



An die
Salzburger Landesregierung
z.H. Herrn Landeshauptmann
Dr. Wilfried Haslauer und
Herrn Landeshauptmann-Stellvertreter
Mag. Dr. Christian Stöckl
Chiemseehof
5010 Salzburg

Sachbearbeiter/-in:

Geschäftszahl:

Datum:

Missstandsfeststellung und Empfehlung

Die Volksanwaltschaft hat durch ihre Mitglieder Dr. Gertrude Brinek, Bgdr. Dr. Peter Fichtenbauer und Dr. Günther Kräuter auf Grund der Beschwerden von Herrn XXX, Frau YYY und Herrn ZZZ am 27. Jänner 2017 gemäß Art. 148a Abs. 1 iVm Art. 148i Abs. 1 B-VG und § 56 Abs. 1 L-VG (LGBl. Nr. 25/1999, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 59/2012) einstimmig beschlossen, dass

1. die Vorgehensweise des Landes Salzburg beim Abschluss neuer Mietverträge für die landeseigenen Seeparzellen und
2. die gewählte Berechnung der Mietzinse für die landeseigenen Seeparzellen ab 2016

Missstände

in der Verwaltung des Landes Salzburg darstellen.

Die Volksanwaltschaft erteilt daher den zuständigen Organen gemäß Art. 148c iVm Art. 148i Abs. 1 B-VG und § 56 Abs. 1 L-VG folgende

Empfehlung:

Die Salzburger Landesregierung möge die Mietzinse für die Vermietung landeseigener Seegrundstücke ab 2016 neu berechnen und die Erhöhung der Mietzinse schrittweise vornehmen.

Begründung:

Aufgrund der Beschwerden von Herrn XXX, Frau YYY und Herrn ZZZ führte die Volksanwaltschaft ein Prüfverfahren 1. zur Vorgehensweise des Landes Salzburg beim Abschluss neuer Mietverträge für die landeseigenen Ufergrundstücke am Waller See und am Obertrumer See, 2. zur Neuberechnung der vermieteten Flächen und 3. zum neu entwickeltem Tarifsysteem durch.

1.) Zur Vorgehensweise:

Das Land Salzburg legte den oben genannten Beschwerdeführern (und den übrigen Mieterinnen und Mietern) am Jahresende 2015 neue Mietverträge für die Ufergrundstücke am Waller See und am Obertrumer See vor, welche eine völlig **überraschende**, drastische Mietzinserhöhung vorsahen und bereits eine Woche später gelten sollten. Die Mieterinnen und Mieter, welche im Vorfeld in keiner Weise auf das Ausmaß der Mietzinserhöhung hingewiesen worden waren und mit diesem somit nicht rechnen konnten, wurden vor vollendete Tatsachen gestellt, ohne darauf reagieren zu können.

So erhielten die Mieterinnen und Mieter der Grundstücke am Wallersee (und der übrigen landeseigenen Seen) am 23. Dezember 2015 neue Mietverträge, welche eine Mietzinserhöhung von bis zu 1.100 % vorsahen.

Im Fall von Herrn XXX wurde die Miete von bisher 900,- Euro auf 10.000,- Euro erhöht. Frau YYY und ihre Eltern sollten statt bisher 416,- Euro künftig 4.630,- Euro bezahlen. Die neuen Mietverträge mit der neuen Mietzinsvorschrift sollten sogleich unterfertigt werden und bereits eine Woche später – ab 1. Jänner 2016 – gelten.

Durch die Vorgehensweise des Landes Salzburg wurden die Mieterinnen und Mieter völlig überraschend mit einer enormen, teilweise über 1.000 prozentigen, Mietzinserhöhung konfrontiert, mit welcher diese nicht rechnen und auf welche diese nicht reagieren konnten.

Zum Vorbringen des Amtes der Salzburger Landesregierung im Schreiben vom 7. April 2016, die Mieterinnen und Mieter seien bereits im April 2015 mit einem Informationsschreiben auf die neuen Tarife hingewiesen worden, ist festzuhalten, dass in diesem Informationsschreiben lediglich auf die neuen, ab Jänner 2016 geltenden Tarife hingewiesen wurde. Da in dem

Informationsschreiben mit keinem Wort auf die zusätzlich bevorstehende, erhebliche Flächenvergrößerung – welche de facto einen größeren Einfluss auf die tatsächliche Höhe des Mietzinses als die Anhebung der Tarife selbst hat – eingegangen wurde, konnte das tatsächliche Ausmaß der Mietzinserhöhung aufgrund des Informationsschreibens im Vorfeld nicht abgeschätzt werden. Dieses war erst mit Zusendung der neuen Mietverträge eine Woche vor Jahresende ersichtlich.

2.) Zur Neuberechnung der vermieteten Flächen:

Das Land Salzburg berief sich bei der Neuberechnung der vertragsgegenständlichen, vermieteten Flächen auf das Seen-Bewirtschaftskonzept des Landes Salzburg und ein, im Zuge dessen erarbeitetes, neues Flächenberechnungssystem.

Dem Wissensstand der Volksanwaltschaft zufolge wurde im Zuge der Neuvermessung der Seegrundstücke am Wallersee der Seespiegel abgesenkt und eine einheitliche Wasserstandslinie für sämtliche Ufergrundstücke herangezogen. Diese Neuberechnung der gemieteten Flächen hatte zur Folge, dass sich die vertragsgegenständlichen Flächen plötzlich erheblich – teilweise um das Doppelte – vergrößert haben.

Das Land Salzburg nahm mit der neuen Flächenberechnung – so auch im Fall von Frau YYY – in Kauf, dass die von ihm vermieteten Flächen teilweise in den See hineinragen und de facto im Wasser liegende Flächen Teil der jeweiligen Vertragsgegenstände sind.

Auf die vorgebrachten Argumente der Mieterinnen und Mieter, wonach sie nach der neuen Flächenberechnung Miete für teilweise im Wasser liegende Flächen bezahlen sollten, wurde nicht eingegangen und mit einer „*einheitlichen Wasserstandslinie für alle*“ argumentiert.

Der Vertreter des Amtes der Salzburger Landesregierung sprach in der, am 17. September 2016 ausgestrahlten Sendung „Bürgeranwalt“ vom „*Wunsch des Landes Salzburg, alle gleich*“ zu behandeln. Dabei scheint das Land Salzburg zu übersehen, dass Gleichbehandlung bedeutet, Gleiches „gleich“ und Ungleiches „ungleich“ zu behandeln. Aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz ist kein Grundsatz ableitbar, nach welchem die tatsächliche Beschaffenheit eines Grundstücks – aus welchem Grund auch immer – bei dessen Bewertung völlig außer Acht zu lassen ist.

Die Nichtbereitschaft zur Berücksichtigung topographischer Gegebenheiten vor Ort mit „*Gleichbehandlung*“ gleichzusetzen, entbehrt jeder rechtlichen Grundlage – mag diese auch zu einer wesentlichen Verwaltungsvereinfachung beitragen.

Der zuletzt – mit Schreiben vom 19. Dezember 2016 – unterbreitete Vorschlag, „*wie immer geartete Nachteile*“, welche mit der Nutzung eines Flachuferbereiches am Wallersee verbunden sein können, mit einem Abschlag im Ausmaß von 10 % vom jeweils geltenden Tarif abzugelten, vermag die grundsätzliche Nichtzulässigkeit der Vermietung von Wasserflächen aus Sicht der Volksanwaltschaft nicht zu ändern:

Hingewiesen wird an dieser Stelle erneut auf das Landesgesetzblatt 1920/28 sowie auf § 8 Wasserrechtsgesetz 1959 in der geltenden Fassung:

§ 1 des Gesetzes vom 27. Jänner 1920, womit das Gesetz vom 28. August 1879, LGBl. Nr. 32, über Benützung, Leitung und Abwehr der Gewässer (Wasserrechtsgesetz) abgeändert wurde, lautet:

„Die Privatgewässer des Staates, mit Ausnahme der in § 4 bezeichneten, sind den öffentlichen Gewässern gleichzuhalten. ...“

§ 8 Wasserrechtsgesetz 1959 lautet:

„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.

...“

Sowohl für den Wasser-, als auch für den unmittelbaren, regelmäßig überfluteten, Uferbereich besteht kein ausschließliches Nutzungsrecht der Mieterinnen und Mieter. In diesen Bereichen besteht Gemeingebrauch. Eine Vermietung dieser – nicht exklusiv nutzbaren – Flächen verstößt aus Sicht der Volksanwaltschaft gegen § 8 Wasserrechtsgesetz und ist daher unzulässig.

Zu bedenken ist an dieser Stelle auch, dass den Mieterinnen und Mietern ja umgekehrt auch der Erfolg von etwaigen Besitzstörungsklagen gegenüber Fremden, die von ihrem Recht gemäß § 8 Wasserrechtsgesetz Gebrauch machen, verwehrt bliebe. Die Mieterinnen und Mieter der Ufergrundstücke haben den Allgemeingebrauch der Ufer- und Wasserflächen zu dulden.

Dies scheint vom Land Salzburg auch nicht in Abrede gestellt zu werden. So lautet Punkt 6. der Allgemeinen Nutzungsbedingungen der vorgelegten Mietverträge:

„Die Begehung des Ufers und der freie Seezugang iSd § 8 WRG 1959 sind außer bei Hochwasser jedenfalls zu dulden.“

Aus Sicht der Volksanwaltschaft kann nur Mietentgelt für eine Fläche verlangt werden, welche die Mieterinnen und Mieter auch tatsächlich **exklusiv** und **aufgrund des jeweiligen Mietvertrages** nützen können.

3.) Zu dem neuen Tarifsystem und der Unterscheidung zwischen bebauter und unbebauter Fläche:

Die drastische Mieterhöhung ist nicht nur auf die neue Flächenberechnung (vgl. Punkt 2.), sondern auch auf ein, vom Land Salzburg neu geschaffenes, **Tarifsysteem** zurückzuführen. Je nachdem, ob und inwiefern die vermietete Fläche bebaut ist, soll ein anderer – höherer – Mietzins pro Quadratmeter verlangt werden.

Im seinem Schreiben an die Volksanwaltschaft vom 14. Juli 2016 wies das Amt der Salzburger Landesregierung im Zusammenhang mit dem neu geschaffenen Tarifsysteem auf § 2 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz hin und führte aus, dass „eine bebaute Fläche anderes zu beurteilen“ sei „als eine unbebaute“. „Aus bewertungstechnischer Sicht“ sei „eine Fläche mit einem Bauwerk als bebaute Fläche zu werten“.

Das Land Salzburg scheint bei der Einführung der getroffenen Unterscheidung zwischen bebauter und unbebauter Fläche neuen Tariftypenregelung Grundlegendes zu übersehen:

- Durch die einstige, nach Auskunft der Beschwerdeführer vollständige, Entrichtung der Aufschließungskosten für die Wasser- und Kanalanschlüsse sorgten die Mieterinnen und Mieter einst selbst für die **Bebaubarkeit** der von ihnen gemieteten Grundstücke.

- Das Land Salzburg bebaute die Flächen nicht und kann diese Flächen daher auch nicht als bebaute Flächen vermieten. Die Mieterinnen und Mieter errichteten ihre Bauprojekte – mit voriger Zustimmung des Landes als Vermieter – **auf ihre eigenen Kosten** und sind (größtenteils) Eigentümerinnen und Eigentümer dieser Objekte. Sowohl in den alten, als auch in den neuen Mietverträgen wurde bzw. wird festgelegt, dass die Mieterinnen und Mieter bei Beendigung des Vertragsverhältnisses die von ihnen oder einem Dritten errichteten, und nicht im Eigentum des Landes stehenden Bauwerke, Einbauten oder Anlagen auf eigene Kosten zu entfernen und den früheren Zustand wieder herzustellen haben (Punkt 11. der Allgemeinen Nutzungsbedingungen).

§ 2 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992, auf welchen im oben genannten Schreiben vom 14. Juli 2016 Bezug genommen wurde, lautet: „Verkehrswert ist der Preis, der bei

einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“

§ 2 Abs. 2 LBG stellt auf den **Verkaufsfall** ab, wobei die von den Mieterinnen und Mietern durch die Bauwerke geschaffene Werterhöhung im Falle der Auflösung des Mietverhältnisses und eines Verkaufes durch das Land Salzburg an einen Dritten ja – nach den bisher vorgelegten Verträgen – rückgängig gemacht werden müsste.

Wie in der Stellungnahme des Landes Salzburg vom 14. Juli 2016 ausgeführt, ist die Errichtung von Neubauten im Seeuferbereich nunmehr durch „*diverse gesetzliche Vorgaben weitgehend eingeschränkt bis gar nicht mehr erlaubt*“. Die Argumentation des Landes Salzburg wird insofern ad absurdum geführt, als bestehende Superädifikate nach den bisher vorgelegten Mietverträgen im Falle der Nichtverlängerung der Verträge abgerissen werden müssten und potentiellen Nachmieterinnen und Nachmietern somit auch lediglich der Tarif für *unbebaute* Flächen in Rechnung gestellt werden könnte.

Festgehalten wird nochmals, dass die jeweiligen Mieterinnen und Mieter die **Wererhöhung** durch ihre eigenen Investitionen **selbst schufen** und **Eigentümerinnen und Eigentümer** der Superädifikate sind. Die **Einberechnung des Wertes** der von den Mieterinnen und Mietern selbst geschaffenen Bauwerke **in den Mietpreis** ist einer **(zusätzlichen) Mietforderung für fremde Superädifikate** gleichzusetzen. Dass die Miete eigener Sachen rechtlich nicht möglich ist, braucht an dieser Stelle nicht näher erläutert zu werden.

Hinzu kommt, dass der jeweilige Tariftyp – je nachdem, ob eine Bootshütte, ein Gebäude oder ein Steg errichtet wurde – für die **gesamte vermietete Fläche** gelten soll, völlig **unabhängig** davon, wieviel m² **tatsächlich bebaut** sind. Dies hätte zur Folge, dass beispielsweise eine Fläche von 500 m² als „*bebaute*“ Fläche – und somit um 10,- Euro statt um 6,- Euro pro Quadratmeter – vermietet würde, weil ein Mieter (selbstverständlich auf seine Kosten und mit Zustimmung des Landes Salzburg) ein Superädifikat auf einer Fläche von 35 m² errichtete.

An der Unzulässigkeit der Vorgehensweise (vgl. Punkt 1.), des Flächenberechnungssystems (vgl. Punkt 2.) und der Unterscheidung zwischen bebauter und unbebauter Fläche (vgl. Punkt 3.) ändert auch die vom Land Salzburg vorgeschlagene Deckelung nichts, weil eine Obergrenze von 6.000,- Euro lediglich Mieterinnen und Mietern größerer Flächen, die einen Mietzins über 6.000,- Euro zahlen müssten, zu Gute käme und daher eine massive Ungleichbehandlung der Mieterinnen und Mieter mit kleineren Flächen zur Folge hätte.

Auch der zuletzt, im Schreiben vom 19. Dezember 2016 unterbreitete Vorschlag, jene Mieterinnen und Mieter, mit welchen es bislang zu keiner Einigung gekommen sei, könnten lediglich die begrenzte Grundfläche, auf welcher ihre jeweiligen Superädifikate stünden, (zu einem angemessen, noch von einem Sachverständigen zu ermittelnden, wesentlich höheren Mietzins) mieten, vermag an der Tatsache, dass durch das, für alle übrigen Mieterinnen und Mieter geltende, Mischtarifsystem indirekt zusätzliche Miete für eigene Superädifikate verlangt wird, nichts zu ändern.

Zudem erscheint dieser – bisher nicht konkretisierte – Vorschlag außer Acht zu lassen, dass die verbleibenden Restflächen, welche der „Natur überlassen“ werden sollen, ohne die bisherige aufwendige Pflege der Mieterinnen und Mieter mit der Zeit stark **verwildern** und dadurch gänzlich **unbenutzbar** gemacht würden. So bestätigte Herr Mag. Molnar im Zuge eines Telefonates mit der Volksanwaltschaft am 10. Jänner 2017, dass die jeweiligen Mieterinnen und Mieter, welche lediglich die Fläche mit ihrem Superädifikat mieten würden, weder das Gras rund um die Superädifikate mähen noch angeschwemmtes Treibgut etc. entfernen dürften.

Aufgrund der Tatsache, dass jene, vor den vermieteten Flächen liegenden, Grundstücke teilweise im Privateigentum stehen, können die nicht vermieteten Restflächen aber auch nicht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Sinnhaftigkeit dieses, bisher nicht näher konkretisierten, Vorschlages ist daher – zumindest auf den ersten Blick – nicht ersichtlich.

All den, unter Punkt 1.) – 3.) genannten Fragen und Umständen wurden in der gutachterlichen Stellungnahme von Dipl. Ing. Dr. Franz Nagl zur „*Studie über Grundlagen für die Ermittlung angemessener Mietpreise für Nutzer landeseigener Seeuferflächen am Wallersee im Flachgau*“ und zu den ergänzenden „*Gedanken zu der geplanten Pachterhöhung*“ vom 26. März 2015 keine Beachtung bzw. Berücksichtigung geschenkt. Diese Stellungnahme bietet nach Ansicht der Volksanwaltschaft keine taugliche Grundlage für die Berechnung des Mietzinses.

Zusammenfassung:

1. Das Land Salzburg legte Frau YYY Herrn XXX und Herrn ZZZ (sowie den übrigen Mieterinnen und Mietern) am Jahresende 2015 neue Mietverträge für die landeseigenen Ufergrundstücke am Waller See und am Obertrumer See vor, welche eine **völlig überraschende**, drastische Mietzinserhöhung vorsahen und bereits eine Woche später gelten sollten. Die Mieterinnen und Mieter, welche im Vorfeld in keiner Weise auf das Ausmaß der Mietzinserhöhung hingewiesen worden waren und mit diesem somit nicht rechnen konnten, wurden vor vollendete Tatsachen gestellt, ohne darauf reagieren zu können.

Nur eine **schrittweise Anpassung des Mietzinses** über einen längeren Zeitraum (wie bisher) ermöglicht es den Mieterinnen und Mietern, sich auf eine Erhöhung einzustellen und soziale Härtefälle abzufedern.

2. Den Mietverträgen wurde eine neue Flächenberechnung zu Grunde gelegt, wodurch **teilweise im Wasser liegende Flächen vermietet werden sollen**. An dieser Stelle wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass lediglich Flächen, die den Mieterinnen und Mietern zur **ausschließlichen Nutzung** überlassen werden, vermietet werden dürfen. Die **Vermietung von Wasserflächen ist unzulässig**.

3. Das Land Salzburg führte ein neues Tarifsysteem ein, nach welchem für (durch die Mieterinnen und Mieter selbst) **bebaute Flächen ein höherer Mietzins als für unbebaute verlangt** und somit **indirekt für eigene, bewilligte Superädifikate künftig (zusätzliche) Miete** bezahlt werden soll. Die **Unterscheidung zwischen bebauten und unbebauten Flächen** und die indirekte Mietforderung für fremde Superädifikate sind aus Sicht der Volksanwaltschaft **unzulässig**. Ausschlaggebend für die Höhe des Mietzinses kann alleine die Lage und die jeweilige Widmung des Grundstücks – Bauland oder Grünland – sein.

4. Zu der Argumentation des Landes Salzburg, wonach bereits bis zu 80 % (bzw. 90%) der Verträge unterschrieben seien, verweist die Volksanwaltschaft auf zahlreiche, nach Einleitung des Prüfverfahrens **neu hinzu gekommene Beschwerden** in der gleichen Angelegenheit und die Argumentation der Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer, wonach zahlreiche Mieterinnen und Mieter lediglich „**unter Vorbehalt**“ und allein deshalb unterschrieben hätten, weil sie sich durch die, vom Land Salzburg gesetzten „*deadlines*“ und die wiederkehrenden Schreiben mit der Aufforderung zur Unterzeichnung massiv unter **Druck** gesetzt gefühlt und somit in einer **Zwangslage** befunden hätten. Nach Angabe der Beschwerdeführer habe bereits die Mehrheit jener Mieterinnen und Mieter, die bereits unterschrieben hätten, die Anfechtung ihrer Verträge angekündigt. Nach Ansicht der Volksanwaltschaft bestehen im Hinblick auf die Bestimmungen des § 879 ABGB Gründe für eine gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen auf eine Vertragskorrektur bzw. Mietzinsminderung.

Die Volksanwaltschaft erkennt die jüngsten Bemühungen des Landes Salzburg und die nochmalige Überprüfung durch Landeshauptmann-Stellvertreter Dr. Stöckl nicht. Selbstverständlich bleibt es den Eigentümerinnen und Eigentümern von Superädifikaten unbenommen, den neuesten Vorschlag des Landes Salzburg anzunehmen und in Zukunft lediglich die Grundfläche ihrer Superädifikate zu einem höheren, noch festzulegenden Mietzins zu mieten.

Dieser Vorschlag und die gewährten Abschläge für die Seeufer-Beschaffenheit bzw. die Seespiegelanhebung am Wallersee im Ausmaß von 10 % bzw. 5 % vom jeweils geltenden Tarif vermögen jedoch nichts an den aufgezeigten Missständen in der Verwaltung zu ändern und eine gesetzeskonforme Vorgehensweise herzustellen.

Der Vorsitzende

Volksanwalt Dr. Günther Kräuter

Hinweis: Gemäß Art. 148c iVm Art. 148i Abs. 1 B-VG und § 56 Abs. 1 L-VG sowie § 6 Volksanwaltschaftsgesetz 1982 sind die Behörden verpflichtet, innerhalb einer Frist von 8 Wochen der an sie gerichteten Empfehlung zu entsprechen und dies der Volksanwaltschaft mitzuteilen oder schriftlich zu begründen, warum der Empfehlung nicht entsprochen wurde.