

## Rechtsverbindlichkeit des Informationsblattes 2006:

Wohl gibt es mM nach aufgrund der Mitteilungen des Landes "zur Rechtssicherheit bei längerfristig angelegten Investitionen" bei der Umstellung des Bewirtschaftungssystems im Jahr 2006 (Informationsblatt) einen Anspruch auf Vertrauens- und Eigentumsschutz:

bei Kenntnis, dass sich das Land ab 2016 nicht mehr an die im Informationsblatt 2006 mitgeteilten Tarife halten, sondern ein Vielfaches von diesen Preisen verlangen würde, die Altmietern 2006 bzw. Neumietern danach (etwa mir noch 2011) bei Vertragsabschluss für die künftigen Mietperioden mitgeteilt wurden, wären wohl viele Investitionen von Mietern unterblieben.

Wenn das Land sich nun auf den Standpunkt stellt, dass ja kein (vielleicht schlechter behandelter) Mieter gezwungen ist, mit dem Land zu den Konditionen des Bewirtschaftungssystems 2016 einen neuen Vertrag abzuschließen, (und zur endgültigen Beendigung der früheren Vertragsbeziehung die Räumung des ehemaligen Mietgegenstandes von Fahrnissen verlangt), nimmt es in Kauf, dass der Mieter um seine teilweise erheblichen - Investitionen gebracht wird, die er in Vertrauen auf die vertragsbegleitenden Mitteilungen des Landes zum Bewirtschaftungskonzept ab 2006 getätigt hat.

Das stellt mM nach eine Enteignung/Verletzung des Eigentumsrechtes im Sinne der Rechtsprechung dar und widerspricht klar der Sbg Landes- und österreich. Bundesverfassung, die den Schutz von Eigentum auferlegen.

Hinweis auf:

### ***Strafbare Verletzungen der Amtspflicht, Korruption und verwandte strafbare Handlungen Mißbrauch der Amtsgewalt***

*§ 302. (1) Ein Beamter, der mit dem Vorsatz, dadurch einen anderen an seinen Rechten zu schädigen, seine Befugnis, im Namen des Bundes, eines Landes, eines Gemeindeverbandes, einer Gemeinde oder einer anderen Person des öffentlichen Rechtes als deren Organ in Vollziehung der Gesetze Amtsgeschäfte vorzunehmen, wissentlich mißbraucht, ist mit Freiheitsstrafe von sechs Monaten bis zu fünf Jahren zu bestrafen.*

*(2) Wer die Tat bei der Führung eines Amtsgeschäfts mit einer fremden Macht oder einer über- oder zwischenstaatlichen Einrichtung begeht, ist mit Freiheitsstrafe von einem bis zu zehn Jahren zu bestrafen. Ebenso ist zu bestrafen, wer durch die Tat einen 50 000 Euro übersteigenden Schaden herbeiführt.*

Von:  
Betreff:  
Datum:  
An:  
Kopie:

TR

Liebe

Gerne bin ich als Mitstreiter in Zukunft für Dich so nennen mich meine Freunde.  
Danke, dass Du mir zuvor das "Du" angetragen hast.

Dein Schreiben umfasst jetzt alle Aspekte. Auch die Beilagenauswahl ist gut; insbesondere die für Deinerarbeitete Darstellung finde ich sehr aufschlussreich und eindrücklich.

Das Informationsblatt stammt tatsächlich aus dem Jahr 2006, dem Beginn der vergangenen 10-Jahres-Vertragsperiode. Danke für den Hinweis.

Ich habe es noch einmal fotografiert, sodass man seine Herkunft aus dem Land Salzburg auf einen Blick gut erkennen kann. Gleichzeitig habe ich meine (störenden) Bleistiftvermerke eliminiert und das für die nunmehrige Vertragsperiode Wesentliche unterstrichen.

Bei strenger Wortinterpretation könnten demnach Altmietern bzw deren Rechtsnachfolger bei Weitergabe unter Angehörigen sogar auf € 1,50 wertgesichert pochen. (Siehe Seite 2)

Der Preis von € 3,00/m<sup>2</sup>, der laut diesem Informationsblatt Neumietern (wie zB mir ab 2011) vorgeschrieben wurde, stellt aber jedenfalls den vom Land damals als angemessen zugrunde gelegten Mietpreis für jedes (!) überlassene Grundstück dar. Es wurden Neumietern keine Geschenke oder preismindernde Konzessionen gewährt. Das Land musste wie ein ordentlicher Kaufmann das Optimum des am Immobilienmarkt Erzielbaren verlangen.

Dieser Preis von € 3,00/m<sup>2</sup> nimmt insbesondere nicht Rücksicht auf die (nach der Systemumstellung bei der Mietpreisberechnung) Altmietern zur Abfederung sozialer Härtefälle gewährte Einschleifregelung und stellt auch nicht auf die unterschiedliche Nutzbarkeit von Bauten der Mieter oder ein Fehlen von Bauten ab; er war bzw ist sohin wertneutral.

Durch die Wertsicherung war und ist dieser als objektiv angemessen anzusehende Mietpreis auch gegen Geldwertschwankungen der Vergangenheit abgesichert gewesen.

Herzliche Grüße,

12-20 08:55

+43 662 8042 2815

Land-990, Nr. 1 0/03

12/20

- **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).
- **Rechtsgeschäftsgebühr:**  
Die einmalige gesetzliche Rechtsgeschäftsgebühr in Höhe von 1% der 10-jährigen Gesamtmietsumme wird an das Finanzamt abgeführt.
- **Grundsteuer:**  
Wie in der Vergangenheit gilt, dass allfällige Grundsteuervorschreibungen vom jeweiligen Mieter zu tragen sind.

**Mindestmiete 200 € je Parzelle:**

In der Vergangenheit lag die Mindestmiete bei 12 Laufmetern (€ 180,-). In Hinblick wird eine Mindestmiete von € 200,- gelten.

**Beibehaltung der Ermäßigung für den Rundwanderweg:**

In der Vergangenheit galt eine Ermäßigung von 50% der Mietsumme, falls der Rundwanderweg das Grundstück quert. Mehr als die Hälfte aller Grundstücke kamen in Genuss dieser Miet-Ermäßigung.

Diese Bestimmung wird beibehalten.

## Informationsblatt

### Ufermiete Wallersee

Für die neue Mietperiode ab 1. 1. 2006 werden folgende Veränderungen vorgenommen:

- 10-jährige Laufzeit der Mietverträge statt wie bisher 5 Jahre Laufzeit:**  
Auf Wunsch der Vertreter der Interessengemeinschaft soll die Rechtssicherheit insbesondere bei längerfristig angelegten Investitionen erhöht werden. Im Ausgleich für die verdoppelte Vertragslaufzeit wird die Vertragserrichtungsgebühr auf € 150,- erhöht, womit die Belastung über den 10-Jahres-Zeitraum gleich hoch bleibt.
- 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:**  
Im Einzelfall käme es durch die Flächenmiete teilweise zu sehr deutlichen Verbilligungen oder Verteuerungen der Mietsumme. Daher wird eine 10-jährige Einschleifregelung die Auswirkungen der Systemumstellung abfedern.  
Konkret wird in dieser 10-jährigen Übergangsfrist eine Parallelrechnung der alten Uferlängenmiete und der Flächenmiete für jeden einzelnen Mietvertrag vorgenommen werden. Grundsätzlich gilt die neue Flächenmiete. Sollte sie jedoch zu einer Mietsumme führen, die weit über oder weit unter der Altmiete liegt, so gilt für das 1. Vertragsjahr 2006, dass die Verteuerung oder Verbilligung maximal 25 % ausmachen soll. Im 2. Vertragsjahr 2007 darf die Verteuerung oder Verbilligung aus der Systemumstellung im Einzelfall maximal 30 % betragen und so weiter. In der übernächsten Mietperiode gibt es keine Einschleifregelung mehr. Dann gilt die normale Flächenmietberechnung.

*Beispiel 1: Ein Mietvertrag bezieht sich auf ein 407 qm großes Grundstück mit einer Uferlänge von 57,3 Meter. Derzeit werden € 855 Miete gezahlt. Im neuen System reduziert sich die Pacht Miete € 611. Durch die Einschleifregelung sind jedoch im 1. Vertragsjahr noch € 641,25 zu bezahlen. Erst ab dem 2. Vertragsjahr gilt endgültig die neue Pachtsumme von € 611.*

*Beispiel 2: Ein weiterer Mietvertrag bezieht sich auf ein 296 qm großes Grundstück mit einer Uferlänge von 22 Meter. Derzeit werden € 315 Miete gezahlt. Im neuen System wären dafür € 444 zu bezahlen. Durch die Einschleifregelung sind jedoch im 1. Vertragsjahr nur € 393,75 Miete zu bezahlen, im 2. Vertragsjahr € 409,5 im 3. Vertragsjahr € 421,25. Im 4. Vertragsjahr der Übergangsregelung wären € 441 Miete zu bezahlen. Erst ab dem 5. Vertragsjahr gilt endgültig die neue Mietsumme in Höhe von € 444.*

- **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 Neumietler 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).
- **Rechtsgeschäftsgebühr:**  
Die einmalige gesetzliche Rechtsgeschäftsgebühr in Höhe von 1% der 10-jährigen Gesamtmietsumme wird an das Finanzamt abgeführt.
- **Grundsteuer:**  
Wie in der Vergangenheit gilt, dass allfällige Grundsteuervorschreibungen vom jeweiligen Mieter zu tragen sind.
- **Mindestmiete 200 € je Parzelle:**  
In der Vergangenheit lag die Mindestmiete bei 12 Laufmetern (€ 180,-). In Zukunft wird eine Mindestmiete von € 200,- gelten.
- **Beibehaltung der Ermäßigung für den Rundwanderweg:**  
In der Vergangenheit galt eine Ermäßigung von 50% der Mietsumme, falls der Rundwanderweg das Grundstück quert. Mehr als die Hälfte aller Grundstücke kamen in Genuss dieser Miet-Ermäßigung.  
Diese Begünstigung wird beibehalten.