

Offene Themen zur Besprechung mit Dr. Stöckl am 30.8.2017:

Stimmung im Verein bei der außerordentlichen Versammlung der IG-Wallersee am 6.5.2017:

Nach Ansprechen aller wesentlichen von der Volksanwaltschaft beanstandeten Punkte gegenüber der LRG wurde unser neuer Vorstand mit mir, Heimo Mooslechner Jun. als Obmann **EINSTIMMIG** gewählt, da ich mich um all diese Punkte in Verhandlungen mit der LRG kümmern will. Die Mitglieder sind in Bezug auf das Vorgehen und auch über die Vertragsinhalte des neuen Vertrages – als auch über die nun neu verlangte und als weit überzogen empfundene Preisgestaltung mehr als „sauer“!

Bisher geleistete Unterschriften sind nur in wirklich ganz wenigen Fällen als Ausdruck der Zufriedenheit zu werten.

Bei einer Mitgliederbefragung über dieses Thema gab eine weit überwiegende Mehrheit unser Mitglieder an, sich zur Vertrags-Unterschrift „gezwungen“ zu fühlen und äußerte in oft seitenlangen Kommentaren ihren Unmut. Der „Zwang“ besteht darin, die Angst der Mitglieder auszunutzen, die jahrzehntelangen Investitionen in das auf den Mietgrundstück bestehenden Eigentum zu verlieren, wenn man den vorgelegten Vertrag nicht unterzeichnet.

Zum Zeitpunkt der Versammlung äußerten sich durchaus einige Mitglieder dazu, bereit zu sein, im möglichen Rechtsstreit zu einer klärenden Lösung beizutragen.

Forderung eines Mitgliedes:

Übermittlung einer **Sachverhaltsdarstellung an die Staatsanwaltschaft.**

A, C1, F-Seite 9 unten

Beinahe **einstimmige** Abstimmung für folgendes Vorgehen:

Der Fairness halber: Zuvorige Information an die LRG über ein bevorstehende Sachverhaltsdarstellung an die Staatsanwaltschaft – damit die LRG darauf reagieren kann. Nach einer angemessenen Frist – Durchführung.

Forderung des Vereines IG-Wallersee an die LRG, offene Konfliktpunkte mit uns gemeinsam zu lösen:

Folgende Punkte könnten am Besten **mit uns** in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe gelöst werden:

- **Schaffung der Rechtssicherheit** – wie ursprünglich von Mag. Molnar schon bei der Besprechung im Frühjahr 2016 als Motivation für die neuen Verträge genannt – einfordern: Die bisher gewährten Nachlässe müssen als Anhang zum Vertrag an alle Mitglieder ausgesandt werden! Die Berechnung des Pacht/Mietzinses inkl. Der Nachlässe muss zweifelsfrei direkt aus dem Vertragstext nachvollziehbar ersichtlich sein! **Die Verträge sollten auf eine endgültige und korrigierte Version geändert werden!**
- **Einhaltung des Gleichheitsgrundsatzes** zwischen den Pächtern/Mieter: Es bestehen nachweisbar unterschiedliche Vertragsgrundlagen und Preise zwischen privaten Mietern! Hier müssen die minimal-Anforderungen auch allen anderen Pächtern/Mieter zugänglich gemacht werden! Was für die Einen gilt – muss auch für die Anderen gelten! (Beispiele: IG-

Wallersee, Sektion Nord, bestehend aus ca. 30 Mitglieder, Obmann Bernd Rihl, Hr. Schurich, Winkler usw..
Manchen wurde das Mieten der Schilffläche komplett erlassen – manchen nicht..)

- **Bisherige Nachlässe: Danke, aber-und..** Zwar gibt es Nachlässe für wissentlich falsch berechnete Vertragsflächen in der Höhe von 10% für flache Uferbereiche und 5% für Unstimmigkeiten bei der Berechnung des Seespiegels – aber um Vertragssicherheit zu gewährleisten, sehen wir es als notwendig an, dass die korrekten Flächen in den Verträgen genannt werden. Die von der LRG als Grundlage dieser Nachlässe genannten Karte stimmt in vielen Fällen nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein! Dies ist dem Amt schon in mehreren Emails mitgeteilt worden – (Bsp. Leitich, Waschglar usw..) **A1**
https://www.salzburg.gv.at/umweltnaturwasser/Documents/2_wallersee_uferausbildung.pdf
- **Ersatz des Nachlasses 50% durch korrigieren der Flächen – auch für Rechtssicherheit beiter Partner:** Auch der Nachlass mit 50% für neu hinzugekommene Vertragsflächen gegenüber dem vorigen Vertrag muss durch eine Bereinigung der Vertragsfläche nach bestehenden gesetzlichen Grundlagen ersetzt werden! (WRG§8), da auch mit diesem Nachlass keine Rechtssicherheit geschaffen wird. Ein Gericht könnte diese Nachlässe durchaus auch als Schuldeingeständnis der LRG werten! Somit besteht auch für die LRG keine Rechtssicherheit im Fall von gerichtlichen Streitschlichtungen. **C1**
- **Lösung für Fall Reischl:** Nach dem Petitions-Ausschuss am 28.6.2017 gab es noch persönliche Gespräche mit Dr. Stöckl auch mit Hr. Karl Reischl – und die Kernaussage D. Stöckls war: „Wir werden auch für Sie eine Lösung finden!“. Derzeit besteht die „Lösung“ nur in Räumungsaufforderungen des Anwaltes der LRG. Eine für beide Seiten wesentlich sinnvollere und tragbare Lösung sollte aber problemlos möglich sein und wird hiermit von uns eingefordert. **X**
- Wir weisen auf ABGB § 1096 hin, wo dezidiert darauf hingewiesen wird, dass in einem Mitvertrag kein Passus enthalten sein darf, der eine Mietzins-Einbehaltung verhindern soll, wenn das Mietobjekt den Anforderungen nicht entspricht. Diese im Vertrag aber enthaltenen Punkte müssen zur Herstellung von Vertragssicherheit entfernt werden. Dabei geht es auch um die Erhaltungs und Wiederherstellungspflicht des Mieters. Dies alles gehört unserer Meinung nach neu und gesetzeskonform gemeinsam geregelt.

Wechselseitige Rechte:

1) 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 Bestandzeit 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.

- **Erhaltungs und Pflegepflichten des Landes:** Bei einem vertragslosen Zustand gehört es keinesfalls zu den Pflichten der Mieter, mit Fotos zu dokumentieren, dass alle Fähnisse vom Grundstück entfernt wurden. Die Kontrollpflicht obliegt schon dem Besitzer selber. Es gibt Fälle, wo nach voriger Räumungsaufforderungen genau dies verlangt wurde, obwohl das fragliche Grundstück längst frei von Fähnissen und nachweislich unbenutzt gewesen ist. Auch die Erhaltungs – und Kontrollpflicht in Hinblick auf Gefährdung der Nachbarn oder auch Passanten durch Baumschäden nach Sturmereignissen obliegt dem Besitzer – die LRG und nicht dem vorigen Mieter!
- **Richtigstellung der Preisermittlung der LRG:** Die bisher von der LRG als Grundlage der Preisfindung vorgelegten Unterlagen – insbesondere die Stellungnahme des Dr. Nagl zum M

Gutachten vom Büro Hagenstein – Ronnacher – entsprechen in wesentlichen Teilen nicht den gesetzlichen Grundlagen im Liegenschaftsbewertungsgesetz und müssen aus unserer Sicht richtig gestellt werden. Der Hinweis des Dr. Nagl – er habe keine vergleichbaren Mietgrundstücke gefunden - ist unhaltbar. Dazu gehört auch, dass die Wertminderungen aufgrund der besonderen Lage des Wallersees auch wirklich entsprechend gewürdigt werden. Hier sind besonders folgende Inhalte relevant: der am höchsten schwankende Seespiegel aller Salzburger Voralpenseen und die damit verbundene weit erhöhte Schädigungsgefahr, die schlechteste Wasserqualität aller Salzburger Voralpenseen – und die einzig am Steigen begriffenen Phosphatwerte der letzten Jahre.

https://www.salzburg.gv.at/umweltnaturwasser_/Seiten/grsee.aspx

Das bisher nicht regelbare Abflussbauwerk des Sees besonders in Bezug auf – WRG §39/2 sorgt dafür, dass die LRG den Mietgegenstand zum Schaden der Mieter zum Nutzen der Untieranlieger nutzt – ein massiver Punkt für eine Abwertung des Mietpreises!

Änderung der natürlichen Abflußverhältnisse.

§ 39. (1) Der Eigentümer eines Grundstückes darf den natürlichen Abfluß der darauf sich ansammelnden oder darüber fließenden Gewässer zum Nachteile des unteren Grundstückes nicht willkürlich ändern.

(2) Dagegen ist auch der Eigentümer des unteren Grundstückes nicht befugt, den natürlichen Ablauf solcher Gewässer zum Nachteile des oberen Grundstückes zu hindern.

(3) Die Abs. 1 und 2 gelten nicht für eine Änderung der Ablaufverhältnisse, die durch die ordnungsmäßige Bearbeitung eines landwirtschaftlichen Grundstückes notwendigerweise bewirkt wird.

Es gibt durchaus noch eine Menge von weiteren Ab-Wertungskriterien in Bezug auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz, welche von Dr. Nagl in seiner Stellungnahme nicht in Betracht gezogen wurden.

- **Unrichtige Feststellungen in der Antwort auf die Missstandsfeststellung der Volksanwaltschaft:** Das an die Volksanwaltschaft übermittelte Beispiel zur Preisfindung – Pfahlbau Irrsee - ist grundsätzlich ein völlig falscher Vergleich und muss richtig gestellt werden.
- **Missverständliche Pressemeldungen der LRG:** Bitte, in Zukunft auf bewußt miss-zu-verstehende Aussagen für die Presse zu verzichten. Beispiel folgende Presseaussendung:

http://service.salzburg.gv.at/lkorj/Index?cmd=detail_ind&nachrid=58190

Zitat: „...Jetzt habe ich die Experten, die dieses Konzept unter breiter Einbindung der Pächter, Gemeinden, Sportvereine und des Regionalverbandes erstellt haben, zu einem abschließenden Gespräch gebeten. Dabei haben wir uns darauf verständigt..“

und dann konnte man zB. in den Medien lesen: „Einigung im Streit um...“ Als ob sich die LRG mit uns geeinigt hätte. Viele unserer Mitglieder haben sich über dieses Vorgehen sehr geärgert.. „Bauernfängerei“ war noch „die mindeste“ Reaktion auf diese Formulierungen.

Es gibt noch weiteres Konfliktpotential, an dem wir gemeinsam in den nächsten Jahren arbeiten können – sollten. Diese oben angeführten Punkte sind aus unserer Sicht nur „die Brennpunkte“.

Danke für den Gesprächstermin.

Mit freundlichen Grüßen:

Heimo Mooslechner Jun.

 IG Wallersee
Interessengemeinschaft Wallersee