

Analyse des Vertragsangebots Pacht Wallerseegrundstück vom 12-2015:

Preisvergleich:

Preis alter Vertrag für damals 218 m²: 366,68 (zuzüglich Index-Steigerung in Folgejahren).
Preis neuer Vertrag für diesmal 394m²: 3.930,00

Dies entspricht beinahe einer 11-Fachen Erhöhung!

Wenn man die ursprüngliche Fläche von 218m² um 10€ je m² als Grundlager nehmen würde, käme als Ergebnis 2.180,00€ zum Tragen, was immer noch einer 6-fachen Steigerung entspräche.

Kritik an einzelnen Punkten des Vertrages:

III Vertagsdauer – 3:

- c. **der Mieter den Vertragsgegenstand ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Landes Salzburg ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich an dritte Personen weitergibt;**

Dies würde bedeuten, das ich den Vertrag als Mieter schon verletze, wenn ich Gäste am Grundstück habe und selber einkaufen gehe...

- f. **über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde;**

Es muß noch gar keine wirkliche Insolvenz vorliegen – sondern die Eröffnung reicht schon...

- g. **der Mieter die volle Geschäftsfähigkeit verloren hat;**

Zur Entmündigung reichen in der Praxis schon „Kleinigkeiten“. Dies bedeutet noch nicht, dass der Mieter seinen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen kann oder das Grundstück nicht mehr nutzen kann. Hier könnte sich die Behörde durchaus mit einem Vormund einigen.

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

Hier wird für die volle Fläche der 10€-Preis verlangt, obwohl nur eine relativ kleine Teilfläche verbaut ist. Dies sehe ich als nicht gerechtfertigt. Für die direkte Gebäudeflächen 10€, für die sonstigen ständig nutzbaren Flächen 6€, Überschwemmungsflächen mit Berücksichtigung der Wertminderung durch Überschwemmungen wäre fair.

V Allgemeine Nutzungsbedingungen:

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.

Man vermietet uns für 10 Jahre einen Mietgegenstand, bei dem nicht sicher ist, ob es den Mietgegenstand so lange gibt. Überspitzt – wenn sich das Land entschließen sollte, den Seespiegel nochmals anzuheben und uns generell überschwemmt, müssten wir trotzdem zahlen. Ist ein wenig unfair.

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.

Dies ist ein Punkt, den KEIN MIETER einhalten kann:

Laut Mietvertragsangebot Abs. V Pk.4 wird der Mieter verpflichtet "auf eigene Kosten alle notwendigen Maßnahmen zu treffen, um eine gefahrlose Nutzung der Pachtfläche zu gewährleisten". In der Praxis sind nun die Mieter auch noch in der Verantwortung, dass die angeschwemmten Äste und Unrat nach jedem Hochwasser entfernt werden müssen, damit der Zugang zum See gefahrlos genutzt werden kann. (Sollte z.B. ein Fischer oder Fussgänger, der ja die Uferfläche benützen darf, zu Schaden kommen, ist dann der Mieter haftbar??)

Weiters ist hier dringendst darauf hinzuweisen, dass die kleinen Muscheln an den Steinen eine ständige Gefahr für barfüßige Seebenutzer darstellen und die Mieter keinerlei Möglichkeit haben, diese Muscheln zu entfernen.

Eine Möglichkeit, den Vertrag einzuhalten wäre, das Grundstück auf jene Höhe aufzuschütten, dass es nicht mehr überschwemmt werden kann und mit einer weiteren Ufermauer zu versehen. Es ist aber nicht vorstellbar, dass die Landesregierung dies genehmigen würde.

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

Im Umkehrschluss – müssen wir bei „Hochwasser“ Besucher daran hindern ?

Was genau ist „Hochwasser“. Ab welcher Überschreitung brauchen wir nicht mehr 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.

Auch den Mietern von irgendwelchen anderen See-Grundstücken im Land Salzburg? Wohl eher nicht.

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

Damit würden sich die Mietflächen ändern. Wäre dann ein neuer Vertrag zu errichten oder einfach die neuen m² als Preisgrundlage umgerechnet?

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

Ich habe eine Solaranlage zur Warmwasser-Bereitung errichtet. Zuvor habe ich mich bei der Gemeinde Henndorf bei dem damals zuständigen Beamten der Salzburger Landesregierung darüber informiert, dass ich dazu keinerlei Genehmigungen benötige. Gilt das?

10. Dem Mieter ist es ohne Zustimmung des Landes Salzburg untersagt, dritten Personen am Vertragsgegenstand Rechte - welcher Art auch immer - einzuräumen.

Ist nur eine Wiederholung von III-3C: Dies würde bedeuten, das ich den Vertrag als Mieter schon verletze, wenn ich Gäste am Grundstück habe und selber einkaufen gehe...

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.

Dies würde bedeuten, dass ich meine Hütte entferne und das Land dann nur noch einen Mietzins von 6€ je m² anstatt 10€ je m² vom Nachmieter verlangen kann. Nicht sehr sinnvoll...

13. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch Mitarbeiter bzw. Beauftragte des Landes Salzburg aus wichtigen Gründen zu gestatten.

Was sind „wichtige Gründe“? Wer bestimmt das? Reiner Willkür ist Tür und Tor geöffnet.

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

Dies bedeutet – dass Änderungen und somit Vertragsverhandlungen auch nachträglich möglich sind.

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.

Auch dies bedeutet, nachträgliche Verhandlungen sind möglich.

Davon abgesehen widerspricht dieser Punkt V 3, wo darauf hingewiesen wird, dass für die Nutzungsmöglichkeit des Mietgegenstandes keine Gewähr Seitens des Landes gegeben wird. Dies wäre aus meiner Sicht aber ein wesentlicher Punkt. Wenn etwas nicht mehr „Da“ ist, ist dies wohl „nichtig“?

Planliche Darstellung:



In einem Mietvertrag sollte die zu mietende Fläche nachvollziehbar und klar dargestellt sein. Dies trifft auf obige Darstellung in vielen Punkten nicht zu. Die sehr unscharfe Darstellung des Luftbildes und die nur halbdurchlässige Schraffur der Mietfläche lassen nur ein ungefähres Erahnen der wahren Gegebenheiten zu, abgesehen davon, dass im Uferbereich Überschwemmungsflächen mit zur Fläche zählen sollen. Es drängt sich der Verdacht auf, dass dieser Umstand mit dieser verschwommenen Form der Darstellung verschleiert werden soll.