

Landtagsdirektion Salzburg

Eing.: 04. Mai 2017

Zl.:

Bfg.:

002-13/11/24/1-2017

## Petition

an den Salzburger Landtag

**betreffend**  
**landeseigene Seengrundstücke am Wallersee, Obertrumersee, Grabensee und Mattsee**

I. Die landeseigenen Seengrundstücke stehen als Gewässer mit der Gesamtheit von Wasserwelle, Wasserkörper, Wasserbett, Sediment und Ufer, aber auch als vom Menschen gestaltete Kulturlandschaft unter gesetzlichem Schutz. (§§ 1, 5 Z 16 Salzburger Naturschutzgesetz 1999) Wegen ihrer landschaftlichen Schönheit und Bedeutsamkeit für die Erholung wurden sie als charakteristische Naturlandschaft oder naturnahe Kulturlandschaft zu Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebieten erklärt. Durch das mit Verordnung der Salzburger Landesregierung verbindlich erklärte „Regionalprogramm Salzburger Seengebiet 2004“ ist eine Bebauung der Seengrundstücke ausgeschlossen.

II. Die landeseigenen Seengrundstücke wurden seit den Kriegsjahren durch mühsame wie aufwendige Leistungen der Bestandnehmer nutz- und verwertbar gemacht. Die Altpächter bzw. Altmietler haben mit ihren Investitionen sowie Pflege- und Reinhaltarbeiten den wesentlichen Beitrag zur heutigen Kulturlandschaft an den Salzburger Seen geleistet. Dieser kommt ein wichtiger Erlebnis- und Erholungswert auch für den Tourismus zu.

III. Zur „gerechten“ Bewirtschaftung der Landesseen hat die Landesregierung erst 2006 die Ufermiete von einem System der Uferlängenmiete auf ein System der Flächenmiete umgestellt. Damals hat sie den bis 31.12.2015 befristeten Mietverträgen eine für den jeweiligen Vertragszweck vermessene Grundfläche außerhalb des regelmäßig überfluteten Wasserbetts zugrunde gelegt, das der Allgemeinheit kostenfrei zugänglich ist, aber in Bereichen mit geschütztem Naturbestand (z.B. Schilfbewuchs) weder betreten noch benutzt werden darf. Den Mietern wurde die Zustimmung zum Weiterbestand der bisherigen Bauwerke erteilt und eine Einschleifregelung gewährt. Ihrem Wunsch nach Rechtssicherheit bei längerfristig angelegten Investitionen Rechnung tragend hat das vormalige Referat 8/03 des Landes Salzburg in einem „Informationsblatt“ für die Zeit ab 1.1.2006 (unter anderem) festgehalten:

- **Umstellung auf ein System der Flächenmiete:** *Berechnungsbasis für den Miettarif sind € 1,50 je Quadratmeter. Eine derartige Systemumstellung führt zwar zu Gewinnern und Verlierern. Doch bei der Flächenmiete handelt es sich um das gerechtere System. Miettarif für „große“ Grundstücke: € 0,15 je Quadratmeter.*
- **Keine abrupte Umstellung - 10-jährige Einschleifregelung:** *... In der übernächsten Mietperiode gibt es keine Einschleifregelung mehr. Dann gilt die normale Flächenmietberechnung.*
- **Wertsicherung der Mietverträge auf Basis des Verbraucherpreisindex 2000:** *Anhand der Veränderungen des VPI im Jahr 2006 wird die Mietsumme für das Jahr 2007 angepasst, usw.*

- **Doppelte Flächenmietsumme (€3,- je Quadratmeter) bei Austritt:** *Kommt es zur Weitergabe des Mietobjekts außerhalb der Familie, wird für den Neumieter die doppelte Mietsumme von €3,- je Quadratmeter (zuzüglich VPI-Wertsicherung) vorgeschrieben. Bei einer Weitergabe des Mietobjekts unter Angehörigen bleibt die Mietsumme bei €1,50 je qm (zuzüglich VPI-Wertsicherung).*
- **Beibehaltung der Ermäßigung für den Rundwanderweg:** *In der Vergangenheit galt eine Ermäßigung von 50 % der Mietsumme, falls der Rundwanderweg das Grundstück quert.*

**IV.** Mit Wissen des Landes Salzburg haben Alt- und Neumieter während der Mietperiode 2006 - 2015 werterhöhende Investitionen in die landeseigenen Grundstücke getätigt, die auf mehrere Mietperioden angelegt waren. Diese Investitionen erfolgten im Vertrauen auf das Informationsblatt 2006, in dem zur Rechtssicherheit für „die nächste Mietperiode“ eine wertneutrale „normale Flächenmietberechnung“ von 3 €/m<sup>2</sup> zuzüglich VPI -Wertsicherung für Neumieter angekündigt war, die als jedenfalls marktkonform und adäquat angesehen werden musste. Ohne diese Mitteilung des Landes Salzburg bzw. bei Kenntnis des neuen Bewirtschaftungs- und Tarifsystems wären längerfristig angelegte Investitionen unter-blieben. Investitionsentscheidungen mussten von den Mietern insbesondere auch nach den schädigenden Hochwasserereignissen in der letzten Mietperiode getroffen werden.

**V.** Seit der Vertragsperiode 2006 - 2015 haben sich keine wesentlichen Änderungen in der Sach- und Rechtslage für die Überlassung des Gebrauchs an den landeseigenen See-grundstücken ergeben. Darauf befindliche Bauwerke existieren seit Menschengedenken.

**VI.** Der damalige Wirtschafts- und Gemeindereferent und heutige Landeshauptmann Dr. Haslauer hat sich noch in der vergangenen Mietperiode für den Schutz des Eigentums der Altmietler und dafür eingesetzt, dass ihre Bestandverträge nach 31.12.2015 verlängert werden.

**VII.** Entgegen der geschaffenen Vertrauenslage hat die Landesregierung unter LHStv Dr. Stöckl und der Abteilung 8/Zivilrechtsangelegenheiten (Mag. Molnar/Mag. Rebol) den neuen Mietverträgen ab 1.1.2016 ein gänzlich neuartiges Tarif- und Bewirtschaftungssystem zugrunde gelegt. Neben der drastischen Anhebung und Staffelung des Miettarifs nach Nutzungsart ist eine zwingende Flächenvergrößerung des Mietgegenstandes (von der Grundgrenze des Seegrundstücks) bis zu einer einseitig ermittelten Wasserstandslinie vorgesehen. Nur bei „angelegtem“ Uferweg beschränkt sich das Vertragsobjekt auf die Fläche bis zur land-seitigen Wegbegrenzung.

Als neue Jahrestarife in der Vertragsperiode 2016 - 2025 wurden eingeführt für:

- unbebaute Flächen (z.B. Liegewiese und Freiflächen): 6,00 €/m<sup>2</sup>;
- bebaute Flächen mit Bauwerken ab mindestens 10 m<sup>2</sup> bebauter Grundfläche ohne oder mit Aufenthaltsmöglichkeit (wie Nebengebäuden, z.B. Boots-, Gartenhütten, oder Gebäuden): 8,00 bzw. 10,00 €/m<sup>2</sup>;
- Wassereinbauten (wie Stege, Schwimmpattformen, Bootshäuser): 8,00 €/m<sup>2</sup>;
- Bojen: 300,00 €/Stück;

- Reduzierter Tarif (0,30 €/m<sup>2</sup>) sowie Sonderübereinkommen für im öffentlichen Interesse gelegene, im Auftrag der Gemeinden betriebene und verwaltete sowie auch von Betrieben kommerziell genutzte Einrichtungen/Uferflächen.
- Abschlag von 50 % auf den Gesamtmietzins für gemeinnützige Vereine mit auf Sport, Erholung und Gesundheit ausgerichtetem Vereinszweck; für Personal-, Interessensvertretungen und Genossenschaften sowie für gewerbliche Betriebe, deren Erwerbsgrundlage die Nutzung des Sees ist und die über entsprechende Infrastrukturen am Seeufer verfügen.

Außer diesen auf VPI-Basis 2015 (Ausgangsbasis Jahresdurchschnittsziffer 2015) wertgesicherten Tarifen sind als Entgelt des Mieters noch Zahlungspflichten für öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, anteilige Grundsteuer/Bodenwertabgabe, Umsatzsteuer, Vertragserrichtung und -vergebührung, etc., sowie im Vertragskonzept insbesondere unter Punkt „V. Allgemeine Nutzungsbedingungen“ detailliert angeführte, weitere Duldungs-, Verhaltens- und Haftungspflichten vorgesehen.

Für die nicht aufgeschlossenen, saisonal und rechtlich nur eingeschränkt nutzbaren Grundflächen im naturgeschützten Überschwemmungsbereich des Sees ergeben sich für die neuen Mietflächen Härtefälle auslösende Mietzinserhöhungen von bis zu 1.800 % zuzüglich weiterer Nebenpflichten. Die Altmietler wurden von den Ende 2015 zur Vertragsunterzeichnung bis Jänner 2016 übermittelten Vertragskonzepten vor den Kopf gestoßen. Sie oder bevollmächtigte Vertreter waren in die Festlegung der wesentlichen Vertragspunkte nicht eingebunden. Bei Nichtunterfertigung des Vertragsanbots drohen bedeutsame Verluste.

**VIII.** Die Volksanwaltschaft hat die Vorgehensweise des Landes Salzburg beim Abschluss der neuen Mietverträge und Berechnung der Mietpreise ab 2016 geprüft. Die Ergebnisse sind in der „Missstandsfeststellung und Empfehlung“ vom 27.1.2017, GZen VA-S-BT/005-B/1/2016, VA-S-BT/004-B/1/2016, VA-S-BT/004-B/1/2016, angeführt.

Die Volksanwaltschaft hielt fest, dass die neuen - teilweise um das Doppelte vergrößerten - Mietflächen in Einzelfällen im Wasser liegen und für regelmäßig überflutete Flächen des Wasserbetts bezahlt werden soll, obwohl dort wegen des Gemeingebrauchs der Allgemeinheit (§ 8 WRG) und der Sondernutzungsrechte Dritter weder ein ausschließliches Nutzungsrecht noch ein Anspruch auf Besitzstörungsklagen gegenüber Fremden besteht.

Die Volksanwaltschaft führte weiter ins Treffen, dass das neue System eine massive Ungleichbehandlung der Mieter bewirkt, weil für bebaute Flächen ein höherer Mietzins anfällt als für unbebaute Flächen, wobei der Mieter für die, mit Zustimmung des Landes, von ihm alleine geschaffenen Werterhöhungen (Superädifikate) zusätzlich und für kleine Bauten auf größeren Flächen ungleich mehr zahlen muss, weil der Tariftyp für die gesamte vermietete und nicht nur für die tatsächlich bebaute Fläche gilt.

Aufgezeigt wurde auch, dass weder die technisch ermittelte „einheitliche Wasserstandslinie für alle“ noch eine Deckelung des Mietpreises bei einem Flächenausmaß von 1.000 m<sup>2</sup> bzw. bei € 6.000,- eine Gleichbehandlung der Mieter bewirken.

Die Volksanwaltschaft stellte klar, dass die mangelnde Bereitschaft zur Berücksichtigung der konkreten topografischen Gegebenheiten vor Ort jeder rechtlichen Grundlage entbehrt, auch wenn dadurch eine wesentliche Verwaltungsvereinfachung erreicht wird.

Auch die nachträglich angebotenen Tarifabschläge von 10 % „für die Seeufer-Beschaffenheit“ und von 5 % „für die Seespiegelanhebung“, ebenso den alternativen Vorschlag einer (nicht näher geregelten) Zahlung für die Zusage der „Bestandfestigkeit der Superädifikate“ und den Zugang zum See hielt die Volksanwaltschaft für keine gesetzesgemäße Vorgehensweise. Sie verwies darauf, dass künftig der Natur überlassene Flächen ohne die bisherige aufwendige Pflege der Mieter stark verwildern und gänzlich unbenützt werden.

Ausdrücklich hielt die Volksanwaltschaft fest, dass die Stellungnahme des Dipl.Ing. Dr. Franz Nagl, auf die sich das Land Salzburg beruft, keine taugliche Grundlage für die Berechnung des Mietzinses darstellt.

Sie empfahl, die Mietzinse ab 2016 neu zu berechnen und eine Mietzinserhöhung nur schrittweise vorzunehmen.

**IX.** Die Abteilung 8 hielt dazu in Schreiben an Altmietler („*Alternatives Angebot: Bestandfestigkeit des Superädifikats*“) fest: „*Der sogenannten Missstandsfeststellung der Volksanwaltschaft wird seitens des Landes Salzburg aufgrund eines trotz längerer Korrespondenz nicht lösbaren Auffassungsunterschiedes bei der immobilienwirtschaftlichen Beurteilung von Seeufer-Mietverhältnissen nicht gefolgt werden.*“

LHStv. Dr. Stöckl führte in Briefen an Altmietler vom März 2017 aus:

*„Ziel war es, die Bewirtschaftung der Landesseen endlich auf eine transparente, einheitliche und nachvollziehbare Basis zu stellen. Das betrifft auch den verrechneten Mietzins, der aufgrund von unterschiedlichen Regelungen und mangelnden Anpassungen in der Vergangenheit schon lange nicht mehr dem adäquaten Wert eines Seegrundstückes entsprach. Politik und Verwaltung sind gesetzlich dazu verpflichtet, gemäß dem verfassungsrechtlichen Effizienzprinzip zu agieren und somit Grundstücke, die sich im Eigentum des Landes Salzburg befinden, zu angemessenen Preisen zu vermieten. ... Obwohl die Mietzinse für die Seegrundstücke angehoben wurden, sind wir mit den angebotenen Preisen von marktkonformen Preisen noch weit weg, weil wir uns bewusst dafür entschieden haben, das Preisniveau sozial verträglich zu gestalten.“*

In der Korrespondenz des Landes Salzburg wird der unterstellte adäquate Wert des Vertragsgegenstandes oder angeblich marktkonformer Preis des konkreten Seeufer-Mietverhältnisses nicht offengelegt. Es wird die erst in der letzten Mietperiode vorgenommene, vom Land Salzburg selbst als „gerecht“ bezeichnete Anpassung der Mietpreise übergangen und stillschweigend unterstellt, dass Landeseigentum bisher entgegen gesetzlicher Verpflichtung nicht zu angemessenen Preisen vermietet worden wäre.

Es wird scheinbar und entgegen der zur Verfügung stehenden Daten über die Grund- und Mietwerte von Boden in den einzelnen Umlandgemeinden aufgrund der Tätigkeit von Personen im Naheverhältnis zum Auftraggeber Land Salzburg (Claudia Schönegger/Terra Cognita, DI Dr. Franz Nagl) angenommen, dass Baulandpreise (bis zu 800 €/m<sup>2</sup> - 1.000 €/m<sup>2</sup>) verrechnet werden müssten. Obwohl dort jedermann gemäß § 8 WRG ein kostenfreier Zugang zusteht, wurde zugestanden, dass „Unter-Wasser-Flächen“ Vertragsgegenstand sind, für die es einen Preisnachlass von 15 Prozent gibt. (LHStv. Dr. Stöckl in „Miete explodiert - Volksanwältin greift jetzt Land Salzburg an“, Kronen Zeitung vom 1. Feb. 2017)

Entgegen § 1096 ABGB übernimmt das Land Salzburg laut Vertragskonzept auch keine Gewährleistung oder Haftung dafür, dass der Mietgegenstand das verrechnete Flächenausmaß aufweist und zum zu bezahlenden Gebrauch geeignet ist oder bleibt.

Dies schädigt das Vertrauen der Allgemeinheit in die Verwaltung und das Ansehen des Landes Salzburg ebenso wie, dass sich viele Mieter durch das Vorgehen des Landes Salzburg beim Abschluss der neuen Mietverträge massiv unter Druck gesetzt fühlen und die Anfechtung der in einer Zwangslage unterschriebenen Verträge anstreben, wie die Volksanwaltschaft aufgezeigt hat.

**X.** Das Land Salzburg hat selbst nie in die wild und unbebaut zum Gebrauch überlassenen Seegrundstücke investiert. Es hat in der Mietperiode 2006 - 2015 zur Rechtssicherheit der Altm Mieter bei langfristig angelegten Investitionen schriftlich die zu erwartenden und als marktkonform anzusehenden Flächenmietpreise bekannt gegeben. Nicht mitgeteilt wurde, dass ab 2016 eine nicht privat benutzbare Fläche im Wasserbett des Sees zusätzlich mit-gemietet werden muss und die bisherigen werterhöhenden Eigenleistungen des Mieters den stark erhöhten, neuen Miettarif verteuern.

**XI.** Die berechtigten Erwartungen der Altm Mieter dürfen nicht enttäuscht werden. Es ist ihnen der zugesagte Schutz langfristig angelegter Investitionen zu gewähren.

Die Altm Mieter dürfen nicht durch Androhung des Verlustes dieser Investitionen zur Anerkennung des neuen Bewirtschaftungs- und Tarifsystems gedrängt werden, das keinen ausgewogenen Austausch, sondern ein grobes Missverhältnis der Vertragsleistungen bewirkt.

Das neue System ist insbesondere hinsichtlich der unterstellten Grundpreise intransparent. Bei der Ermittlung der Wasserstandslinie, Mietfläche und Miettarife sind Fehler unterlaufen, die aber trotz Zugeständnis bislang nicht beseitigt wurden. Das System ist durch die vielen Sonderregelungen für Gewerbetreibende, Großmieter, Vereine, Vertretungen, Genossenschaften, Private und durch die Begrenzung der Flächenberechnung bei angelegtem, nicht aber bei natürlichem Uferwanderweg uneinheitlich. Durch die gesetzwidrige Außerachtlassung der Bewertungskriterien des Liegenschaftsbewertungsgesetzes im Einzelfall und Einberechnung von Strandwegen, dauernd nicht benutzbarem Grund sowie Wasserflächen in den Mietgegenstand zahlen insbesondere „kleine“ private Mieter bei bloß kleinflächiger Bebauung an Flachufeln ungleich viel und nicht entsprechend den konkreten Verhältnissen vor Ort. Neben den weitreichenden sonstigen vertraglichen Nebenpflichten trifft die Mieter für das selbst benutzbar gemachte, saisonal und rechtlich aber nur eingeschränkt nutzbare Grünland eine unfaire wie unsoziale, fast wucherisch anmutende Entgeltforderung wie für Wohnungsmiete oder Kauf von Grünland. Scheinbar tragen einzelne Mieter die Last der anderen Mietern gewährten Preisbegünstigungen.

**XII.** Der vorstehende Sachverhalt betrifft die Aufgaben und Grundsätze des staatlichen Handelns iS Art 9 und 10 Landes-Verfassungsgesetz (L-VG), insbesondere auch des Handelns mit privatwirtschaftlichen Mitteln, sowie angesichts des Interesses an der Bewahrung der Kulturlandschaft an den landeseigenen Seen und der Bedürfnisse der Bevölkerung ein Thema von allgemeiner landespolitischer Bedeutung.

Dieses fällt in der Gesetzgebung in den selbstständigen Wirkungsbereich des Landes und in der Vollziehung in den Verantwortungsbereich von LHStv Dr. Christian Stöckl.

Neben den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit sind bei der Verwaltung landeseigener Seeliegenschaften in den Verhandlungen mit den bisherigen Pächtern/Altmietern von Seengrundstücken im gesetzlichen Rahmen (auch des ABGB, WRG und LBG) auch die Grundsätze von Treu und Glauben sowie des Eigentumsschutzes zu beachten, ferner verhältnismäßige Mittel anzuwenden und die Gleichheit vor dem Gesetz sowie die soziale Gerechtigkeit sicherzustellen.

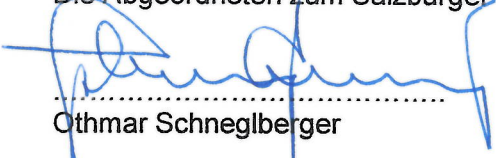
Der Salzburger Landtag wolle die Eingabe daher gemäß Art 28 L- VG und § 26 Abs 1 in Verbindung mit §§ 81a, 83 Landtags- Geschäftsordnungsgesetz (GO-LT) zum Gegenstand seiner Verhandlungen und Besprechungen machen und dem Petitionsausschuss zur Behandlung, Beratung, Berichterstattung und Beantragung eines Beschlusses des Landtags innerhalb von drei Monaten zuweisen.

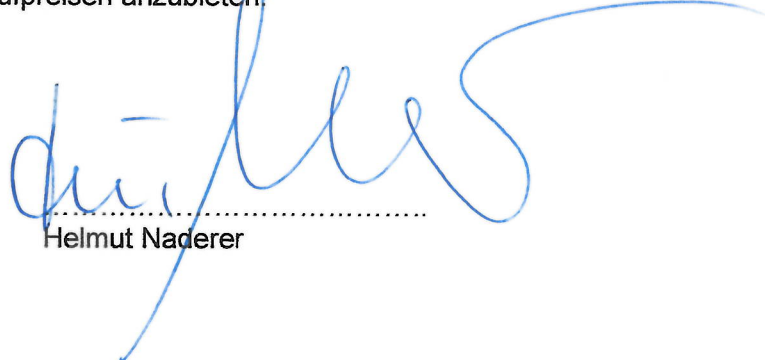
### Petition:

Die unterfertigten Abgeordneten zum Salzburger Landtag und Einreicher ersuchen den Salzburger Landtag, die Landesregierung zu beauftragen,

1. bei der Verwaltung landeseigener Seeliegenschaften durch Abschluss von Bestandverträgen Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass die anlässlich der Umstellung des Bewirtschaftungssystems und Anpassung der Mietzinse in der Mietperiode 2006-2015 zugesicherte Rechtssicherheit eingehalten wird, insbesondere dass:
  - a) zur Berechnung der angekündigten wertneutralen Flächenmietsumme mit maximal €3/m<sup>2</sup>/Jahr wertgesichert auf der Basis VPI 2006 (das waren €3,50/m<sup>2</sup>/Jahr per 31.12.2015) sowie
  - b) zu der dem Vertragszweck und Gebrauchsbedürfnis des Mieters entsprechenden, im Rahmen der Umstellung des Bewirtschaftungssystems von Uferlänge auf Flächenmiete 2005 vom Land Salzburg vermessenen und bisher als Vertragsgegenstand anerkannten, alten Vertragsfläche zurückgekehrt wird oder
2. mit Zustimmung und Bevollmächtigung gemäß Art 48 L-VG dem jeweiligen Altmietern die Veräußerung des bis 2015 in Bestand gegebenen Landesvermögens zu marktüblichen, von einem Sachverständigen zu ermittelnden Kaufpreisen anzubieten.

Die Abgeordneten zum Salzburger Landtag:

  
.....  
Othmar Schneglbeger

  
.....  
Helmut Naderer

Salzburg, am

4.5.2017  
.....