

Herta Mooslechner
Birkenweg 9
5550 Radstadt

ZAHL
208-SB/8747/21-2006

DATUM
03.01.2006

KAIGASSE 2a
☒ POSTFACH 527, 5010 SALZBURG

BETREFF
Vertrag 2006 - 2015
WA179

TEL (0662) 8042 - 2373

FAX (0662) 8042 - 2906

finanzen@salzburg.gv.at

Hr. Wirth

Beilage: 1 (zweifach)
1 Informationsblatt

Sehr geehrte Frau Mooslechner!

Die beigeschlossenen Vertragsexemplare werden mit der Bitte um Unterzeichnung und sodann Rücksendung **beider** Ausfertigungen an das Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung 8, Liegenschaftsverwaltung, Postfach 527, 5010 Salzburg, übermittelt.

Nach Gegenzeichnung für das Land erhalten Sie eine Vertragsgleichschrift sowie die Vorschreibung der Vertragsgebühr in Höhe von € 37,- netto und der Vertragsausfertigungskosten in Höhe von € 150,- netto.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Landesregierung:


Winfried Wirth

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.
- **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 Uferlängermiete 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 € 425,25. Im 4. Vertragsjahr der Übergangsregelung wären € 441 Miete zu bezahlen. Erst ab dem 5. Vertragsjahr gilt endgültig die neue Mietsumme in Höhe von € 444.

V e r t r a g

WA179

über die Benützung eines Seeuferstreifens des Landes Salzburg.

I. Vertragsgegenstand

1. Mietgegenstand (Landfläche):

Das Land Salzburg als Eigentümer der Liegenschaft EZ 280, KG 56305 Henndorf, in der Folge kurz „Land“ genannt, vermietet und

Herta Mooslechner

Birkenweg 9

5550 Radstadt

in der Folge kurz „Mieter“ genannt, mietet aus der dieser Liegenschaft zugeschriebenen Seeparzelle Nr. 3339 (Wallersee) einen wie folgt umschriebenen Uferstreifen:
Der Mietgegenstand weist eine Uferlänge von 21,00 m auf, gemessen an der Seeparzellengrenze, beginnend 13,00 m östlich von Grenzstein 240 und endend 6,20 m westlich von Grenzstein 241. Die gesamte Mietfläche beträgt 218 m².

Dem Mieter wird die privatrechtliche Zustimmung des Landes zum Weiterbestand der bisherigen Bauwerke (z.B. Haus(-anteil), Hütte etc.) zu dem von ihm und seinen Rechtsvorgängern bisher verwirklichten Zweck (insbesondere Nutzung als Erholungsfläche, gewerbliche Nutzung) erteilt.

Bei Anlegung oder Bestand eines öffentlichen Uferpromenadeweges oder sonstigen Seezuganges endet die Mietfläche jedenfalls an der landseitigen Begrenzung des Uferweges. Die Begehung des Ufers und der freie Seezugang sind außer bei Hochwasser jedenfalls zu dulden. Der Mieter hat insbesondere auch anderen Mietern solcher Uferstreifen, die über keinen Zugang zu ihrem Mietgegenstand verfügen, diesen Durchgang einschließlich der Einbringung von Booten und Wassersportgeräten in den See zu gestatten.

2. Nutzungsgegenstand (Wasserfläche):

Jenseits des öffentlichen Uferpromenadeweges oder sonstigen Seezuganges wird dem Nutzer auf der Wasserfläche ein zusätzlicher Nutzungsgegenstand zur Verfügung gestellt. Damit ist entsprechend der bisherigen befristeten Duldung keine Erweiterung des Mietgegenstandes verbunden.

Dem Nutzer wird in diesem Zusammenhang der bauliche Weiterbestand der bisherigen Einbauten und Anlagen (z.B. Bootshütte, Steg, Slipanlage) zu dem von ihm und/oder seinen Rechtsvorgängern bisher verwirklichten Zweck (insbesondere Nutzung als Erholungsfläche, gewerbliche Nutzung, gestattet.

Der Nutzer erhält unter einem auch die zusätzliche privatrechtliche Befugnis zur Inanspruchnahme der landeseigenen Seeparzelle über den im Sinne des § 8 des WRG 1959 möglichen Gemeingebrauch an öffentlichen und privaten Gewässern hinaus (z.B. Einbringung von Booten und Wassersportgeräten); dies unbeschadet des etwaigen Erfordernisses diesbezüglicher behördlicher Genehmigung.

Die Nutzung als Anlegestelle und Ankerplatz für ein Hausboot wird ausdrücklich untersagt.

3. Eignung:

Das Land übernimmt keine Gewährleistung oder wie immer geartete Haftung dafür, dass der Miet- und Nutzungsgegenstand ein bestimmtes Flächenausmaß, eine sonstige Beschaffenheit oder einen Zustand aufweist, insbesondere für die Zwecke des Mieters bzw. Nutzers geeignet ist oder geeignet bleibt.

4. Unterbestandgabe- und Weitergabeverbot:

Dem Mieter bzw. Nutzer ist es untersagt, Dritten Rechte welcher Art auch immer einzuräumen.

II. Dauer

Das Vertragsverhältnis beginnt am **1. Januar 2006** und endet, sofern es nicht etwa vorzeitig gelöst wird (vgl. Vertragspunkt XI), am **31. Dezember 2015** jedenfalls, ohne dass es hierzu einer Aufkündigung bedarf. Eine stillschweigende Verlängerung des Vertragsverhältnisses ist ausgeschlossen.

III. Entgelt

1. Das jährliche Entgelt beträgt zu Beginn des Vertragsverhältnisses € 327,-- netto, zuzüglich der vorgeschriebenen Grundsteuer in Höhe von derzeit € 39,68, somit insgesamt € 366,68.
2. Die Kalkulation des Entgeltes unterliegt im Hinblick auf die schrittweise Umstellung des Systems von der Abgeltung für die genutzte Uferlänge auf die Bemessung entsprechend der zur Verfügung stehenden Uferfläche wie folgt:
Zu Vertragsbeginn wird das Entgelt für die zur Verfügung stehende Uferfläche fiktiv kalkuliert und dem bisherigen Entgelt für die Uferlänge gegenüber gestellt. In

6. Im Falle einer Personenmehrheit auf Nutzerseite haftet jeder Mieter gemeinsam mit dem/n anderen Mieter/n zur ungeteilten Hand gegenüber dem Land für alle aus diesem Vertrag entstehenden Verbindlichkeiten.
7. Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, die gegenüber dem Land bestehen könnten, mit dem Entgelt zu kompensieren und das Entgelt ganz oder teilweise zurückzubehalten.

IV. Natur- und Umweltschutz

Der Mieter hat alles zu unterlassen, was das natürliche oder naturnahe Landschaftsbild und das ökologische Gleichgewicht beeinträchtigen könnte. Es ist aber auch größtmögliche Rücksicht zu nehmen, um die Erhaltung des Erholungswertes am See zu gewährleisten. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass die landeseigene Seeparzelle im Landschaftsschutzgebiet (Seenschutzverordnung 2003, LGBl. Nr. 15/2004) liegt und demnach jegliche Umgestaltung, insbesondere bauliche Maßnahmen sowie Uferveränderungen oder Aufschüttungen aller Art grundsätzlich untersagt sind. Besonders der Schilfbestand ist auch außerhalb sogenannter Laichschongebiete zu schonen und daher seine Schmälerung oder Beschädigung verboten. Die Verunreinigung des Wassers insbesondere durch Einleitung von Abwässern oder die Entsorgung von Müll in den See ist verboten.

Behördliche Genehmigungen zu einer besonderen Nutzung für bestimmte Maßnahmen entsprechend der zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechtslage ersetzen nicht die vorherige schriftliche privatrechtliche Zustimmung des Landes. Andererseits ersetzen dieser Vertrag oder weitere Gestattungen des Landes keineswegs erforderliche behördliche Genehmigungen, die der Mieter selbst zu beantragen hat.

V. Begründung und Wahrung der Rechte Dritter

Der Mieter hat auf Landesgrund die Anlegung, den Bestand und den Betrieb von Kanälen und öffentlichen Versorgungsleitungen (z.B. Wasser-, Elektro- und Telekommunikationsleitungen bzw. diesbezügliche Kabel u. ä.) ohne Anspruch auf Abgeltung bzw. Entschädigung zu dulden; ebenso die etwaige Errichtung eines öffentlichen Uferpromenadeweges.

Bei der Benützung des Vertragsgegenstandes ist auf berechnigte Interessen des Fischereiwesens bzw. des Fischereiberechnigten Bedacht zu nehmen. Allenfalls auf dem Vertragsgegenstand lastende Rechte (z.B. Holzbringung oder Ausübung der Seejagd) hat der Benützer zu wahren.

VI. Information und Haftung

Der Mieter ist dazu verpflichtet, das Land über alle Umstände zu informieren, die einer ordnungsgemäßen Nutzung entgegenstehen und alle notwendigen Maßnahmen auf eigene Kosten zu treffen, um eine gefahrlose Nutzung zu gewährleisten.

Die Pflichten des Anrainers gemäß § 93 StVO, des Wegehalters und Gebäudeeigentümers gemäß den §§ 1319 und 1319a ABGB für den ordnungsgemäßen Zustand und die Verkehrssicherheit aller Bauwerke, Einbauten und Anlagen einschließlich des Anschlusses an die öffentliche Kanalisation sowie des Zuganges nimmt der Mieter im Zusammenhang mit dem Vertragsgegenstand wahr. Soweit zur Bootseinbringung eine Gemeinschaftsslipanlage hergestellt wurde, haftet der Nutzer zur ungeteilten Hand mit den sonstigen Nutzern für deren Instandhaltung und Verkehrssicherheit. Insofern sich im Grenzbereich zum oder auf dem Vertragsgegenstand selbst ein Baumbestand befindet, wird der Mieter eine regelmäßige fachliche Kontrolle veranlassen, um insbe-

sondere der Gefahr des Umstürzens eines Baumes oder Herabfallens von Ästen zu begegnen.

Der Mieter wird das Land im Falle einer wie immer gearteten Inanspruchnahme durch Dritte aus einer Vernachlässigung dieser Verpflichtungen gänzlich schad- und klaglos halten.

VII. Auflösung

- 1) Dem Nutzer steht das Recht zu, dieses Vertragsverhältnis unter Einhaltung einer Frist von einem Jahr - jeweils zum Ende jedes Kalendermonates zu lösen.
- 2) Das Land ist berechtigt, das Vertragsverhältnis mit sofortiger Wirkung zu lösen, wenn der Nutzer
 - a) einer vollstreckbaren behördlichen Vorschreibung hinsichtlich des Vertragsgegenstandes nicht nachgekommen ist oder auf der landeseigenen Seeparzelle auch nur geringfügige bewilligungspflichtige Maßnahmen setzt, ohne hiefür die erforderlichen behördlichen Genehmigungen sowie die privatrechtliche Zustimmung des Landes einzuholen und nach erfolgter Aufforderung den ursprünglichen Zustand nicht binnen einer Frist von 2 Wochen wiederherstellt,
 - b) den Vertragsgegenstand ohne Zustimmung des Landes ganz oder teilweise an dritte Personen vermietet oder sonst weitergegeben hat,
 - c) seinen bisherigen Wohnsitz oder Aufenthaltsort in einer Weise aufgegeben hat, dass ein tatsächlicher Eigenbedarf am Vertragsgegenstand nicht mehr vorliegt,
 - d) die volle Geschäftsfähigkeit verloren hat, über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder Exekution auf seine Rechte aus diesem Vertrag bzw. auf den Vertragsgegenstand geführt wird,

- e) verstorben - oder bei juristischen Personen bzw. Personenvereinigungen - rechtlich nicht mehr existent ist.

VIII. Erhaltung und Wiederherstellung

Dem Land steht das Recht zu, bei Endigung des Vertragsverhältnisses zu verlangen, dass der Mieter die von ihm - oder von einem Dritten - errichteten Bauwerke bzw. veranlassten Einbauten oder Anlagen auf eigene Kosten entfernt und den früheren Zustand soweit wie möglich wiederherstellt. Ein Anspruch auf Investitionsablöse (oder ähnliches) gegenüber dem Land besteht nicht.

IX. Schriftformgebot

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftlichkeit, um rechtswirksam zu sein.

X. Schieds- und Gerichtsstandvereinbarung

Über Grenzstreitigkeiten auf landeseigenem Grund zwischen einzelnen Mietern und Nutzern entscheidet das Land endgültig unter Ausschluss des Rechtsweges. Beide Vertragsteile unterwerfen sich für den Fall von Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag der Gerichtsbarkeit des Bezirksgerichtes Salzburg.

XI. Salvatorische Klausel

Sollte einer der Punkte dieses Vertrages nichtig sein, ist damit nicht der gesamte Vertrag nichtig. Die Vertragsparteien werden anstelle der nichtigen Bestimmung eine Vereinbarung treffen, die rechtlich Bestand hat und dem Ergebnis der gewollten, nichtigen Bestimmung möglichst nahe kommt.

XII. Kosten, Gebühren und Steuern

Sämtliche mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Steuern (insbesondere Grundsteuer), sowie Leistungen nach dem Anliegerleistungsgesetz hat ausschließlich der Mieter zu tragen. Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die für das Land bestimmt ist. Der Mieter erhält eine Vertragsgleichschrift. Für die Vertragsausfertigung wird ein einmaliger Betrag von € 150,-- (siehe auch Punkt III. 4.) netto eingehoben.

Salzburg, am

Der Vermieter:

Für das Land Salzburg
Für die Landesregierung:

Dr. Karl Heinz Meditz

Der Mieter:

Herda Mooslehner