

Gedächtnis-Mitschrift der Besprechung mit LH-Stv. Dr. Stöckl und IG-Wallersee am 30.8.2017 um 16:00

Teilnehmer:

Für die Landesregierung:

LH-Stv. Dr. Christian Stöckl
Referent Mag. Dominik Fenninger-Sippel

Für die IG-Wallersee:

Schriftführerin Gertraud Woywod, MSc
Obmann Stv. Erich Holfeld
Obmann Heimo Mooslechner

Dies ist eine Mitschrift - nachträglich aus dem Gedächtnis hergestellt und somit erhebe ich keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Einhaltung der genauen Reihenfolge.

Nach der gegenseitigen Vorstellung wurde von uns, der IG-Wallersee, ein vorbereiteter Aktenordner mit den von uns als noch offenen Problempunkten an Dr. Stöckl übergeben.

Dr. Stöckl äußerte seine Vermutung, dass wir ohnehin nichts mehr zu besprechen hätten, da aus seiner Sicht alle Konfliktpunkte geklärt wären.

Wir konnten ihm anhand des vorbereiteten Aktenmaterials aber dann doch dazu überreden, sich unsere Sichtweise anzuhören und wir konnten im Verlauf des Gespräches alle Punkte, die wir im Ordner vorbereitet hatten, zumindest ansprechen und erklären.

Er teilte uns zu Beginn mit, dass unsere Wahl der politischen Helfer bei der Petition im Frühsommer nicht besonders geschickt gewesen sei. Er äußerte seine Bitte, unsere Äußerungen auf unserer Homepage direkt gegen ihn und die Einträge seiner politischen Konkurrenten in Zukunft hintanzuhalten. In Hinblick auf die in Aussicht gestellten zukünftigen Diskussionen und in Hinblick auf ein zukünftig gutes Gesprächsklima stimmten wir dem zu.

Zu den einzelnen Gesprächsinhalten:

Zuerst erfüllte ich meine Pflicht als Obmann aus der letzten Vereinsversammlung, Dr. Stöckl mitzuteilen, dass eine Sachverhaltsdarstellung an die Staatsanwaltschaft übermittelt werden wird. Wir sprachen an, dass wir es als Vorstand des Vereines zwar unsinnig finden würden, wenn auf diese Art Steuergeld „verschwendet“ werden würde, aber dass die aufgeheizte Stimmung im Verein keine andere

Möglichkeit zuließ. Wir erklärten, dass unsere Mitglieder des Vereines „wirklich sauer“ auf die LRG sind.

Den Hauptkritikpunkt der Vereinsmitglieder stellen dabei die unterschiedlichen Mietverträge mit den teilweise nicht nachvollziehbaren Mietbeträgen dar. Im Zuge der Gleichbehandlung sollten für alle Mieter gerechte Verträge verfasst werden.

Wir machten deshalb den Vorschlag, durch Bildung einer Arbeitsgruppe mit uns und den zuständigen Beamten die drängenden Konfliktpunkte auszuräumen, um dieser Sachverhaltsdarstellung aus doch noch dem Weg gehen zu können.

Hr. Dr. Stöckl erwähnte, dass ihm die Info über unsere geplante Sachverhaltsdarstellung schon kurz nach unserer außerordentlichen Versammlung über eigene Kanäle übermittelt worden war und er wußte auch vom Initiator dieses Vorschlages - es war ihm „keine Überraschung“.

Nun konnten wir uns den einzelnen Punkten widmen:

Wir bedankten uns für die bisher gewährten Nachlässe und regten an, die bisher erreichten Nachlässe und die Klarstellungen des Vertragstextes in Bezug auf die Abbaupflichtung in einen gemeinsamen Vertragstext zu schreiben und an alle Mitglieder auszusenden.

In unserem übermittelten Schreiben steht es so:

- **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!**

Hr. Dr. Stöckl wiederholte die ohnehin bestehende Rechtsverbindlichkeit seiner Zusagen und sah bis zu diesem Zeitpunkt keinen Anlass, die ca. 600 Verträge nochmals zu ändern und auszusenden - aber wir haben ja weitergeredet..

Wir sprachen über die unserer Meinung nach falschen Höhenlagen - die als Grundlagen zur Flächenbestimmung durch den Geometer herangezogen werden mussten, denn die Beamten der Liegenschaftsverwaltung bestanden gegenüber dem Geometer auf diesen unrichtigen Angaben - (Stichwort: es wurden Höhen eingerechnet, die vor der Seespiegelanhebung um 2000 maßgebend gewesen wären - aber nicht danach).

Hr. Dr. Stöckl verwies auf die 10+5% Nachlass, die er aus diesem Punkt gewährt hatte und auch auf die 50% für flache Uferbereiche aufgrund der Nutzungseinschränkungen.

Wir teilten Dr. Stöckl unser Zweifel mit, dass sein eventueller Nachfolger im Amt sich später nur mehr auf den reinen Vertragstext berufen könne, wenn diese Dinge nicht im gültigen Vertragstext aufgenommen werden würden.

Ich machte den Vorschlag, anstatt der Nachlässe eben die wirklich nutzbaren Flächen in die Verträge zu schreiben - und wir dokumentierten den derzeitigen Zustand dieser Flächen beispielhaft mit Fotos und Grenzpflocken im Wasser. Es sollten sich bei Anwendung meines Vorschlages finanziell nur marginale Änderungen ergeben, aber die Vertragssicherheit für die LRG und auch die Mitglieder würden steigen.

(Wiederholt sprachen wir auch WRG §8 an, aber ohne große Gegenreaktionen seinerseits.)

In unserem mitgelieferten Schreiben hatten wir dazu so formuliert:

- **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, Waschler usw.) A1 https://www.salzburg.gv.at/umweltnaturwasser/_Documents/2_wallersee_uferausbildung.pdf

Ich zeigte Dr. Stöckl auch die Emails an die Liegenschaftsverwaltung - betreffend Fall Leitich, die den 15% Nachlass nicht zugesprochen bekam, obwohl ihr Mietgrund ein gleich flaches Ufer aufweist, wie bei Mietern mit gewährtem Nachlass. Ich verwies darauf, dass die Karte der LRG, wo die Uferverhältnisse eingetragen sind - nicht stimmen könne und solchen Fällen unserer Meinung nach durchaus der Nachlass zu gewähren sei.

Dr. Stöckl zeigte sich in diesem Punkt sehr nachdenklich..

..und später im Text:

- **Ersatz des Nachlasses 50% durch korrigieren der Flächen – auch für Rechtssicherheit beider 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

Dr. Stöckl sprach über seine Verärgerung gegenüber der Volksanwaltschaft und die Art, wie er im Frühjahr 2016 über den Fall informiert wurde. Er habe sich überrascht, überrumpelt und über das Vorgehen der Volksanwaltschaft enttäuscht gefühlt.

Daraufhin schilderten wir (nochmals) unsere Erlebnisse mit der Vertragsübermittlung der Liegenschaftsverwaltung an uns über Weihnachten 2015-2016 - mit den überfallsaftigen Preissteigerungen, dem kurzen Unterschriften - Termin, keiner Möglichkeit, einen zuständigen Beamten über Weihnachten zu erreichen und das somit stark beeinträchtigte Weihnachtsfest für sehr viele Familien - zumeist „einfache Leute“, die sich bisher selber als brave Vertragspartner der LRG verstanden haben und sich nun als schwer enttäuscht empfanden.

Hr. Dr. Stöckl verwies darauf, dass sich nicht nur „einfache Leute“ unter unseren Mitgliedern befinden. Ich stimmte dem zu erwähnte, genau darüber froh zu sein. (Denn sonst wäre doch die Liegenschaftsverwaltung LRG über uns ohne Widerspruch „drübergefahren“.)

Wir erklärten dieses „mauernde“ Verhalten der LRG - Liegenschaftsverwaltung als ursächlich für unsere weiteren Untersuchungen und den folgenden andauernden „Aufstand“ und die Einschaltung der Volksanwaltschaft.

Dr. Stöckl signalisierte in diesem Punkt Verständnis für unsere Schilderung.

Wir erwähnten auch die Tatsache, dass es einige Mitglieder gäbe, die sich mit den stark erhöhten Preisen nur mehr „sehr kurzfristig“ den Aufenthalt am See leisten können würden, bis sie „Verkaufen“ müssten.

Hr Dr. Stöckl wies darauf hin, dass die LRG nicht gewillt sei, Vertragspunkte zu ändern.

Wir konterten, dass sich aber viele Punkte im Vertrag befänden, die nicht geltendem Gesetz entsprächen und deshalb keine Rechtssicherheit etablieren würde.

Ich schlug den Akt an geeigneter Stelle mit dem Vertragstext auf und las daraus vor. Ich schlug dann - um den Gegensatz darzustellen - ABGB 1096 auf, wo eine zum Vertragstext komplett gegensätzliche Bestimmung enthalten ist.

In unserem mitgeliefertem Schreiben steht dazu:

- 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 Bestandszeit 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.**

Ich zeigte Dr. Stöckl genau diese dem Gesetzestext des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches genau gegenteilig formulierten Vertragspunkte in unserem derzeit gültigen Vertrag.

Dr. Stöckl versuchte dies etwas abzuschwächen.

Ich konterte: Wozu haben wir dann Gesetze, wenn man sich nicht daran halten müsse?“

Wieder schlugen wir die Bildung einer Arbeitsgruppe zur Klärung vor.

Ich eröffnete ein neues Gesprächskapitel mit dem Hinweis, dass die Preisermittlung der LRG und die Stellungnahme des Dr. Nagl als Grundlagenermittlung untauglich sei.

Folgender Text findet sich in dazu unserem Schreiben:

- **Richtigstellung der Preisermittlung der LRG:** Die bisher von der LRG als Grundlage der Preisfindung vorgelegten Unterlagen – insbesondere die Stellungnahme des Dr. Nagl zum 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

Ich erwähnte hierzu die Unrichtigkeit der Aussage gegenüber der Volksanwaltschaft über den Preis der Liegenschaft am Irrsee mit 34,2€/m².

Dazu ist in unserem Schreiben zu finden:

- **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.

Zum Gleichheitsgrundsatz:

Wir erwähnten, dass es schwierig sein wird, unseren Mitgliedern zu erklären, dass es massiv unterschiedliche Preise und Vertragsinhalte gibt, die den Mietern

verrechnet werden - was zu massiven Ungleichheiten führt. Wir sprachen die Fälle an und verwiesen direkt auf die Textstellen im übergebenen Akt.

Fall „Reischl“:

Ich sprach direkt die Aussage von Dr. Stöckl nach dem Petitionsauschuß am 28.6.2017, „Wir werden auch für Sie eine Lösung finden!“ an.

Hr. Dr. Stöckl schwächte sofort dazu ab - „...möglicherweise werden wir eine Lösung finden“ und „Wo kommen wir da hin, wenn wir in so einem Fall eine Ausnahme machen - mit allen anderen Verträgen?“. Ich teilte Dr. Stöckl mit, dass Hr. Reischl schon etwa 15 Verkaufsgespräche über seine Liegenschaft geführt habe, bei denen bisher alle Interessenten den zugegebenermaßen hohen Verkaufspreis akzeptieren würden, ihnen aber die Miete des LRG-Grundstückes viel zu hoch erschien. Hr. Dr. Stöckl bezweifelte diese Darstellung.

Vermietmöglichkeit für alle - Gleichheitsgrundsatz!

Ich fragte danach, wo genau der Unterschied bestehen solle, wenn ein Seehotel-Besitzer wesentlich weniger pro m2 zahlen müsse als wir, der noch dazu mit dem Miet-Grundstück dann Geschäfte durch Weitervermietung machen könne - ganz im Gegensatz zu uns „Normalmietern“, die wir das nicht dürften und viel mehr für den m2 zahlen müssen? Der Besitzer des See-Hotels ist genauso wie wir ein „Privatmieter“

Wenn uns auch diese vertragliche Möglichkeit der Weitervermietung zugesichert werden würde, könnten vielleicht viele finanziell weniger kräftige Mieter damit ihren Besitz sichern und die LRG hätte wesentlich größere Sicherheit, dass die Miete pünktlich überwiesen würde. Eine Win-Win-Situation.

Dr. Stöckl antwortete, dass dieses Vorgehen der Landesregierung andere Probleme bereiten würde, auf die er nicht näher einging und wir deshalb nur spekulieren können.

Abschließend sagte Dr. Stöckl zu, eine Arbeitsgruppe zu bilden, gebildet aus meinem Stellvertreter - Hr. Erich Holfeld, mit mir als Obmann - Heimo Mooslechner und jenen bisher zuständigen „Experten“ - zB. Fr. Mag. Schönegger - Terra Cognition für die LRG, welche dann diese Dinge klären wird.

Resümee:

Abschließend ist zu bemerken, dass unser Gesprächsklima anfangs etwas frostig begann, sich aber rasch zu einer echten Diskussion mit gegenseitig interessierten Zuhörern entwickelte.

Wir hatten insgesamt den Eindruck, dass Dr. Stöckl zu manchen - nicht allen - unserer Punkte durchaus Verständnis signalisierte und durch die nun beschlossene Bildung der Arbeitsgruppe einer Klärung und vor allem weiteren Gesprächen und Richtigstellungen im Vertrag nicht abgeneigt war.

Wir danken Dr. Stöckl, sich unser Sache in dieser Art anzunehmen und weitere Gespräche zu ermöglichen.

Für die IG-Wallersee: Gertraud Woywod, Erich Holfeld, Heimo Mooslechner