



**LAND
SALZBURG**

Zivilrechts-
angelegenheiten

Frau
Herta Mooslechner
Birkenweg 9
5550 Radstadt

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)
208-SEEN/5179/1-2015
Betreff
Vertrag WAL179

Datum
14.12.2015

Kaigasse 2a
Postfach 527 | 5010 Salzburg
Fax +43 662 8042-2906
zivilrechtsangelegenheiten@salzburg.gv.at
Josef Gstöttner
Telefon +43 662 8042-2373

Sehr geehrte Frau Mooslechner!

In der Beilage wird der neue Mietvertrag in zweifacher Ausfertigung übersandt. Es wird gebeten, den Vertrag zu unterfertigen und sodann beide Ausfertigungen (samt Beilagen) zur Gegenzeichnung bis längstens 15.01.2016 rückzumitteln.

Seitens des Landes Salzburg wird davon ausgegangen, dass der Mieter bei Vertragsbeginn über die für die konkrete Nutzung erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen verfügt. Das Vorliegen derselben wurde ha. nicht geprüft. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Fehlen der notwendigen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen zur sofortigen Vertragsauflösung iSd Punktes III. 3. führen kann bzw. würde bei Bekanntwerden dieser Tatsache vor Vertragsgegenzeichnung ein Vertragsabschluss abgelehnt werden.

Nach Gegenzeichnung für das Land Salzburg erhalten Sie eine Vertragsausfertigung retour gemeinsam mit der Vorschreibung der Rechtsgeschäftsgebühr und der Vertragserrichtungskosten.

Mit freundlichen Grüßen!
Für die Landesregierung:
Josef Gstöttner

Amtssigniert. Hinweise zur Prüfung der Amtssignatur finden Sie unter www.salzburg.gv.at/amtssignatur

www.salzburg.gv.at

Amt der Landesregierung | Abteilung 8 Finanz- und Vermögensverwaltung
Postfach 527 | 5010 Salzburg | Österreich | Telefon +43 662 8042-0 | post@salzburg.gv.at | DVR 0078182
Salzburger Landeshypothekbank | BIC SLHVAT75 | IBAN AT50 5500 0000 0212 7017 | UID ATU36796400

208-SEEN/5179/2-2015

Lfd. Nr.: _____ Steuer Nr. 183/6880
Bem.-Grdl.: € 39.300,--
Vergebührt mit € 393,--
am _____

Mietvertrag WAL179

Abgeschlossen zwischen

Land Salzburg, vertreten durch die Salzburger Landesregierung, Amt der Salzburger Landesregierung, Referat 8/03 - Zivilrechtsangelegenheiten, Kaigasse 2A, 5010 Salzburg, einerseits

und

Mooslechner Herta, geb. am 8.7.1938, 5550 Radstadt, Birkenweg 9,
Mooslechner Heimo Jr., geb. am 27.5.1964, 5550 Radstadt, Birkenweg 9,
Rigaud Karin, geb. am 3.6.1966, 5101 Bergheim, Gitzenweg 10 und
Spitzbart Andrea, geb. am 21.11.1956, 5020 Salzburg, Lanserhofstraße 14
im Folgenden kurz als „Mieter“ bezeichnet, andererseits
wie folgt:

I. Präambel

Das Land Salzburg ist grundbücherlicher Eigentümer der Seeparzellen der Salzburger Landesseen Wallersee, Mattsee, Obertrumer See sowie Grabensee.

Seitens des Landes Salzburg wurde 2015 ein Bewirtschaftungskonzept erarbeitet, das Grundlage für eine ökonomisch, ökologisch und sozial ausgewogene Nutzung der Salzburger Landesseen ist. Das Ziel des Bewirtschaftungskonzeptes ist die Schaffung von Entwicklungsoptionen für Natur und Landschaft sowie die Stärkung des Erholungswertes und die öffentliche Zugänglichkeit entlang der Seeuferbereiche. Bestehende private und gewerbliche Nutzungen sind dabei auch künftig möglich, unterliegen jedoch einer marktkonformen Bewirtschaftung und damit einem je nach Nutzung abgestuften Tarifsysteem.

Das Bewirtschaftungskonzept beinhaltet dabei grundsätzlich jene Flächen, die zwischen der Außengrenze des jeweiligen Seegrundstückes (landseitige Grenze) und der durch den hydrographischen Dienst des Landes ermittelten und in Folge vermessungstechnisch umgesetzten Wasserstandslinie des jeweiligen Sees (seeseitige Grenze) bzw. bei Bestehen eines Uferpromenadenweges der landseitigen Begrenzung des Weges, gelegen sind. Darüber hinaus sind auch (Wasser)Einbauten außerhalb der Wasserstandslinie erfasst. Für die Ermittlung dieser Wasserstandslinie wurden die Höhen der Wasserstände an den Seen aus dem entsprechenden Messzeitraum gemittelt und jeweils um die Hochwasserereignisse sowie temporäre Starkregenereignisse bereinigt.

www.salzburg.gv.at

Amt der Landesregierung | Abteilung 8 Finanz- und Vermögensverwaltung

Postfach 527 | 5010 Salzburg | Österreich | Telefon +43 662 8042-0 | post@salzburg.gv.at | DVR 0078182

Salzburger Landeshypothekenbank | BIC SLHYAT2S | IBAN AT50 5500 0000 0212 7017 | UID ATU36796400

II. Mietgegenstand

1. Das Land Salzburg vermietet und der Mieter mietet die im Plan (Beilage 1), der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages darstellt, schraffiert und farbig hervorgehobenen Teilflächen mit der Bezeichnung WAL179 im Gesamtausmaß von 394 m² aus der Liegenschaft Grst. Nr. 3339, EZ 280, KG Henndorf:

zur privaten Nutzung zum Zweck der Erholung und Freizeit

2. Der Mietgegenstand umfasst folgende Flächen mit entsprechenden Nutzungen und Funktionen:

Flächen mit Bauten mit Aufenthaltsmöglichkeit:

Die Fläche ist für Zwecke der Erholungs- und Freizeitnutzung bestimmt. Der Mieter oder sein Rechtsvorgänger hat ein Bauwerk mit einem Flächenausmaß von mindestens 10 m² oder mehrere Bauwerke mit einem Gesamtflächenausmaß von mindestens 10 m² errichtet, das/die aufgrund seiner/ihrer Größe und Ausgestaltung (z.B. Raumhöhe, Belichtung durch Fenster, Terrassen) für den Aufenthalt von Personen bestimmt ist/sind.

(Wasser)Einbauten:

Der Mieter verfügt über Einbauten wie beispielsweise Steganlage, befestigte Liegefläche oder Schwimmplattform.

III. Vertragsdauer

1. Das Vertragsverhältnis beginnt am 01.01.2016 und endet am 31.12.2025 jedenfalls, ohne dass es hierzu einer gesonderten Aufkündigung bedarf.
2. Beiden Vertragsparteien steht das Recht zu, den Vertrag unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres, zu kündigen.
3. Das Land Salzburg ist darüber hinaus berechtigt, das Vertragsverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn der Mieter
 - a. der Mieter auf dem Vertragsgegenstand auch nur geringfügige bewilligungspflichtige Maßnahmen setzt, ohne hierfür die erforderliche(n) öffentlich-rechtliche(n) Bewilligung(en) einzuholen;
 - b. der Mieter auf dem Vertragsgegenstand auch nur geringfügige bewilligungspflichtige Maßnahmen setzt, ohne die privatrechtliche Zustimmung des Landes Salzburg einzuholen;

- c. der Mieter den Vertragsgegenstand ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Landes Salzburg ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich an dritte Personen weitergibt;
- d. der Mieter den Mietzins bzw. die sonst von ihm aufgrund des Vertrages zu erbringenden Zahlungen trotz Fälligkeit und Mahnung nicht leistet;
- e. der Mieter gegen sonstige Bestimmungen dieses Vertrages trotz Mahnung durch das Land Salzburg fortgesetzt verstößt;
- f. über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde;
- g. der Mieter die volle Geschäftsfähigkeit verloren hat;
- h. der Mieter verstorben ist (in diesem Fall wird das Vertragsverhältnis bis zur Einantwortung mit der Verlassenschaft fortgesetzt) bzw. bei juristischen Personen bzw. Personenvereinigungen rechtlich nicht mehr existent ist.

IV. Mietzins

1. Der jährliche Mietzins beträgt € 3.930,- netto und setzt sich wie folgt zusammen:
 - € 10,- je m² für Flächen mit Bauten mit Aufenthaltsmöglichkeit im Ausmaß von 389 m²
 - € 8,- je m² für (Wasser)Einbauten im Ausmaß von 5 m²
 2. Das Land Salzburg optiert zum Zeitpunkt des Vertragsbeginnes nicht für die Verrechnung von Umsatzsteuer. Der Mietzins bleibt bis auf weiteres unecht umsatzsteuerbefreit. Das Land Salzburg behält sich eine spätere Option - aus welchen Gründen auch immer - ausdrücklich vor.
 3. Der Mietzins wird nach dem von der STATISTIK AUSTRIA Bundesanstalt Statistik Österreich veröffentlichten Verbraucherpreisindex 2015 auf der Basis der Indexdurchschnittsziffer für das Kalenderjahr des Vertragsbeginns wertgesichert. Der Mietzins erfährt in demselben Maße eine Erhöhung, als die Indexdurchschnittsziffer des unmittelbar vorhergegangenen Jahres eine solche gegenüber der Indexdurchschnittsziffer des Basisjahres aufweist. Hat der jährliche Mietzins zufolge Indexschwankung eine Erhöhung erfahren, so stellen der dermaßen angehobene Mietzins und die für die Steigerung maßgebliche Indexzifferdurchschnittsziffer jeweils die neue Berechnungsbasis für künftige Anhebungen des Mietzinses aufgrund der Wertsicherung dar.
 4. Der Mietzins ist jeweils bis längstens 1. Juni jeden Jahres mit schuldbefreiender Wirkung auf das Konto des Landes Salzburg bei der Salzburger Landeshypothekenbank AG, IBAN: AT50 5500 0000 0212 7017, BIC: SLHYAT2S, zu entrichten. Sofern das Land Salzburg hierfür vorgedruckte Zahlscheine aussendet, sind diese für die Einzahlung zu verwenden. Schriftli-
-

che Anmerkungen auf Zahlscheinen werden nicht zur Kenntnis genommen und können keine rechtsverbindlichen Wirkungen auslösen.

5. Im Falle des Zahlungsverzuges gelten die Bestimmungen des § 1333 Abs. 2 ABGB. Derzeit beträgt die Mahngebühr für die erste Mahnung beträgt € 5,-, für die zweite Mahnung € 10,-. Weiters ist das Land Salzburg berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 4% p.a. einzuheben.
6. Weiters ist der Mieter verpflichtet, dem Land Salzburg die auf den Mietgegenstand entfallende Grundsteuer (oder eine allfällige Bodenwertabgabe), sowie allfällige sonstige vom Land Salzburg als Liegenschaftseigentümer zu entrichtenden öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren nach Vorschreibung zu ersetzen.
7. Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, die gegenüber dem Land Salzburg bestehen könnten, mit dem Mietzins bzw. den ihn sonst aufgrund dieses Vertrages treffenden Zahlungsverpflichtungen zu kompensieren und die Zahlung ganz oder teilweise zurückzubehalten.
8. Für die Vertragserrichtung hat der Mieter einen einmaligen Betrag von € 100,- netto zu bezahlen.

V. Allgemeine Nutzungsbedingungen

1. Die Seeliegenschaften gehören aus naturschutzfachlicher Sicht zu den bedeutendsten Natur- und Landschaftsräumen im Bundesland Salzburg. Sie sind als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen, mit dem Zweck der Erhaltung der besonderen landschaftlichen Schönheit sowie des hohen Erlebnis- und Erholungswertes der Bevölkerung. Darüber hinaus sind diese zur Gänze oder zum Teil aufgrund der ökologischen Bedeutung als Naturschutzgebiete ausgewiesen.
2. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Schilfröhrichtbestände geschützte Lebensräume gemäß § 24 Salzburger Naturschutzgesetz darstellen und daher jegliche Nutzung, die zu einem Eingriff in die Schilfröhrichtbestände führt (z.B. Schilfgassen), nur mit naturschutzrechtlicher Genehmigung zulässig ist.

Das angeschlossene Merkblatt (Beilage 2) bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

3. Das Land übernimmt keine Gewährleistung oder wie immer geartete Haftung dafür, dass der Mietgegenstand ein bestimmtes Flächenausmaß, eine besondere Beschaffenheit oder einen besonderen Zustand aufweist, insbesondere dass er für die Zwecke des Mieters geeignet ist oder geeignet bleibt.
4. Der Mieter ist dazu verpflichtet, das Land Salzburg 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.

Insofern sich auf dem Mietgegenstand ein Baumbestand befindet, hat der Mieter eine regelmäßige fachliche Kontrolle zu veranlassen und der Gefahr des Umstürzens eines Baumes oder Herabfallens von Ästen udgl. durch rechtzeitige und geeignete Maßnahmen (z.B. Entfernen von Ästen, Fällen, etc.) auf seine Kosten zu begegnen.

Die Pflichten eines Liegenschaftseigentümers, sowie des Wegehalters und im Falle von Baulichkeiten des Gebäudeeigentümers für den ordnungsgemäßen Zustand und die Verkehrssicherheit des Mietgegenstandes, aller darauf etwa errichteten Bauwerke, Einbauten und Anlagen einschließlich des Anschlusses an die öffentliche Kanalisation sowie des Zuganges zu sorgen, nimmt ausschließlich der Mieter im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand wahr.

5. Bei der Benützung des Mietgegenstandes ist auf berechnigte Interessen des Fischereiwesens bzw. der Fischereiberechnigten Bedacht zu nehmen. Allenfalls auf dem Mietgegenstand lastende Rechte (z.B. Holzbringung oder Ausübung der Seejagd) hat der Mieter zu dulden.
6. Die Begehung des Ufers und der freie Seezugang iSd § 8 WRG 1959 sind außer bei Hochwasser jedenfalls zu dulden.
7. Der Mieter hat auch anderen Mietern des Landes von Seeuferflächen, die über keinen Zugang zum See von ihrem Vertragsgegenstand aus verfügen, den Durchgang einschließlich der Einbringung von Booten und Wassersportgeräten in den See zu gestatten.
8. Der Mieter hat auf Landesgrund die Anlegung, den Bestand und den Betrieb, sowie den Zugang zur Wartung/Erneuerung und Entfernung von Kanälen und öffentlichen Versorgungsleitungen (z.B. Wasser-, Elektro- und Telekommunikationsleitungen bzw. diesbezügliche Kabel u. ä.) ohne Anspruch auf Abgeltung bzw. Entschädigung zu dulden.

Der Mieter hat ebenfalls entschädigungslos die etwaige Errichtung eines öffentlichen Uferpromenadenweges zu dulden. Der Mietgegenstand endet jedenfalls an der landseitigen Begrenzung des Uferpromenadenweges.

9. Jegliche Baumaßnahme bedarf - unbeschadet der hierfür notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen - der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Landes Salzburg.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Notwendigkeit zur Einholung öffentlich-rechtlicher Bewilligungen zu einer besonderen Nutzung oder für bestimmte Maßnahmen nicht die vorherige schriftliche privatrechtliche Zustimmung des Landes Salzburg ersetzen kann. Andererseits ersetzen dieser Vertrag oder weitere Gestattungen des Landes Salzburg keinesfalls erforderliche öffentlich-rechtliche Bewilligungen, für deren Erteilung und rechtskräftigen Bestand der Mieter selbst Sorge zu tragen hat.

10. Dem Mieter ist es ohne Zustimmung des Landes Salzburg untersagt, dritten Personen am Vertragsgegenstand Rechte - welcher Art auch immer - einzuräumen.
 11. Bei Endigung des Vertragsverhältnisses hat der Mieter die von ihm oder von einem Dritten errichteten und nicht im Eigentum des Landes Salzburg stehenden Bauwerke, Einbauten oder Anlagen auf eigene Kosten zu entfernen und den früheren Zustand wiederherzustellen.
-

Ein Anspruch auf Investitionsablöse, Entschädigung oder Ähnliches gegenüber dem Land Salzburg besteht nicht.

12. Der Mieter wird das Land Salzburg im Falle einer wie immer gearteten Inanspruchnahme durch Dritte aus einer Vernachlässigung der ihn aufgrund dieses Vertrages treffenden Verpflichtungen gänzlich schad- und klaglos halten.
13. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch Mitarbeiter bzw. Beauftragte des Landes Salzburg aus wichtigen Gründen zu gestatten.

VI. Sonstige Bestimmungen

1. Im Falle einer Personenmehrheit auf Seiten des Mieters haftet jeder Mieter zur ungeteilten Hand gegenüber dem Land Salzburg für alle aus diesem Vertrag entstehenden Verbindlichkeiten.
2. Bei Personenmehrheit auf Mieterseite gilt die in diesem Vertrag an erster Stelle bezeichnete Person als von den anderen Mietern zur rechtsverbindlichen Entgegennahme jeglicher Korrespondenz mit dem Land Salzburg bevollmächtigt.
3. Solange dem Land Salzburg keine andere Zustelladresse des Mieters schriftlich zur Kenntnis gebracht wurde, erfolgen Zustellungen aller Art an die in diesem Vertrag an erster Stelle bezeichnete Person, mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
4. Sämtliche mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Abgaben, Gebühren und Steuern hat ausschließlich der Mieter zu tragen.
5. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftlichkeit, um rechtswirksam zu sein.
6. Über Grenzstreitigkeiten auf landeseigenem Grund zwischen einzelnen Mietern entscheidet das Land Salzburg endgültig unter Ausschluss des Rechtsweges.
7. Beide Vertragsteile unterwerfen sich für den Fall von Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag der Gerichtsbarkeit des Bezirksgerichtes Salzburg.
8. 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.

9. Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung sowie auf die Sichtbarmachung des Geschlechtes verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.
10. Der Mieter nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass alle Daten, die sich im Zusammenhang mit der Errichtung dieses Vertrages sowie aus der weiteren Abwicklung ergeben, automationsunterstützt verarbeitet werden.

Salzburg, am 14.12.2015

Für das Land Salzburg:
Für die Landesregierung:

_____ ,
Ort

Datum

Der Mieter:

Mietvertrag WAL179

Beilage 1: Planliche Darstellung Mietgegenstand

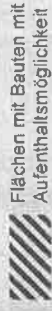


Zeichenerklärung

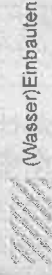
Mietgegenstand gemäß
Mietvertrag Punkt II.



Gesamtausmaß



Flächen mit Bauten mit
Aufenthaltsmöglichkeit



(Wasser)Einbauten

Digitale Katastralmappe (DKM)

Grundstücke
mit Grundstücknummer

Datengrundlagen

Land Salzburg: Orthofotos 2014
DKM sowie Vermessungsgrundlagen
2011, 2012, 2013



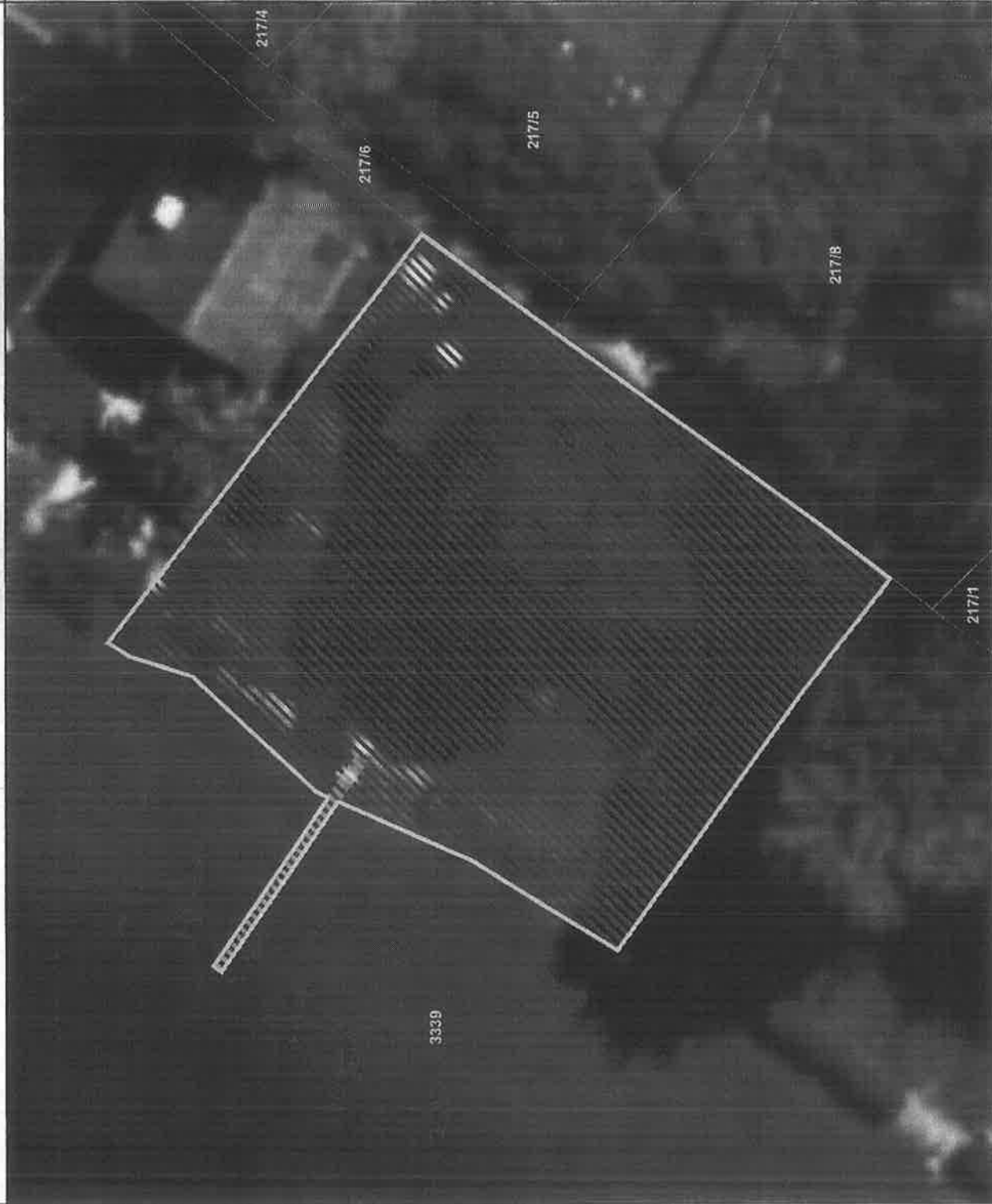
Maßstab 1:200



Kontakt

Referat 8/03 - Zivilrechtsangelegenheiten
zivilrechtsangelegenheiten@salzburg.gv.at
<http://www.salzburg.gv.at/>

Erstellungsdatum: 10.12.2015



Merkblatt für die Pflege und Gestaltung von verpachteten landeseigenen Ufergrundstücken an den Salzburger Vorlandseen

Sehr geehrter Mieter, sehr geehrte Mieterin!

Die vermieteten Uferflächen entlang des Wallersees und der Trumer Seen prägen aufgrund ihrer herausgehobenen Lage und Einsehbarkeit maßgeblich das Landschaftsbild der Salzburger Seenlandschaft. Das Land Salzburg verfolgt das Ziel einer möglichst harmonischen Einfügung der Mietflächen in die Landschaft entsprechend den Zielsetzungen der betroffenen Landschaftsschutzgebiete „Wallersee“ und „Trumer Seen“. Als Mieter/-in tragen Sie für die Bewahrung und Verbesserung des Landschaftsbildes eine besondere Verantwortung bzw. können Sie hierzu einen wichtigen Beitrag leisten. **Dieses Merkblatt soll Sie dabei unterstützen!**

1. Rechtliche Schutzbestimmungen

Ihre Mietfläche befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet. Schutzzweck ist der Erhalt der besonderen landschaftlichen Schönheit sowie des Erholungswertes der naturnahen Kulturlandschaft. In der Allgemeinen Landschaftsschutzverordnung ist daher geregelt, dass im Landschaftsschutzgebiet zahlreiche Maßnahmen nur mit naturschutzbehördlicher Bewilligung zulässig sind. Hierzu gehören die Errichtung diverser Anlagen (z.B. Geräteboxen, Gartenzäune usw.), die Lagerung von Gegenständen, jeder Eingriff in Bestände von Schilf oder die Beseitigung von landschaftsprägenden oder ökologisch bedeutenden Einzelbäumen. Innerhalb eines 50 m breiten Uferbereiches zum See ist jede Veränderung der Gewässer und des Ufers bewilligungspflichtig.

Nähere Informationen dazu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Naturschutzbeauftragten DI Klaus Kogler, Tel. 0662/8042-5511.

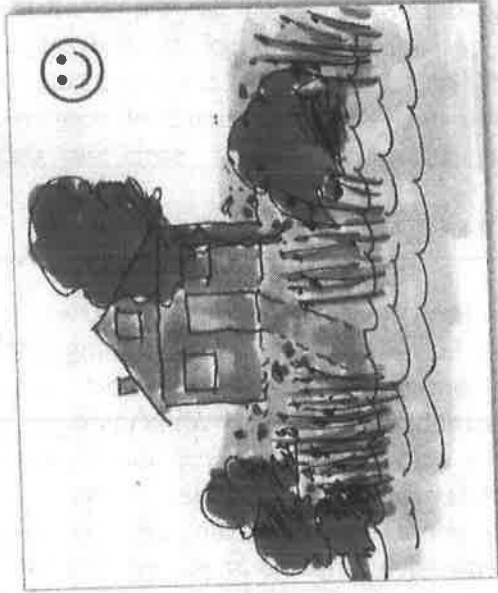
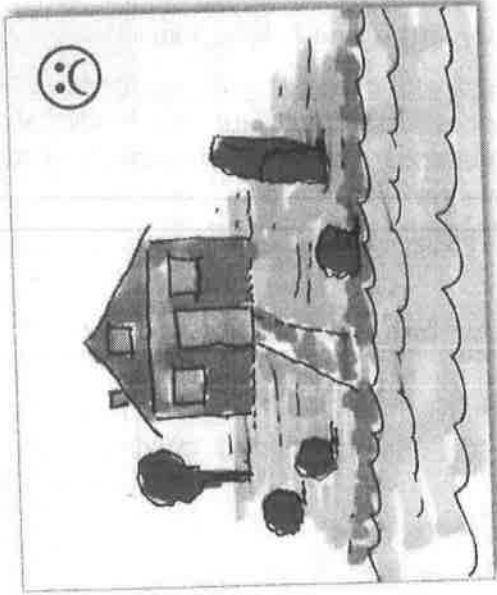
2. Hinweise zur Pflege und Gestaltung der Grün- und Freiflächen

Die Pflege und Gestaltung der Grün- und Freiflächen hat entscheidenden Einfluss auf die Ausformung des Pflanzenbestandes und damit auf die landschaftliche Einbettung des Grundstücks und darauf stehender Gebäude. Maßgeblich ist hierbei vor allem auch die visuelle Wahrnehmung der Grundstücke vom gegenüberliegenden Ufer bzw. von der Wasserfläche aus.

Was ist zu beachten?

- Gehölze (Sträucher und Bäume) möglichst freiwachsen lassen und nicht künstlich in Form schneiden;
 - Besonders wichtig für die landschaftliche Einbettung sind großkronige Laubbäume; bei Gebäuden sollten die Baumkronen zumindest Teile des Gebäudes verdecken;
 - Bei Neupflanzungen heimische Arten verwenden;
 - Blumenreiche Wiesen, die selten gemäht werden, fördern;
 - Schilfbestände schonen und frei wachsen lassen (keine Mahd oder Beschädigung).
-

Prinzipskizze



Ansprechpartner bei Fragen zur Pflege und Gestaltung: DI Bernhard Riehl, Amt der
Salzburger Landesregierung, Abt. 5, Tel. 0662/8042-5517