

Studie

über Grundlagen für die Ermittlung angemessener Mietpreise für Nutzer landeseigener Seeuferflächen am Wallersee im Flachgau

Auftraggeber: Interessengemeinschaft der Pächter von landeseigenem Grund am Wallersee

Zweck: Zur internen Verwendung der Interessengemeinschaft

Stichtag: Oktober 2014

Materialien: Vertrags- und Planunterlagen der Interessengemeinschaft

Festschrift zum 30-jährigen Bestehen der Interessengemeinschaft am Wallersees

A) Historie und Fakten:

Der Wallersee befindet sich seit dem Jahr 1882 im Besitz des Landes Salzburg. Er erstreckt sich über ca. 638 ha und ist seit 1965 zwischen den Gemeinden Seekirchen, Henndorf, Neumarkt und Köstendorf aufgeteilt, wobei die Gemeinde Seekirchen mit rd. 285 ha den größten Anteil hält.

Ab den 1920er Jahren wurde mit der Vermietung von Seeuferflächen begonnen, es entstanden Badehäuser und Erholungsheime. Diese Entwicklung setzte sich in 1930er Jahren fort, das Land verpachtete Seeuferstreifen mit 10-jährigen Pachtverträgen. Nach dem 2. Weltkrieg wurde der See für Angehörige von Behörden, Betrieben und Vereinen interessant, was zu einem starken Anwachsen der Nutzungsverträge führte. Ab Anfang der 1960er Jahre kommt es zur Neuanlage bzw. Erweiterung von öffentlichen Strandbädern. Ab ca. 1970 beginnen Verhandlungen über die Anlage von Uferkanalisationen.

Die von der Intention getragene Vergabep Praxis, günstige Naherholungsräume für Stadt-Salzbürger und Umlandbewohner zu schaffen, hat in Verbindung mit der Errichtung der Seeuferpromenade dazu geführt, dass der Wallersee heute der Badesees mit dem breitesten Öffentlichkeitszugang aller Salzburger Seen ist. Mittlerweile sind 272 Mieter in der 1953 gegründeten Interessengemeinschaft der Pächter am Wallersee (IGM) vertreten.

Öffentliche Strandbäder gibt es in Neumarkt, Henndorf, am Fenninger Spitz, Seekirchen und der Naturbadeanlage Zell.

Der Umstand, dass rd. 80% der in der IG Wallersee vereinten Mieter ihre Wohnadresse bzw. ihren Sitz

in der Stadt Salzburg und den Umlandgemeinden haben, läßt den Schluß zu, dass der Wallersee der Badensee der Salzburger ist. Nur rd. 5% der Mieter hat seinen Wohnsitz nicht in Österreich, wodurch sich der Wallersee auch in dieser Hinsicht von anderen Seen grundlegend unterscheidet. Unbestritten ist jedoch auch, dass diese ursprünglich als „Wohltat“ begonnene Landvergabe in der öffentlichen Meinung mittlerweile als Privileg aufgefasst und dementsprechend bewertet wird.

Die an Mitglieder der IG vermieteten Seeuferflächen haben ein Ausmaß von rd. 15 ha. Die einzelnen Parzellen sind in Vermessungsplänen aus dem Jahr 2004 unter Angabe der Fläche, der Vertragsnummer und größtenteils mit namentlicher Erwähnung des Mieters dargestellt.

B) Aktuelle Vertragslage:

Die uns vorliegenden Mietverträge beinhalten folgende Kernpunkte (wörtlich übernommen), wobei die rechtliche Beurteilung der Vertragswerke nicht Gegenstand dieser Studie ist.

Bei Abschluss eines Nutzungsvertrages gilt demnach:

1. Bestehende Bauwerke wie Häuser/Hausanteile, Hütten etc. können weiter bestehen, soweit sie dem bisher verwirklichten Zweck entsprechen.
2. Bei Anlegung oder Bestand eines öffentlichen Uferpromenadenweges oder sonstigen Seezuganges endet die Mietfläche jedenfalls an der landseitigen Begrenzung des Uferweges.
3. Der Mieter hat die Begehung des Ufers sowie den freien Seezugang, außer bei Hochwasser, zu dulden.
4. 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.
5. Jenseits der öffentlichen Uferpromenade oder sonstigen Seezuganges wird dem Nutzer auf der Wasserfläche ein zusätzlicher Nutzungsgegenstand (Wasserfläche) zur Verfügung gestellt, ohne dass damit eine Erweiterung der bisherigen befristeten Duldung verbunden ist.
6. Der bauliche Weiterbestand der bisherigen Einbauten und Anlagen (z.B. Bootshütte, Steg, Slipanlage) zu dem vom Mieter und/oder seinen Rechtsvorgängern bisher verwirklichten Zweck (insbesondere Nutzung als Erholungsfläche, gewerbliche Nutzung) ist gestattet.
7. Der Nutzer erhält auch die zusätzliche privatrechtliche Befugnis zur Inanspruchnahme der landeseigenen Seeparzelle über den im Sinne des § 8 WRG 1959 möglichen Gemeingebrauch an öffentlichen und privaten Gewässern hinaus.
8. Anlegestellen und Ankerplätze für Hausboote sind ebensowenig gestattet, wie die Untervermietung oder Weitergabe von Rechten.
9. Die Vertragsverhältnisse enden mit dem 31.12.2015 unter Ausschluss einer

stillschweigenden Verlängerung.

10. Der Mieter hat alles zu unterlassen, was das natürliche oder naturnahe Landschaftsbild und das ökologische Gleichgewicht beeinträchtigen könnte. Er hat größtmögliche Rücksicht zu nehmen, um die Erhaltung des Erholungswertes am See zu gewährleisten und jegliche Umgestaltung, insbesondere bauliche Maßnahmen sowie Uferveränderungen oder Aufschüttungen aller Art zu unterlassen. Besonders der Schilfbestand ist auch außerhalb sogenannter Laichschongebiete zu schonen und seine Schmälerung oder Beschädigung verboten, wie auch die Verunreinigung des Wassers insbesondere durch Einleitung von Abwässern oder die Entsorgung von Müll in den See.
11. Der Mieter hat die Anlegung, den Bestand und den Betrieb von Kanälen und öffentlichen Versorgungsleitungen auf Landesgrund ohne Anspruch auf Abgeltung bzw. Entschädigung zu dulden, ebenso die Anlegung eines öffentlichen Uferpromenadenweges.
12. Auf die berechtigten Interessen des Fischereiwesens bzw. des Fischereiberechtigten ist Bedacht zu nehmen. Auf dem Vertragsgegenstand lastende Rechte wie Holzbringungs- oder Seejagdrechte sind zu wahren.
13. Die Pflichten des Anrainers gemäß § 93 StVO, des Wegehalters und Gebäudeeigentümers gemäß §§ 1319 und 1319a ABGB und die Verkehrssicherheit aller Bauwerke, Einbauten und Anlagen einschließlich des Kanalanschlusses sowie des Zuganges nimmt der Mieter im Zusammenhang mit dem Vertragsgegenstand wahr.
14. Für die Instandhaltung und Verkehrssicherheit einer Gemeinschaftsslipanlage haftet der Nutzer zur ungeteilten Hand mit den sonstigen Nutzern.
15. Insofern sich im Grenzbereich zum oder auf dem Vertragsgegenstand ein Baumbestand befindet, wird der Mieter eine regelmäßige fachliche Kontrolle veranlassen, um der Gefahr des Umstürzens eines Baumes oder Herabfallens von Ästen zu begegnen.
16. Das Land ist berechtigt, den Mietvertrag unter Einhaltung einer Frist von einem Jahr jeweils zum Ende eines Kalendermonates zu lösen.
Von den außerordentlichen Auflösungsgründen seien an dieser Stelle hervorgehoben:
Das Land ist berechtigt, das Vertragsverhältnis mit sofortiger Wirkung zu lösen, wenn der Mieter seinen bisherigen Wohnsitz oder Aufenthaltsort in einer Weise aufgegeben hat, dass ein tatsächlicher Eigenbedarf am Vertragsgegenstand nicht mehr vorliegt oder der Mieter verstorben ist – oder bei juristischen Personen bzw. Personenvereinigungen rechtlich nicht mehr existiert.
17. Bei Beendigung des Mietvertrages kann das Land 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 als möglich wiederherstellt. Dies ohne Anspruch auf Investitionsablöse oder ähnliches gegenüber dem Land.
18. Über Grenzstreitigkeiten zwischen Mietern und Nutzer entscheidet das Land endgültig unter Ausschluß des Rechtsweges.

Mietpreise:

Uns liegen folgende Preise vor (exklusive Grundsteuer):

€ 0,58/m² und Jahr (ein Vertrag aus 2006)

€ 1,69/m² und Jahr (ein Vertrag aus 2012)

€ 1,74/m² und Jahr (ein Vertrag aus 2013)

Dazu wird Grundsteuer an die Mieter (weiter)verrechnet. Umsatzsteuer fällt nicht an.

Eine an bestimmte Kriterien geknüpfte Preisfindung ist nicht zu erkennen.

Ein Einfluß des jeweiligen Bau- oder Anlagenbestandes auf die Höhe des Mietzinses ist aus den Verträgen nicht abzuleiten. Darin wird bezüglich der Badehütten, Bootshütten, Slipanlagen sowie der Stege lediglich auf den Weiterbestand bestehender Anlagen hingewiesen (s.o. Pkt. 1. Und 6.).

Das Entgelt ist nach dem Verbraucherpreisindex 2000 auf Basis der Indexdurchschnittsziffer für das Jahr des Vertragsabschlusses wertgesichert.

C) Umfang und Ergebnis der Recherche:

Untersucht wurden private Badeplatzangebote am Mondsee, Attersee, Wolfgangsee, Grabensee, Irrsee und Mattsee. Dafür wurden aktuelle Angebote auf Immobilien-Plattformen und eigene Erfahrungswerte verarbeitet sowie eine Reihe von persönlichen Gesprächen mit Anbietern geführt.

Mondsee:

Im Bereich der Gemeinden Mondsee und Innerschwand werden von den Österreichischen Bundesforsten Badeplätze, teilweise mit von den Mietern selbsterrichteten Badehütten, um ca. € 13,-/m² und Jahr angeboten. Private Anbieter verlangen bis zu € 20,-/m² und Jahr.

Der See selbst befindet sich in Privateigentum der Familie Wächter.

Attersee:

Beim Seeigentümer Österreichische Bundesforste kosten Badeplätze aktuell ca. 14,-/m² und Jahr (Ergebnis einer punktuellen Erhebung an der Ostseite, Bereich Weyregg).

Am Westufer im Bereich zwischen Attersee und Nußdorf wird aktuell ein Badeplatz um € 28,57/m² und Jahr angeboten.

Wolfgangsee:

Erhoben wurden Badeplätze in Stockach, Gemeinde St. Gilgen: Aktuell wird eine ca. 150m² große Parzelle um € 6,-/m² und Jahr angeboten; Lage mittig in einer größeren Liegewiese, benachbarter Parkplatz inklusive.

Der See gehört bis auf einen kleinen Teil am westlichen Ende dem Land Salzburg.

Irrsee:

Unmittelbar am Westufer sind Parzellen mit jeweils 100-150m² angemietet, teilweise Baum- und Schilfbestand am Ufer. Sie kosten zwischen € 3,- und 5,-/m² und Jahr (Planausschnitte im Anhang). Der See liegt zur Gänze im Gemeindegebiet von Zell am Moos und befindet sich im Eigentum des privaten Konsortiums Irrsee.



Badeplatz am Irrsee-Westufer



Reihe von Badeplätzen am Irrsee-Westufer

Grabensee:

Badeplätze im Bereich Zellhof liegen am bewaldeten Ufer und sind eher mühsam zu erreichen. Liegeflächen von nur rd. 15-20m², Seezugang durch Schilf erschwert. Kosten: € 290,-/Jahr. Der See liegt zur Gänze im Gemeindegebiet von Berndorf und gehört dem Land Salzburg.

Mattsee:

Lochen am See, Ortsteil Stein: Natur-Badeplätze direkt am See mit Flächen von jeweils 100-200m² kosten € 450,-/Jahr = ca. € 2,25 bis € 4,50,-/m² und Jahr.

Badeplätze mit Berechtigung zur Aufstellung einer Badehütte mit Kanalanschluß werden zwischen € 3,- und € 5,-/m² und Jahr angeboten (Planausschnitt im Anhang).

Der See liegt zur Gänze im Gemeindegebiet von Mattsee und gehört dem Land Salzburg.



Badeplatz am Mattsee bei Stein, Bild 1



Badeplatz am Mattsee bei Stein, Bild 2

D) Beurteilung:

Mondsee und Attersee:

In der öffentlichen Wahrnehmung werden diese Seen mit klarem, tiefem Wasser, Farbenspielen in Türkis und beeindruckender Berg- und Hügellandschaft in Verbindung gebracht. Dementsprechend groß war bzw. ist sowohl der touristische und, vorallem im Bereich des Mondsees, der Neuansiedlungsdruck, infolgedessen die umliegenden Grundflächen unter enormem Nachfragedruck gerieten und nach wie vor stehen. Weite Uferbereiche sind dicht mit Villen und ausgedehnten Anwesen verbaut, darunter viele im Eigentum finanzkräftiger ausländischer Käufer (wie die Errichtung eines Ferien-Domiziles eines saudischen Prinzen in der Gemeinde Innerschwand am Mondsee, die vor ca. 15 Jahren einen umstrittenen Markierungspunkt gesetzt hat).

An beiden Seen ist der öffentliche Zugang mit wenigen Ausnahmen auf die kommunalen bzw. landeseigenen Strandbäder beschränkt.

Wolfgangsee:

Hier gelten ähnliche Qualitätsmerkmale wie für Mond- und Attersee, allerdings sind am Südufer (Schwand, Stockach u.a.) lange und breite Uferbereiche privat vermietet und damit einem größeren Kreis von Nutzern zugänglich. Bemerkenswert die vergleichsweise moderate Miete.

Grabensee:

Die Badeplätze am Grabensee/Zellhof werden in der weiteren Betrachtung nicht berücksichtigt, weil der Grabensee einen eher nachgereihten Bekanntheits- und Beliebtheitsgrad aufweist.

Mattsee:

Am Mattsee lassen sich Parallelen zum Wallersee erkennen, auch hinsichtlich der Zusammensetzung der Nutzer und deren langjährige bzw. jahrzehntelange Anwesenheit am See mit wenig Wechsel.

Die untersuchten Badeplätze liegen direkt am See, Uferwege fehlen, teilweise sind Stege (auch Gemeinschaftsstege) vorhanden und der Schilfbestand ist stellenweise beachtlich.

Öffentliche Badeanlagen befinden sich in Mattsee und in der öö. Gemeinde Lochen am See.

Irrsee:

Von den untersuchten Seen weist er die größte Übereinstimmung mit Merkmalen des Wallersees auf: Mooriger Grund, trübes und vergleichsweise flaches Wasser, frühe Erwärmung, teilweiser Schilfbestand und anrainende Schutzgebiete. Uferwege fehlen gänzlich, die Badeplätze liegen jeweils direkt am See.

Die Fischerei in ufernahen Bereichen übt einen gewissen Druck auf die Nutzer aus.

Im übrigen ist der Zugang zum See auf Campingplätze und die öffentlichen Bäder in Zell am Moos und Oberhofen-Laiter beschränkt.

E) Grundlagen der Preisfindung:

Mietpreise spiegeln in aller Regel die Wertigkeit von Grundstücken wieder. Tatsache ist, dass die Grundstücke an bzw. in unmittelbarer Nähe der Salzkammergutseen wesentlich teurer gehandelt werden als Grundstücke in direkter Nähe zum Wallersee. Die Miettarife an den Salzkammergutseen geben einen klaren Hinweis auf diese Unterschiede und eignen sich nach Einschätzung der Unterzeichneten auch wegen der diesen Seen zugemessenen oder tatsächlich vorhandenen Qualitäten nicht für Vergleichszwecke. Dagegen sind die Kaufpreisniveaus an Irr- und Mattsee in etwa mit jenem rund um den Wallersee vergleichbar, weshalb auch aus diesem Grund in der weiteren Betrachtung von den aktuellen Mietpreisen privater Anbieter an Irr- und Mattsee ausgegangen wird.

Die vermieteten Uferflächen am Wallersee weisen unterschiedliche Nutzungsqualitäten auf, wobei sich nach Ansicht der Unterzeichneten 4 Gruppen unterscheiden lassen:

A - Nutzung (Optimale Nutzung): Lage direkt am See, keine Uferpromenade zwischen Grundstück und See, keine oder geringfügige Beeinträchtigung des Zuganges oder der Aussicht durch geschütztes Schilf.

B - Nutzung: Lage direkt am See, keine Uferpromenade zwischen Grundstück und See, aber Zugang/Aussicht durch geschütztes Schilf stark beeinträchtigt.

C - Nutzung: Uferpromenade zwischen Grundstück und See, aber keine oder geringfügige Beeinträchtigung des Zuganges/ der Aussicht durch geschütztes Schilf.

D - Nutzung: Uferpromenade zwischen Grundstück und See sowie massive Beeinträchtigung des Zuganges/der Aussicht durch geschütztes Schilf.

(Fotos im Anhang)

Unter den Beurteilungskriterien wird der Uferpromenade das größte Gewicht beigemessen.

Anmerkung zu den Bauwerken und Anlagen auf Mietflächen:

Nachdem sich auf einer Reihe von Parzellen Bauwerke oder Teile davon befinden und manche Nutzer über Slipanlagen und Stege verfügen, erhebt sich die Frage, ob und inwieweit diese zusätzlichen Nutzungsqualitäten in die Preisermittlung einzubeziehen sind.

In den Verträgen findet sich darauf keine Antwort, da das Land diesen „Abweichungen“ offenbar keinen selbständigen Wert zumisst und die bereits vorhandenen Anlagen duldet.

Dies kommt in Verbindung mit der vertraglichen Untersagung jedweder neuen Bautätigkeit einem Einfrieren auf dem Bestand gleich.

Die jeweilige Genehmigung der Naturschutzbehörde vorausgesetzt, ist jedenfalls von einem rechtmäßigen Zustand auszugehen.

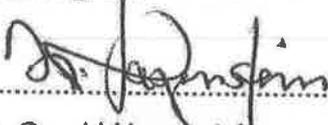
Die zurückhaltende Position in dieser Frage scheint verständlich, zumal die Anlagen von den Nutzern selbst und auf eigene Kosten über lange Zeiträume sowie in unterschiedlichsten Formen geschaffen wurden. Darunter finden sich auch landeseigene oder landesnahe Anstalten und Institutionen.

Diese wertneutrale Betrachtungsweise wird auch von den Unterzeichneten vertreten, weil schwer zu argumentieren wäre, warum ein auf solche Art rechtmäßig geschaffener „Mehrwert“ im Wege eines Tarifizuschlages nachträglich auf die Nutzer zurückfallen sollte. Ganz abgesehen davon, welchen Konfliktstoff der Versuch einer Tarif-Differenzierung nach Bauart, Alter, Ausmaß der Grundinanspruchnahmen, Laufmetern etc. in sich birgt.

Die bei den privaten Anbietern an Irr- und Mattsee erhobenen Mietpreise bewegen sich jenseits von „Sozialtarifen“ einerseits und optimierendem Erlösstreben auf der anderen Seite und stellen nach Einschätzung der Unterzeichneten die Obergrenze für angedachte Preisanpassungen am Wallersee dar. Dementsprechend empfehlen wir eine Staffelung der Tarife je nach Nutzungsqualität und halten dabei folgende Ansätze für angemessen (Beträge jeweils netto und exklusive Grundsteueranteile):

100% für Nutzung A mit € 5,- pro m² und Jahr
80% für Nutzung B mit € 4,- pro m² und Jahr
50% für Nutzung C mit € 2,50 pro m² und Jahr
40% für Nutzung D mit € 2,- pro m² und Jahr

Salzburg, am 23.10.2014



Dr. Gerald Hagenstein
Konzessionierter Immobilienmakler



Dr. Harald Ronacher
Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger für das
Immobilienwesen
Konzessionierter Immobilienmakler

Anlagen: Pläne, Fotos

Parzellen auf landeseigenem Grund am Wallersee

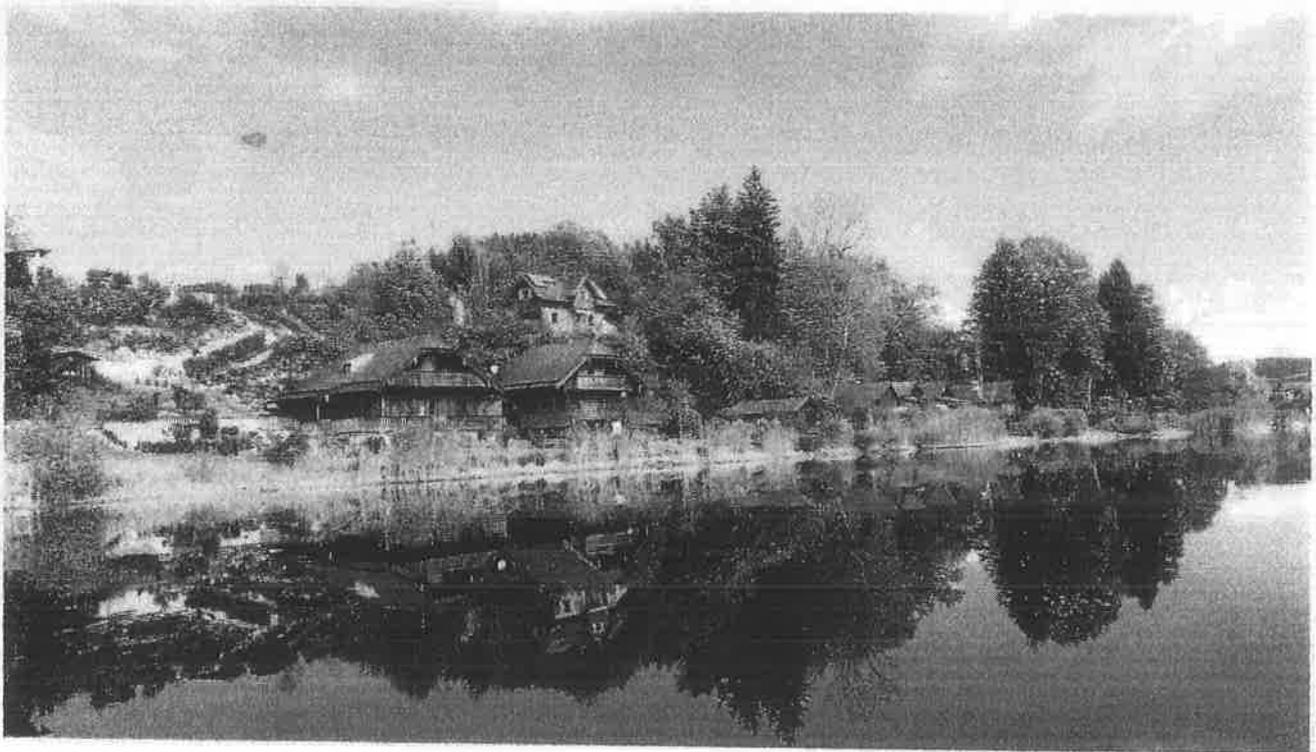


Beispiel für A-Nutzung

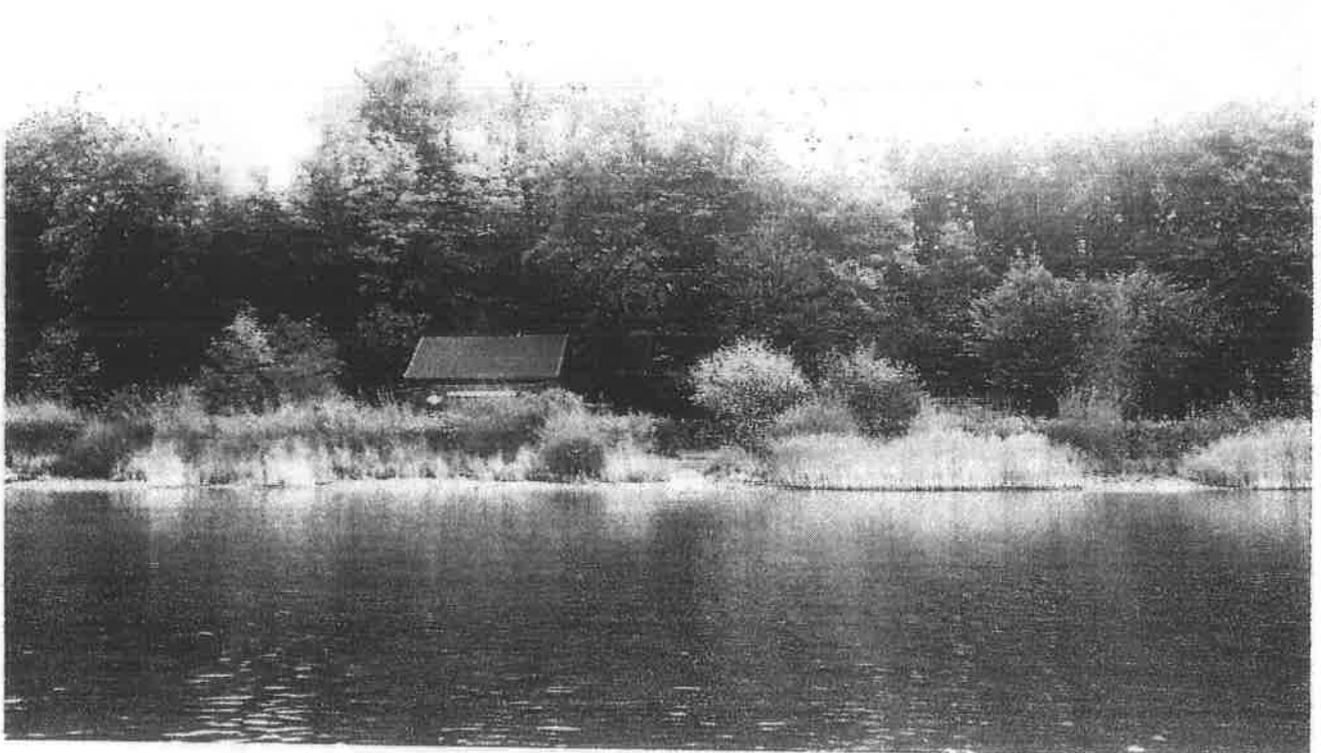


Beispiel für B-Nutzung

Parzellen auf landeseigenem Grund am Wallersee



Beispiel für C-Nutzung



Beispiel für D-Nutzung

Badeplätze am Irrsee-Westufer01



LAND
OBERÖSTERREICH
GEOINFORMATION

Maßstab 1:1.000
NUTZUNGSK. 2419, 30704E
links unten: 2505, 30628D
rechts oben: 2333, 30721E

Quelle: DORIS 2013
Koordinatensystem: ETRS 89 / UTM
Verzerrung: 2
Bezeichnung:
Karte erzeugt am: 17.05.2014
Verarbeitet: GeoInformation

Digitaler Changelog des Österreichischen
Karten- & Vermessungswesens (DORIS)
V.002 | Univ. Bayreuth/GeoIT
Tel: +49 930 7720 18505
Fax: +49 930 7720 212888
doris@oig.ooe.gv.at



<http://doris.oig.gv.at>



0 M 1:1.000 50 m

DORIS 2013, Land Oö

Badeplätze am Irrsee-Westufer02



LAND

OBERÖSTERREICH
GEOINFORMATION



Koordinat: 1:1.000
Mittelpunkt: 2371 308167
links unten: 7327 306232
rechts oben: 7186 308291

Quelle: DORIS BEV
Koordinatensystem: Gauß-Krüger (31)
Vermessung:
Bauhjahr:
Karte: aktual. am: 17.02.14
Auftrags-Nr.: 01010103

Digitaler Chinasatellitenbildes
Radarsatelliten-System (DORIS)
84021 Untz, 60. Infotekste
Tel: +43 732 7722 42305
Fax: +43 732 7722 412888
http://doris.bvg.gv.at



http://doris.bvg.gv.at



0 M 1:1.000 50 m

Badeplätze in Lochen am See-Ortsteil Stein



© 2011 Land Oö

M 1:5.000 250 m



LAND
OBERÖSTERREICH
GEOINFORMATION

Katastralgemeinschaft 155090
 Katastralgemeinschaft 14793, 316977
 Fläche in km² 5,540, 3165,7
 Postleitzahl 3145, 317205
 OÖ-Bezirk DACHS, 314
 Katastralgemeinschaft Grundkataster
 Verwaltung
 Beauftragter
 Katastraldirektor 17 02814
 Adresse: DACHS
 Alpen-Überwachungsstellen
 Raum-Information-System (RIS)
 31402 - Linz, 16900000000
 Tel. +43 732 779 1900
 Fax +43 732 779 1900
 http://www.landoo.at



