



## Tagesordnung:



- Begrüßung und Eröffnung durch den Obmann Stellvertreter Christian Wagner
- Bericht des Obmann Stellvertreters
- Beschlussfassung über die Änderung der Statuten § 11 Abs. 1 (Anzahl der Vorstandsmitglieder)
- Bericht des Kassiers, Bericht der Rechnungsprüfer, Entlastung des Vorstandes
- Vorstellung der Personen des Wahlvorschlages und Kurzvorstellung Herr Dipl.Päd. Ing. Mooslechner
- Neuwahl des Vorstandes
- Bericht des neuen Obmannes
- Allfälliges

05.05.17

2



Bericht des neuen Obmannes:

IG Wallersee

**Ursache unseres Engagements:**

Hier für Euch einige  
„nicht ganz ernst gemeinte“  
symbolische Darstellungen  
für unser neues Logo ....

IG

WALLERSEE

4

## Bericht des neuen Obmannes:



### Ursache unseres Engagements:

1. Es wurden uns Fälle mit einer Erhöhung um bis zu 1.800 % bekannt!
2. Die neue „rote Vertragsfläche“ reichte augenscheinlich bis ins Wasser!
3. Nachfragen war damals über Weihnachten wegen Urlaubs der Beamten nicht möglich!
4. Über Weihnachten 2015-2016 wurden wir alle „überfallsartig“ mit den neuen Pacht - Vertragskonditionen und Preisen konfrontiert – und sollten noch im Jänner zustimmen.
5. Dieses (~~mafiose, neoliberale, mir fehlen die Worte...~~) Vorgehen der Landesregierung forderte unseren Widerspruch heraus und wir begannen nachzuprüfen ...

5

## Bericht des neuen Obmannes:



### Einblicke in unsere bisher geleistete Arbeit: (Teil 1)

- Nachgemessen der Vertragsfläche und der Seespiegel – Angaben.
- Pachtpreis – Gutachten für echte „ortsübliche Preise“ einholen.
- Verbindungen zur Volksanwaltschaft aufbauen
- Versammlung des Bereiches Enzing, zum Informationsaustausch in der HTL Salzburg noch in den Weihnachtsferien
- Erste direkte Verhandlungen mit der Landesregierung in Beamten-Ebene am 22.3.2016 mit ersten Zugeständnissen. (Deckeung 6.000,-€ usw.)
- Erste Medienarbeiten: Leserbriefe direkt beantworten,

6

## Bericht des neuen Obmannes:



### Unsere bisher geleistete Arbeit: (Teil 2)

- Erstellung von Unterlagen für die Sendung „Bürgeranwalt“
- Einholung weiterer Fakten – Retentionsbecken Wallersee, WRG §8, Seespiegel – Grafiken, ABGB §1096, Bewertungsgrundlagengesetz usw.
- Mitarbeit an der Sendung „Bürgeranwalt“- am See und in Wien
- Neuerliche Verhandlung mit der Landesregierung auf Ebene der Politik – direkt mit LH. STV. Dr. Stöckl. 14.11.2016 mit dem (vorläufigen) Ergebnis des Nachlasses von 10+5%
- Erwirken der „Missstandsfeststellung der Volksanwaltschaft“ und die schwammige und nachweislich unrichtige Antwort der Landesregierung

7

## Bericht des neuen Obmannes:



### Unsere bisher geleistete Arbeit: (Teil 3)

- Weitere Fakten einholen – z.B. das Gutachten vom Irrsee über 34,20 €/m<sup>2</sup> mit dem Ergebnis, dass es sich um ein Gebäude handelt und nicht um ein Grundstück!
- Verbindung mit Parteien der Opposition aufbauen: besonders hervorzuheben ist die Unterstützung des Landtagsklubs „Team Stronach“ durch Helmut Naderer und des Landtagsklubs der „SPÖ“ durch Landtagsabgeordneten Othmar Schneglberger - Flachgau
- Erwirken einer Petition – mithilfe der oben genannten Politiker, wobei die erste Petitions-Einreichung von der LRG aus formalrechtlichen Gründen abgelehnt wurde und es nun neu formuliert nochmalig eingereicht wurde.

8

Bericht des neuen Obmannes:



**Unsere bisher geleistete Arbeit:** (Teil 4)

**Nachprüfen des gewährten Nachlasses von 10+5%**

Dies betrifft alle Mitglieder mit flachen Uferbereichen – auch jene, die den Vertrag schon unterschrieben haben.

**In diesem Zusammenhang bitten wir, dass Ihr Euch bei uns meldet, wenn ein solcher Nachlass trotz flachem Ufer nicht abgezogen wurde.**

**Wir kümmern uns darum und messen nach!  
Wir konfrontieren die LRG damit!**

9

**Was kommt....**



10



**Wortmeldung Kassier zur GV**

der Mitgliedsbeitrag beträgt zurzeit 11,00 €.  
bei 283 Mitgliedern (Stand 24.04.2017) ergibt das einen  
jährlichen Zuwachs von 3.113,00 € abzüglich der Ausgaben –  
Voraussetzung jedes Mitglied zahlt pünktlich seinen Mitgliedsbeitrag.

Von 1986 – 1999 hat der Mitgliedsbeitrag 130,00 Schilling  
betragen = umgerechnet 9,45 €      *Notizen: 1 € = 13,76 ATS*

von 2000 – 2002 hat er 150,00 Schilling betragen = umgerechnet  
10,90 €

Somit ist 17 Jahre der Mitgliedsbeitrag gleich geblieben,  
gleichzeitig ist aber alles teurer geworden.

Eine Erhöhung der Mitgliedbeiträge ist zurzeit nicht vorgesehen, wird aber in  
geringem Umfang in Zukunft angedacht!

12



Bericht des neuen Obmannes:

IG Wallersee

**Perspektiven:** (grundsätzlich meine persönliche Einstellung zu diesem Thema)

**Die „Chancen“ stehen schlecht – aber wir haben den weit längeren Atem.**

**In Hinsicht auf unsere Argumente haben wir massive Vorteile, denn wir können alle unsere Argumente nachweisen und begründen.**

Die Landesregierung besteht offensichtlich auf

**„dem Recht des Stärkeren“**  
ganz im Gegensatz

**„zur Stärke des Rechtes“**  
und dem **„was wiegts – das hats!“**-Grundsatz,  
welchen wir vertreten!

14

Bericht des neuen Obmannes:



**Politik des Vorstandes:**

**Stärkung der vereinsinternen Solidarität:**

**„ .. Sowas betrifft ja nur Euch da drüben..“**

wird es mit uns **nicht mehr** geben!

**Wir werden im Verein in Zukunft für alle Probleme der Mitglieder **miteinander** eintreten und **zusammenarbeiten!****

Hiermit lade ich Euch Alle ein

– bei notwendigen Aktionen –

**aktiv zu werden und mitzuarbeiten!**

15

Bericht des neuen Obmannes:



**Stoßrichtungen in der Verhandlung mit der Landesregierung:**

- **Aufweichen der ungesetzlichen Vertragspunkte**
- **Kontrolle der vertraglich zugesicherten Nachlässe**
- **Bestehen auf den zuvor kolportierten aber nicht eingehaltenen Berechnungsgrundlagen**
- **Aufweichen des Standpunktes – ortsübliche Preise - mit immer neuen Beispielen**
- **Erhöhen des politischen Druckes**

16

Bericht des neuen Obmannes:



### Rechtsstreit:

- **Der Verein wird und kann keine Klagen führen!**
- **Allerdings unterstützen wir private Klagen einzelner Mitglieder sehr wohl durch unsere gesammelten Argumente und Fakten.**
- **Vereinsgelder könnten zum Bezahlen von Gutachten verwendet werden, die dann für private Klagen zur Verfügung stehen.**
- **Vereinsgelder können für Medienarbeit verwendet werden.**
- **Vereinsmitglieder müssen uns im Gegenzug über Erfolge informieren!**

17

Bericht des neuen Obmannes:



### Medienarbeit: wie wollen wir uns darstellen?

**Wir sind Leistungsträger !**  
(und keine Privilliegen-Ritter!)

**Wir sorgen für Sauberkeit und Ordnung am See!**

**Wir sorgen für die Herstellung und den Erhalt einer  
erholsamen natürlichen Umgebung  
– auch für alle anderen Nutzer des Sees!**

18

Bericht des neuen Obmannes:



**Medienarbeit: wie wollen wir uns darstellen?**

**Ohne uns wäre der Großteil des Sees für die Öffentlichkeit nicht nutzbar, weil die Ufer mit Gesträuch zugewachsen und somit unzugänglich wären!**

**Zugangswege würden nicht existieren!**

**Uns geht es gut, aber wir tun ja auch was dafür! - nochmals:**

**Wir sind die Leistungsträger am See!**

19



**Karl Reischl**

20

## MIETVERTRÄGE



Wir haben ca. 150 E-Mailadressen angeschrieben:

Antworten: 60 % per E-Mail, Rest: telefonisch.

Fast **ALLE** Mieter bekunden, dass sie nur unter erheblichem psychologischen Druck unterschrieben haben!

**hochgerechnet auf alle 275 Wallersee-Mieter:**

- **65% der Verträge sind nur unter enormen psychologischem Druck zustande gekommen.**  
vorliegende Begleitbriefe!
- **Ca. 25% der Verträge wurden nicht unterschrieben.**
- **Der Rest ist vermutlich freiwillig unterschrieben worden.**

21

## MIETVERTRÄGE



verschiedenen Mietvertragsoptionen:

1. Deckelung auf 6.000,00 €
2. Nachlass für Flachufer von 10% und für Seespiegelanhebung von 5%

**LHStv. Dr. Stöckl: " Der m<sup>2</sup>-Preis von 10,00 €/m<sup>2</sup>/Jahr immer noch sehr gering, wir könnten einen Preis bis zu 40,00 €/m<sup>2</sup> verlangen.  
Aber aus Sozialverträglichkeit haben wir nur 10 €/m<sup>2</sup> angesetzt.**

Dr. Stöckl's Grundlage = BISHER NICHT veröffentlichtes Gutachten:

Bodenwert von 800,- – 1.000,- €/m<sup>2</sup>

angenommene Verzinsung von 3% – 4%

Bei diesem Bodenwert und bei dieser Verzinsung ergibt das einen

Mietpreis von 24,00 – 40, 00 €/m<sup>2</sup>/Jahr.

Nur frage ich mich: "Wie kommt ein Bodenwert von 800,00 – 1.000 €/m<sup>2</sup> zustande?

Erschlossene Baugrundstücke um den Wallersee, mit Infrastruktur, liegen zwischen 250 und 500 €/m<sup>2</sup>. Wie gesagt für Bauland nicht für Grünland bzw. Wald.

22

## MIETVERTRÄGE



### Alternativangebot:

die Superädifikate bestandsfest machen.

Es wird die Grundfläche des Hauses zuzüglich einem Begrenzungsstreifen von 2 m.

Für die so ermittelte Fläche muss noch ein Gutachter einen angemessenen Mietzins ermitteln.

Die restliche Fläche muss der "Natur überlassen" werden.

Es ist verboten, dass weder gärtnerisch noch landschaftspflegerisch Arbeit auszuführen

**Gegen diese Bestimmungen verstoßen: Vertragsstrafe in Höhe des tariflich festgelegten Entgeltes!!**

Besteht eine Steganlage für die extra bezahlt wird = Zugang zum See

Besteht keine Steganlage - Preis 300,00 €/Jahr für See-Zugang??

Wenn man sich für diese Variante entscheidet geht normaler Vertrag nicht mehr!

In dieses Alternativangebot ist kein Preis angegeben..?!?!

**BEISPIEL**

23

## MIETVERTRÄGE



### PETITION (..en):

Die erste Petition wurde aus Formalgründen, vom juristischen Dienst, abgelehnt. *Wir hatten ein Muster was letztes Jahr noch richtig war.*

Im Zuge dessen haben wir diesen "formalistischen Fehler" beseitigt und zusätzlich einen Punkt aufgenommen.

### Als Ergänzungen – Kauf –

Wenn wir die Möglichkeit bekommen, zumindest die Fläche auf der die Gebäude stehen, zu kaufen, ist für Dr. Stöckl das Problem der verschiedenen Preise, OHNE Gesichtsverlust, beseitigt.

Bedanken möchte ich mich bei **Helmut Naderer**, bei Frau **Steiner Wieser** und der gesamten SPÖ-Fraktion, die unsere Petition unterstützen und die, hoffentlich auch in Zukunft, für uns da sind!

24

## MIETVERTRÄGE



### Misstandsbericht der Volksanwaltschaft:

Antwort muss innerhalb von 8 Wochen erfolgen

Auszug aus dem Antwortschreiben von Dr. Stöckl:

*„Sowohl die Flächenberechnung als auch die Tarifgestaltung werden als rechtlich zulässig beurteilt.“*

Dr. Stöckl blieb jegliche Begründung schuldig.

Kein Gutachten

Keine Vermessungsurkunden

UND KEIN Hinweis auf das WRG → Gesetz + Höchstrichterliche Urteile

25

## MIETVERTRÄGE



### Misstandsbericht der Volksanwaltschaft:

Was hat Dr. Stöckl der VA geantwortet

Auszug aus der Antwort des Dr. Stöckl:

*Auch die Tarife werden in jedem Fall als angemessen angesehen. So liegt selbst der höchste Tarif von € 10,- pro m<sup>2</sup> unter dem als Untergrenze einer unbebauten Fläche ermittelten marktkonformen Entgelt von € 12,- pro m<sup>2</sup>. Für eine schrittweise Anhebung des Mietzinses über einen Zeitraum von 10 Jahren besteht nach unserer Ansicht keine rechtliche Notwendigkeit.*

*Auf eine aktuelle Versteigerung vom Bezirksgericht Vöcklabruck wir hingewiesen. Diese enthält ein SV-Gutachten über die Bewertung eines Badehauses (Superädifikat) am Irrsee, dem der zugrunde liegende Mietvertrag angeschlossen ist: Mietzins (per 2010) € 34,20 m<sup>2</sup>.*

26

## MIETVERTRÄGE



### Misstandsbericht der Volksanwaltschaft:

Wie haben uns diese Gutachten besorgt:

Diese Liegenschaft = mit unseren nicht vergleichbar!

Das Referenzobjekt = ein vollständig im Irrsee liegender Pfahlbau ohne Uferfläche und bei dem, als Mietzins von 34,20 €/m<sup>2</sup>, **die verbaute Wohnfläche** dient.

Uns sollen also Preise berechnet werden, wie für komplett erschlossenes Bauland in bester Stadtlage!

Noch ein eindeutiger Beweis, dass die Preise nicht gerechtfertigt sind

**Von der Gemeinde Henndorf haben wir auch ein Gutachten erhalten:**

*Es war der Verkehrswert lt. Liegenschaftsbewertungs-gesetz (LBG 1992) zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.*

27

## MIETVERTRÄGE



Für 15.789 m<sup>2</sup>, bestehend aus Bau-, Freizeit- und Liegeflächen mit Infrastruktur, wie Umkleidekabinen, Toiletten, Swimmingpool, Parkplätzen und Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz wurde ein Mietpreis von € 142.00,00 bzw. ermittelt. Das entspricht einem Mietpreis von 8,99 €/m<sup>2</sup>

**8,99 €/m<sup>2</sup> für voll aufgeschlossene und nutzbare Fläche !!**

Wir sollen hingegen für Grundstücke im "Hochwasser/Überschwemmung" gelegenes Grünland/Wald/Schilf/Wasser trotz fehlender Infrastruktur, Zufahrt und Parkplätze 6,00 €/m<sup>2</sup> bezahlen,

Zuzüglich 2,00 €/m<sup>2</sup> bzw 4,00 €/m<sup>2</sup> für von uns erstellte Gebäude

**Weder die Gebäude noch die vorhandene Infrastruktur ist nicht vom Vermieter geschaffen worden.**

28

## MIETVERTRÄGE



Die nächste Aussage von Dr. Stöckl:

*Das Seenbewirtschaftungskonzept wurde im Dialog mit den Regionalverbänden und den Bürgermeistern abgestimmt und fand nach weiteren Anpassungen deren Einverständnis.*

Bürgermeister der Gemeinden Henndorf, Seekirchen, Neumarkt, Mattsee, Seeham und Berndorf angeschrieben:

Fragen:

- Haben Sie sich einverstanden erklärt, dass der Mietpreis um 300% erhöht wird (von 2€/m<sup>2</sup> auf 6€/m<sup>2</sup>)?
- Haben sie sich einverstanden erklärt, dass die Fläche verdoppelt wird?
- Haben sie sich einverstanden erklärt, dass für die von uns erstellten Gebäude nochmals 2,00 €/m<sup>2</sup> bzw. 4,00 €/m<sup>2</sup> dazukommen?

29

## MIETVERTRÄGE



Hierzu haben uns 5 Gemeinden geantwortet.

Antworten wie z.B.:

*"Das Konzept wurde uns vorgestellt, und nicht im Dialog abgestimmt. Zu keiner Zeit haben wir den Flächenvergrößerungen und den Preiserhöhungen zugestimmt."*

*"Wir als Gemeinde wurden in keinen der Punkte in die Entscheidungen des Landes eingebunden"*

*"Es wurde darauf hingewiesen, dass auch die privaten Nutzungsverträge erneuert werden (müssen) und auch dadurch mehr Geld als bisher lukriert werden soll und dass das "Bewirtschaftungskonzept" demnächst auch den Vertretern der Interessengemeinschaften vorgestellt werden wird."*

30

## MIETVERTRÄGE



Es ist nun abzuwarten was die Volksanwaltschaft weiter unternimmt.

Ich kann mir nicht vorstellen, dass die VA diese 2-fache Untergrabung der Autorität tatenlos hinnehmen wird.

Warum 2-fach ?

1. Unrichtige Argumente im Antwortschreiben
2. Noch während der Äußerungsfrist des Landes wurden Räumungsschreiben verschickt.

Bedanken möchte ich mich bei unserem Team, das sich jetzt bereits seit fast 1½ Jahren sehr intensiv nicht nur für wenige Mieter sondern, mittlerweile für alle Vereinsmitglieder, sehr intensiv, sehr uneigennützig und unbezahlt einsetzt.

31

## MIETVERTRÄGE



Was kann man machen, wenn alle unsere Aktivitäten nicht fruchten?

Dann bleibt nur mehr der juristische Weg:

**Hierzu gibt es 2 Möglichkeiten:**

Selbst aktiv zu werden → Unterschreiben und Vertrag anfechten.  
Die Chancen sind wesentlich besser als vor einem Jahr → Psych. Druck ist beweisbar, Nichteinhaltung des WRG und des LBG -

**Das Land wird aktiv → Räumungsklage abwarten**

Auch hier sind die Chancen besser als vor einem Jahr  
Volksanwaltschaft an unserer Seite

Beweise dass Angebote vorliegen die einer Enteignung gleich kommen  
Investitionen in den letzten Jahren (Hochwasser) → Beiblatt zum Vertrag 2006 – 2015

Dies wir Ihnen unsere liebe Tina Raitchel näher erläutern.

32

Beispielhaft: **Gesetzespassagen**



Auszug aus: **Rechtsvorschrift für Wasserrechtsgesetz 1959**, Fassung vom 28.02.2017

<https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Dokumentnummer=NOR12141085>  
Gemeingebrauch an öffentlichen und privaten Gewässern.

**§ 8.** (1) In öffentlichen Gewässern ist der gewöhnliche ohne besondere Vorrichtungen vorgenommene, die gleiche Benutzung durch andere nicht ausschließende Gebrauch des Wassers, wie insbesondere zum Baden, Waschen, Tränken, Schwimmen, Schöpfen, dann die Gewinnung von Pflanzen, Schlamm, Erde, Sand, Schotter, Steinen und Eis, schließlich die Benutzung der Eisdecke überhaupt, soweit dadurch weder der Wasserlauf, die Beschaffenheit des Wassers oder die Ufer gefährdet noch ein Recht verletzt oder ein öffentliches Interesse beeinträchtigt noch jemandem ein Schaden zugefügt wird, ohne besondere Bewilligung der Wasserrechtsbehörde unentgeltlich erlaubt...

33

Beispielhaft: **Gesetzespassagen**



**Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch:**  
**§1096, Wechselseitige Rechte: In Hinsicht auf Ueberlassung; Erhaltung; Benützung.**

**§ 1096.** (1) Vermieter und Verpächter sind verpflichtet, das Bestandsstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten und die Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauche oder Genusse nicht zu stören. Ist das Bestandsstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandszeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, daß es zu dem bedungenen Gebrauche nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. Auf diese Befreiung kann bei der Miete unbeweglicher Sachen im voraus nicht verzichtet werden.

34

