

## **Besprechung**

Thema: Wallersee Bewirtschaftungskonzept mit LH-Stv. Dr. Stöckl

Zeit: 14.11.2016 09:30

Ort: Kaigasse 14 – Stiege1 – 2. Stock

Teilnehmer Land Salzburg:

Dr. Stöckl – Landeshauptmann -Stellvertreter

Mag. Molnar – Liegenschaftsverwaltung

Hr. Gstöttner – Liegenschaftsverwaltung

Schriftführer

Teilnehmer Mieter Wallersee:

Ing. Mag. Huber – Rechtsanwalt

Fr. Gertraud Woywod, Msc

Fr. Dr. Christine Raithel

Hr. Ing. Karl Reischl

Hr. Martin Bacher

Hr. Heimo Mooslechner

Fr. Dipl.Ing. Waschgler

Fr. Gertraud Hummer

Hr. Dr. Thomas Hofstetter

Hr. Str.Ing. Rupert Schmitzberger

Fr. Polli Heinzl

Hr. Andreas Heinzl

Beginn der Besprechung: 9:30 Uhr.

Dr. Stöckl teilte mit, auf eine Besprechung mit so vielen Personen nicht vorbereitet zu sein, weshalb die unangemeldet Erschienenen im Vorraum warten mussten. Er würde das Gespräch nur mit RA Mag. Ing. Huber und zwei weitere Personen führen.

RA Mag. Huber entgegnete, dass das Erscheinen der meisten Personen angemeldet war und es sich zum überwiegenden Teil um seine Mandanten handelte.

Dr. Raithel wies darauf hin, dass auch bei Gericht Mandanten ihren Anwalt begleiten dürfen und Dr. Stöckl das Bewirtschaftungssystem selbst als transparent bezeichnet, sodass unverständlich wäre, wenn die Erschienenen an der Besprechung nicht zumindest als Zuhörer teilnehmen dürften.

Dr. Stöckl stimmte daraufhin einer Teilnahme aller zu, wenn diese wie zugesagt „nicht mitreden“ würden.

Dr. Stöckl legte einleitend dar, dass ein neues Bewirtschaftungssystem erarbeitet und auch mit einigen Vertretern des Vereins besprochen worden wäre. Er verwies darauf, dass in den Verhandlungen mit der VA nun ein Schreiben verfasst worden sei, in dem man die Sichtweise der VA nicht teilt. Er wies auch darauf hin, dass es die Diskussionen gegeben hatte, die Grundstü-

cke nicht mehr zu vermieten, sondern sie dem "Naturschutz zurückzugeben" und der Allgemeinheit zugänglich zu machen. Außerdem werde niemand gezwungen, die Grundstücke weiter zu mieten.

RA Mag. Huber antwortete, dass es um die Konditionen der Vermietung ginge.

Hr. Reischl verwies darauf, dass sich Dr. Stöckl zum Beispiel auf der Marienhalbinsel ein Bild von frei zugänglichen Bereichen machen könnte. Wie dem Land bereits fotografisch dokumentiert, fänden sich dort Unmengen von Müll, der bisher immer von den Mietern beseitigt wurde.

Dr. Stöckl stellte klar, dass der Vermieter das Recht habe, den Preis festzusetzen, und das Bewirtschaftungskonzept dem Landtag vorliege und schon beschlossen sei.

RA Mag. Huber entgegnete, dass bisher keine nachprüfbaren Vermessungspläne übermittelt wurden, die Vergrößerungen der Mietflächen ohne klare Vermessungsgrundlagen nicht nachvollziehbar sind und es auch unwahrscheinlich ist, dass die Flächenvergrößerungen stimmen. Die Verträge enthielten auch viele ziffernmässigen Unrichtigkeiten.

Fr. Dipl.Ing. Waschglar verwies darauf, dass auch ihr als Vermessungsingenieurin trotz wiederholten Ersuchens keine überprüfbaren Unterlagen zur Verfügung gestellt oder Auskünfte erteilt worden sind.

Hr. Gstöttner verwies auf die bisher übermittelten Unterlagen und Pläne.

RA Mag. Huber erwiderte, dass diese keine nachvollziehbaren Geometerpläne darstellen.

Dr. Stöckl fragte Herrn Gstöttner und Mag. Rebol, ob und von wem vermessen worden war.

Diese verwiesen darauf, dass keine Verpflichtung zur Vermessung bestand. Es wurde eine Tätigkeit des Büro Zopf/Herr Schartner zur computerunterstützten Feststellung der neuen Mietflächen erwähnt.

Dazu verwies Hr. Reischl auf § 8 WRG und legte RA Mag Huber Dr. Stöckl ein dazu ergangenes OGH-Urteil vor.

Mag. Molnar bestätigte Dr. Stöckl, diese Entscheidung zu kennen. Er erklärte, dass die Mieter die dem Gemeingebrauch unterliegenden Flächen mehr nutzen würden und dort niemand anderer hinkommen würde, sodass die Vermietung trotz § 8 WRG gerechtfertigt sei.

Die anwesenden Mieter bestritten die Behauptung von Mag Molnar mit dem Hinweis auf Fischer und den Uferstrand entlang wandernde Spaziergänger, die bis in die Grundstücke eindringen, um dort Blumen zu pflücken.

RA Mag. Huber und Hr. Reischl verwiesen darauf, dass nicht maßgeblich ist, wie oft die Allgemeinheit das trockene Wasserbett des Wallerseees betritt, und es nicht zulässig ist, Flächen, die der Allgemeinheit unentgeltlich zur Verfügung stehen, zu vermieten.

Mag. Molnar bestritt dies und verwies auf die Richtigkeit der Vermessung.

Hr. Mooslechner führte aus, dass heuer ein Teil der neu hinzugekommenen Mietgrundstücke maximal 2 Wochen nicht überschwemmt war, die Grundstücke überhaupt nur drei Monate im Sommer nutzbar sind und diese ein arbeitender Mensch oft nur am Wochenende nutzen kann, wovon heuer mindestens die Hälfte verregnet war.

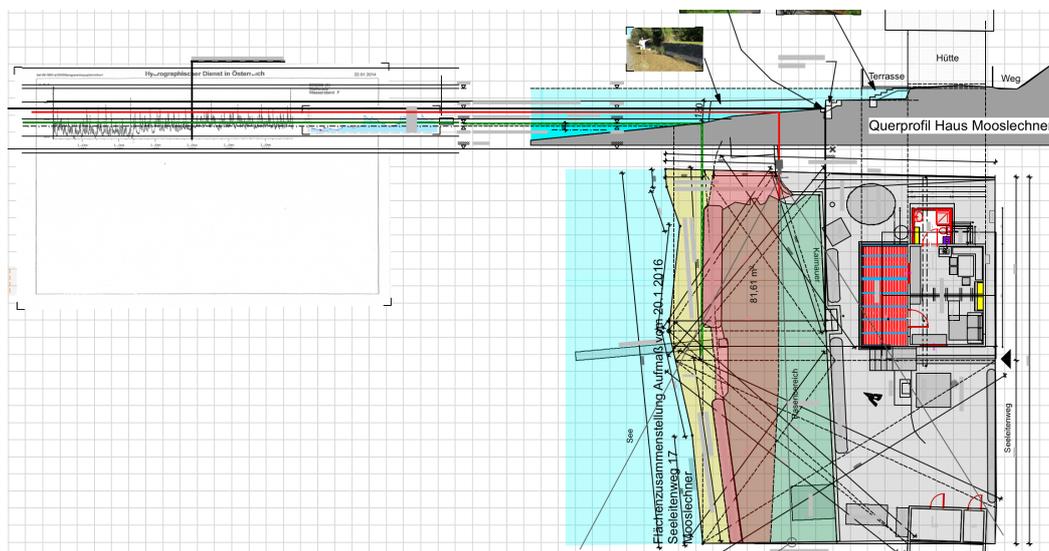
Hr. Schmitzberger präzisierte, dass das Grundstück heuer nur an 7 Tagen genutzt werden konnte.

Fr. Woywod übergab Dr. Stöckl Fotos und Plandarstellungen, um die Auswirkungen der zu tief angesetzten Wassergrenze auf die Flächenermittlung aufzuzeigen.

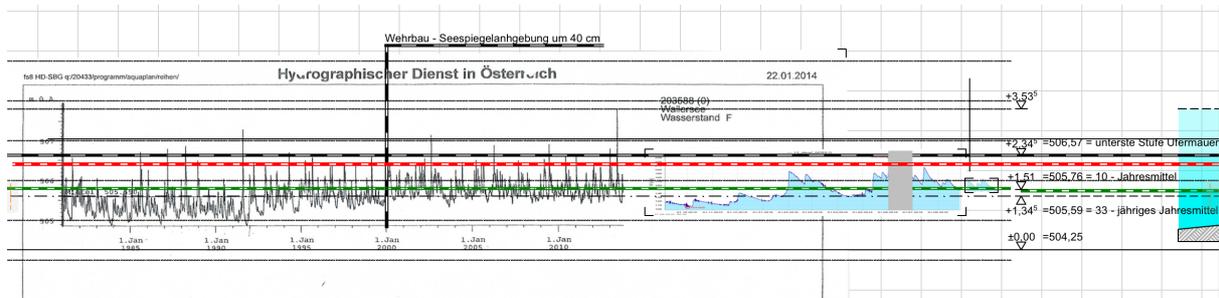
Nachdem die immer wiederkehrenden Hochwässer von den Vertretern des Landes in Zweifel gezogen und als unwesentlich dargestellt wurden, zeigte Hr. Mooslechner ein Blatt mit Hochwasser – Fotos, auf denen angeschwemmtes Holz und die unter Wasser stehende Hütte erkennbar sind.



Hr. Mooslechner erläuterte Dr. Stöckl Ausdrücke, auf denen die Hochwasserstände der letzten 10 Jahre, der letzten 33 Jahre und nach dem WRG in Bezug zum Querschnitt seines Mietgrundstückes dargestellt sind.



Er erklärte, dass das vom Land ursprünglich als Grundlage herangezogene 10-jährige Jahresmittel sich in der Besprechung am 22. März 2016 als unhaltbar erwies und das Amt daraufhin kurzerhand neu das 33-jährige Mittel zur Festlegung des mittleren Wasserstandes herangezogen hat – also Zeiten mit niedrigerem Wasserspiegel vor und Zeiten nach der Seespiegelanhebung um 40 cm im Zuge des Wehrbaus in Seekirchen 1997-2000, um zu den zu großen neuen Mietflächen zu kommen, die teilweise ständig und teilweise immer wiederkehrend im Wasser liegen.



Dr. Stöckl erkundigte sich bei seinen Mitarbeitern, ob es tatsächlich so sei, wann und warum es zu einer Seespiegelanhebung gekommen ist.

Dr. Stöckl teilte daraufhin mit, dass er sich dies noch „genauer anschauen“ wolle.

Hr. Mooslechner verwies darauf, dass es mit einer Fotodokumentation seit 2001 bis heute leicht ist, die Flächen nachzuweisen, die regelmäßig und immer wieder unter Wasser stünden, und auch die Überschwemmungen und deren Auswirkungen, wie etwa das Abgraben des Grundstückes, Verschmutzungen, usw., bewiesen werden können. Er übergab die diesbezüglichen Fotodokumentationen an Dr. Stöckl.



Von Hr. Mooslechner und Dr. Raithel wurde darauf hingewiesen, dass das Land mit den unterschiedlichen Preisen für Flächen mit Haus 10,00 €/m<sup>2</sup>, mit Bootshütte 8,00 €/m<sup>2</sup> oder mit blosser Liegewiese 6,00 €/m<sup>2</sup> die Mieter für die von ihnen errichteten Bauten nochmals zahlen lasse, obwohl die Leistung der Errichtung ausschließlich von den Mietern bzw. Pächtern erbracht worden ist.

Dr. Stöckl verwies darauf, dass das Land als Grundbesitzer den Mietern aber erlaubt hatte, das Pachtgrundstück zu bebauen.



Dr. Raithel wiederholte mehrmals die Frage, was sich seit Dezember 2015 in Bezug auf die Mietgrundstücke konkret geändert habe, das die nunmehrige Preissteigerung rechtfertigen würde. Sie habe zB. von 2011 bis 2015 als Neumietlerin das Mietgrundstück mit einer Bootshütte in ihrem Eigentum um einen Preis von wertgesichert 3,00 €/m<sup>2</sup> gemietet, der als marktangemessen anzusehen war, da sie keine Begünstigung durch eine Einschleifregelung erhalten habe. Nur sie habe Arbeit und Geld in das Grundstück investiert. Das Land habe insbesondere nach den zwei Überschwemmungen des Grundstücks mit großen Schäden keinerlei Beiträge zu den notwendigen Arbeiten und Kosten geleistet.



Dr. Stöckl verwies darauf, dass nun ein neues Bewirtschaftungssystem eingeführt worden ist.

Dr. Stöckl bejahte die Frage von Dr. Raithel, ob seiner Meinung nach den für die Liegenschaftsverwaltung früher Verantwortlichen Fehler anzulasten sind, weil sie die Grundstücke nicht schon in der Vergangenheit entsprechend dem neuen Bewirtschaftungssystem vermietet haben. Dr. Raithel verwies darauf, dass dann wohl Anzeigen wegen Amtsmissbrauch erstattet werden müssten.

Hr. Spitzberger führte aus, dass das Land einst händeringend Pächter gesucht hatte, die die Grundstücke, die niemand brauchen konnte und haben wollte, erst urbar und nutzbar gemacht haben.

Hr. Reischl verwies darauf, dass zu Unrecht Baulandpreise zugrunde gelegt wurden und in Enzing eine Sondersituation orliegt, weil eine nasse Wiese am Waldrand vermietet wird, die im Sommer frühestens ab 14 Uhr besonnt wird und weder eine Zufahrt noch einen Parkplatz hat.

Mag. Molnar verwies darauf, dass noch viel höhere Preise verlangt hätten werden können.

Dr. Raithel entgegnete, dass Preise für Grünland ohne Infrastruktur zugrunde gelegt hätten werden müssen und überdies der für die Situation angemessene Baupreis auch nur bei 100 - 150,00 €/m<sup>2</sup> liegen würde.

Mag. Molnar verwies darauf, dass angesichts der Vielzahl der Mietverträge keine Einzelfallprüfungen erfolgen könnten.

Hr. Mooslechner antwortete, dass bei geschätzten Mieteinnahmen von € 1,5 Mio zu erwarten wäre, dass die Verhältnisse im Einzelfall vor Ort erhoben würden.

Fr. Woywod verwies auf die diesbezüglichen Erfordernisse nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz.

Hr. Mooslechner bot Dr. Stöckl an, den geforderten Preis zu bezahlen, wenn genehmigt würde, dass er an der neuen Wasserstandslinie eine hohe Ufermauer baut, um das Grundstück mit der vergrößerten Fläche tatsächlich nutzen zu können.

Dr. Stöckl meinte, dass ein solcher Bau leider nicht zu genehmigen wäre.

Dr. Stöckl bot dann an, sich die Sache noch einmal genauer anzusehen, und beendete die Diskussion mit dem Hinweis, dass die Besprechung ohnehin schon wesentlich länger gedauert habe, als zuvor veranschlagt.

Frau Hummer wies Dr. Stöckl darauf hin, dass er als Musiker gewohnt sein sollte, dass „Zugaben“ gespielt werden müssen.

Zum Schluss bedankten sich Herr RA Mag. Huber und die Erschienenen bei Herr Dr. Stöckl für die Zeit und die Zusage, sich ihrer Sache persönlich anzunehmen.

Ende der Besprechung: 10:45 Uhr

Gesamteindruck:

Die Besprechung begann sehr frostig und wurde im weiteren Verlauf sachlicher.

Wenn sich Herr Dr. Stöckl unsere Argumente wirklich genauer ansieht, besteht unserer Meinung nach die Chance auf einen Konsens zum Vorteil beider Seiten - für uns ein angemessener Preis – für das Land Salzburg eine Rechtssicherheit durch langfristige Verträge mit schon bewährten und verlässlichen Vertragspartnern, die durch Pflege der Kultur- und Naturlandschaft auch touristisch wertvolle Beiträge an den geschützten Seeufnern leisten.

Gleichzeitig würde in Zeiten des gegenwärtigen politischen Umbruchs das Vertrauen in die Tätigkeit des Landes Salzburg neu gestärkt.

Heimo Mooslechner

Karl Reischl

Christine Raithel