



Herrn
Ing. Mag. Peter Huber
Rechtsanwalt
Molnarplatz 1
5400 Hallein

Zivilrechtsangelegenheiten

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)
20803-5230/8-2016
Datum
13.10.2016
Betreff
Land Salzburg -Dipl.-Ing.Karl Stephan Reischl; Vertrag WAL 230

Kalgasse 2a
Postfach 527 | 5010 Salzburg
Fax +43 662 8042 2906
zivilrechtsangelegenheiten@salzburg.gv.at
Mag. Kurt Rebol
Telefon +43 662 8042 2681

Blg.: 2

Sehr geehrter Herr Ing. Mag. Huber,

bezugnehmend auf Ihre Schreiben vom 28.7. und 28.9.2016 kann Ihnen Folgendes mitgeteilt werden:

1. Gutachten

Der von Ihnen erwähnte Tarifansatz wurde sachverständig ermittelt und liegt der Volksanwaltschaft - und damit auch Ihrem Mandanten - Befund und Gutachten zur Entgeltfrage jedenfalls vor. Dessen ungeachtet kann Ihnen das bereits bekannte Gutachten gerne nochmals zur Verfügung gestellt werden.

2. Detail-Planauszug

Es wurde Ihrem geschätzten Mandanten ausführlich persönlich erläutert wie die Ermittlung der Wasserstandslinie vorgenommen wurde. Dabei wurde auch zum Ausdruck gebracht, dass es sich um ein komplexes geodätisches und mathematisches Verfahren handelt, welches zur Anwendung gebracht wurde, um eine - fiktive - Flächenberechnung anhand naturgegebener Parameter vorzunehmen. Dies kann nun durch beigeschlossenen Detail-Planauszug zusätzlich dargestellt werden.

Im Ergebnis wird vom Standpunkt des Landes Salzburg nicht abgewichen und Ihr geschätzter Mandant nachdrücklich dazu aufgefordert den angebotenen Vertrag zu unterfertigen.

Dipl.-Ing. Dr.techn.

Franz NAGL

Agentur für Immobilienberatung und Liegenschaftsbewertung
5020 Salzburg | Verthalerstrasse 9/2 | Tel. 0064 / 1307830 | www.nagl-immobilien.at | office@nagl-immobilien.at



SEEN-BEWIRTSCHAFTUNG

Trumer-Seen / Wallersee

STELLUNGNAHME

zur

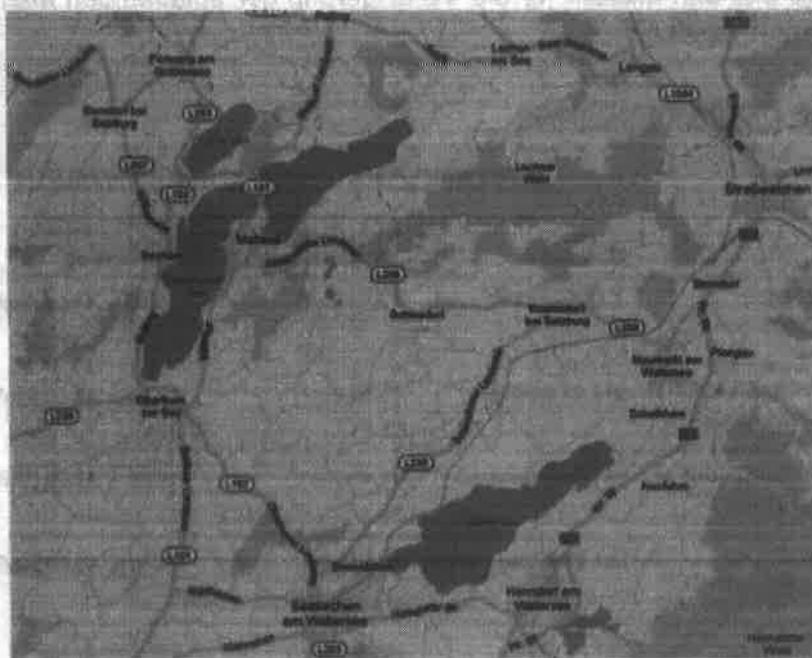
**"Studie über Grundlagen für die Ermittlung angemessener Mietpreise für Nutzer
landeseigener Seeuferflächen am Wallersee im Flachgau"**

vom 23.10.2014 von Herrn Dr.G.Hagenstein und Herrn Dr.H.Ronacher

und zu den ergänzenden "Gedanken zu der geplanten Pächterhöhung"

von Herrn OStR Prof.W.Lagoja (Interessengemeinschaft Wallersee)

Salzburg / 26.03.2015



Google Maps

Aus den Erhebungen der Vergleichswerte und der Analyse der Daten war 2013 festzustellen, daß die Tarife/Nutzungsentgelte auf Seen im "Privateigentum" (etwas) höher sind als auf Seen der Österreichischen Bundesforste und viel höher als auf den Landes-eigenen Salzburger Seen (siehe dazu die Vergleichswert-Tabelle vom 22.05.2013 in der Beilage).

So wurden 2013 beispielsweise die Uferflächen-Nutzungsentgelte am touristisch intensiv genutzten Wörthersee für Uferflächen mit bereits 16,60€/m²/Jahr erhoben, am Mondsee sogar mit 19,74€/m²/Jahr, am großen Attersee mit vielen frei zugänglichen Plätzen immer noch mit 14,70€/m² und am Fuschlsee mit 10,80€/m². Am Zellersee (Pinzgau) betrug 2013 das Nutzungsentgelt für Uferflächen bereits 27,60€/m².

Die Tarife am Wolfgangsee wurden je nach Lage mit 10,80 bzw. 14,50€/m² und im OÖ-Teil (Privatbesitz) sogar mit 40€/m²/Jahr (Spitzenreiter!) erhoben und sind sicherlich – trotz höherem touristischem Bekanntheitsgrad – mit den Salzburger Voralpenseen vergleichbar.

Im Vergleich dazu betrug das Nutzungsentgelt am Wallersee 2013 nur 3,48€/m²/Jahr, für 2015 wurden mittlerweile 3,60€/m²/Jahr evaluiert.

Für See-Einbauten, insbesondere Steganlagen, werden bei den ÖBf-verwalteten Seen dieselben Tarife wie für Uferflächen verrechnet, wobei bei den übrigen erhobenen Vergleichswerten bis zu 37,53€/m²/Jahr (Zellersee) verlangt werden. Auf dem Wallersee und den Trumerseen wurde bisher eine Pauschale von 231,83€/Jahr verrechnet, die bei schmalen, kleinen Stegen (10-15m Länge) oder Plattformen einem Nutzungsentgelt von ca. 15€/m² entspricht. Für größere Steg-Anlagen und See-Einbauten über Wasser ergibt sich hier damit ein noch geringerer Flächennutzungstarif.

Bodenwerte / Bodenverzinsung

Um das Verhältnis der erhobenen Tarife/Nutzungsentgelte für Seeuferflächen und Stege zu den Bodenwerten von Seeufer-Anrainer-Grundstücken darzustellen, wurde bereits im oben genannten Seebewirtschaftungskonzept vom 23.05.2013 einige Bodenwerte erwähnt.

Hier ist anzumerken, daß für Seeufer-Liegenschaften in relativ Salzburg-Stadt-nahen Lagen ein Käufermarkt besteht, wobei die Grundstückstransaktionen hauptsächlich über "private Kontakte" laufen und daher dieser "Markt" kaum objektiv und damit auch schwer durchschaubar ist. Die "Liehaberpreise" entsprechen zwar den tatsächlichen Gegebenheiten, entsprechen jedoch selten den üblichen Usancen am (redlichen) Immobilienmarkt. Der Preis einer Seeuferparzelle hängt vor allem von den wertbestimmenden Faktoren wie Status der Gemeinde, Lage der Seeliegenschaft am See selbst in Hinblick auf Uferseite, Aufschließung, nachbarschaftliche Nutzung und Bebauung, die Grundstückskonfiguration, die Grundstücksgröße, die Besonnung, Bodenfestigkeit und auch der "Ausblick" wie auch die besondere "Vorliebe" ab.

Aus der Erfahrung des Sachverständigen läßt sich feststellen, daß "bebaute" Seeparzellen - unter diesem Begriff ist auch eine Bootshütte, ein Badehäuschen oder ein Wochenendhaus zu verstehen - durchschnittlich den doppelten Baulandpreis der ortsüblichen Preise in der betreffenden Gemeinde erzielen.

Aus der Erhebung im Jahre 2012/2013 und der Marktkenntnis des Sachverständigen ergaben sich Kaufpreise für Seeufergrundparzellen ohne Bebauungsmöglichkeit von 60€/m² für ein Grundstück am Fuschlsee (Landschaftsschutzgebiet) bis zu 1.000€/m² für Badeplätze, nicht bebaubar, in der Bucht von Mondsee. Zwischenzeitig werden auch am Obertrumer-See geringflächige Badeplätze um bis zu 850€/m² angeboten (und auch gekauft). Bei den Voralpenseen im Salzkammergut werden durchschnittlich für Badeparzellen (ohne Bebauungsmöglichkeit) 150 - 200€/m² verlangt. Kleinparzellen mit 100 m² auf Campingplätzen in See-Nähe werden um 180€/m² und mehr angeboten. Am Irrsee wurden für Badeplätze, die nicht bebaubar sind, € 400 bis € 500/m² erzielt. Aus der Markterfahrung seit 2012 lassen sich Preissteigerungen für Seeufergrundstücke um bis zu 20% feststellen, wobei Grundstücke am Mondsee, mit Bebauungsmöglichkeit oder Bootshütten, um bis zu 2.000€/m² gehandelt werden.

STELLUNGNAHME

zur "Studie über Grundlagen für die Ermittlung angemessener Mietpreise für Nutzer landeseigener Seeuferflächen am Wallersee im Flachgau"
vom 23.10.2014 von Herrn Dr.G.Hagenstein und Herrn Dr.H.Ronacher:

In der Studie werden (äußerst geringe) Mietpreise aus 2006, 2012 und 2013 angeführt, die für den Sachverständigen nicht nachvollziehbar sind, weil sie auch keine Differenzierung für die Nutzbarkeit (Badeplatz ?, Hütte ?) erwähnen.

Die von den Studienverfassern erhobenen Mietzinse an den Seen decken sich größtenteils mit den Erhebungen des Sachverständigen aus 2013, wobei in der Studie einige private Vermietungen angeführt werden, die dem Sachverständigen 2013 nicht zur Verfügung standen.

Die "Beurteilung" der Daten für die Seen und die "Grundlagen für die Preisfindung" sind nachvollziehbar, wobei bei den vorgeschlagenen Nutzungstypen (A-D) offensichtlich nur mehr "Badeplätze" (ohne Gebäude) behandelt werden.

Die schließlich vorgeschlagenen Mietzinse von 2 bis 5 €/m²/Jahr haben nur einen Bezug zu den erhobenen, günstigsten Vergleichswerten an Seen, die in der Bedeutung und Nutzungsmöglichkeit mit dem Wallersee kaum konkurrieren können und sind auch nicht aus fachlich ermittelten Vergleichs-/Durchschnittswerten ableitbar. Sie betreffen offensichtlich auch nur (unbebaubare) Badeplätze. Die abgestuften Nutzungstypen mit erheblichen Abschlägen für Schilf- und Uferpromenade-Beeinträchtigungen sind aus Sicht des Sachverständigen zu wenig plausibilisiert.

Würde man den Mietzinsvorschlägen (Mieterlös pro m²) eine Bodenverzinsung von 3% gegenüberstellen, wie dies bei Ertragswertrechnungen der Fall ist, ergäbe sich bei einem Mietzins von 2€/m²/Jahr ein Bodenwert von 47€/m² und bei einem Mietzins von 5€/m²/Jahr ein Bodenwert von 167€/m². In beiden Fällen sind daher die Mietzinsansätze gemäß den oben erhobenen Seeufer-Grundstückswerten als unrealistisch anzusehen.

Die abgestuften Mietzinsvorschläge der Sachverständigen Dr.Hagenstein und Dr.Ronacher sind daher aus Sicht des Sachverständigen und auch aus den oben angeführten Ermittlungen (Vergleichswerte, Mietzinsbewertung aus Grundstückswerten) nicht marktkonform.

STELLUNGNAHME

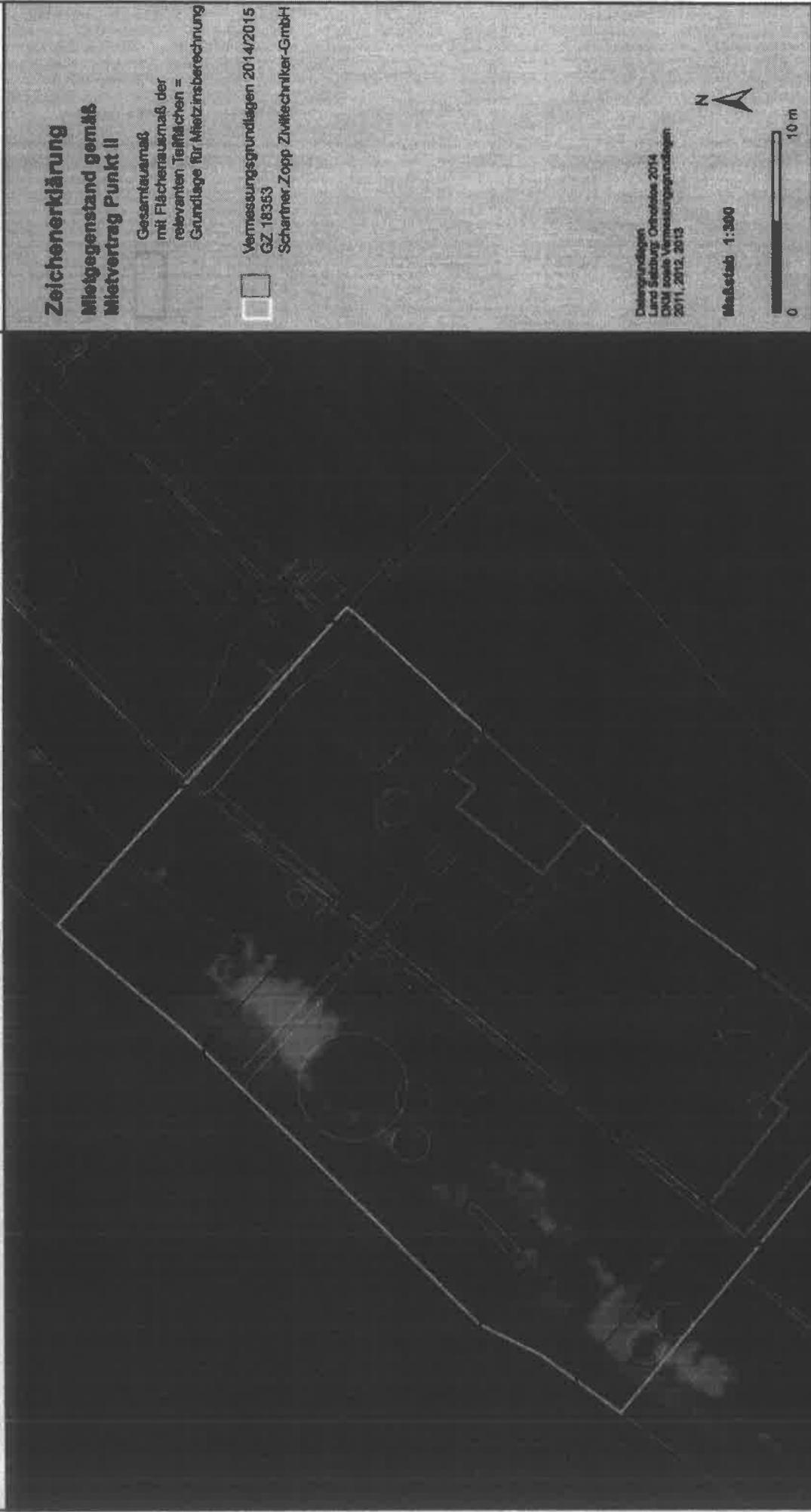
zu den "Gedanken zu der geplanten Pachterhöhung" von Herrn OStR Prof.W.Lagoja (Obmann der Interessengemeinschaft der Pächter des landeseigenen Grundes am Wallersee):

Der Vorschlag für bebaute Seeufer-Liegenschaften nur die bebaute Fläche mit dem höchsten Mietzinssatz zu verrechnen ist aus verwaltungstechnischen Gründen (Vermessung der Fläche, Kontrolle bei Verlängerung) kaum denkbar und auch aus bewertungsüblichen Gründen nicht gerechtfertigt. Grundstücke mit Gebäuden haben in der Liegenschaftsbewertung insgesamt einen höheren Wert als unbebaubare Grundstücke, wie sich das auch durch die Flächenwidmung und daraus entstehenden Bauland- und Grünlandwerten ergibt. Grünlandwerte sind bewertungsüblich nur mit 10 bis 30% des (angrenzenden) Baulandwertes einzustufen.

Das Bewertungsmodell 1 (bebauter und unbebauter Teil getrennt zu bewerten) von Prof.Lagoja ist deshalb zurückzuweisen und auch die Behauptung, daß das Ergebnis einen 3- bis 8-fachen Wert der gegenwärtigen Pacht erreicht ("Leistbarkeit für den Durchschnittsbürger?"), weil die derzeitigen Nutzungsentgelte (des Landes Salzburg) in keiner Weise marktkonform sind. Ein Seeufergrund gemäß dem angegebenen Beispiel mit ca.500m² mit einem (bewohnbaren) Gebäude mit einer Miete von 5.495€/Jahr (458€/Monat) erscheint dem Sachverständigen immer noch weit unter dem marktüblichen Mietzins, wenn sich dabei ein Ertragswert dieses Seeufergrundstückes von € 183.333 (367€/m²) ergibt, bei einem marktüblichen Vergleichswert von bis zu 1.000€/m².

Mietvertrag WAL230

Ergänzung Grundlage Vermessung/Naturstandsaufnahme Beilage 1: Planliche Darstellung Mietgegenstand



Zeichenerklärung

Mietgegenstand gemäß
Mietvertrag Punkt II



Gesamtanmaß
mit Flächenanmaß der
relevanten Teilflächen =
Grundlage für Mietzinsberechnung



Vermessungsgrundlagen 2014/2015
GZ 18363
Schartner Zopp Ziviltechniker-GmbH

Datengrundlagen
Land Salzburg: Ortstafel 2014
DOK sowie Vermessungsgrundlagen
2011, 2012, 2013



Maßstab 1:300



Kontakt

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

Erstellungsdatum: 12.10.2016

Das Bewertungsmodell 2 (1/4 der Grundfläche als "verbaute Fläche" zu bewerten, den Rest als "unbewohnbar" einzustufen) erscheint dem Sachverständigen, wie auch die Berücksichtigung weiterer Bewertungskriterien (z.B. Lage, Zufahrt), zwar als Diskussions-möglich jedoch aus verwaltungsökonomischen Gründen kaum durchführbar.

Ein Abschlag für die Beeinträchtigung durch den Uferpromenadenweg könnte diskutiert werden. Dazu ist jedoch festzustellen, daß das vom Land Salzburg neu zu verrechnende Nutzungsentgelt (7 – 11€/m²/Jahr) bereits unter dem ermittelten Marktniveau liegt (siehe Seite 4).

Die "Pachtdauer" und Verlängerungsmöglichkeit auf bis zu 15 Jahre ist eine Entscheidung des Grundstückseigentümers und wird hier nicht kommentiert.

Die Forderung zur Senkung der Mietvertragsgebühr mit 200€ auf die reine Vertragserrichtungsgebühr (für das Finanzamt), erscheint dem Sachverständigen ungerechtfertigt, weil die Einforderung und Aufbereitung der Unterlagen, die Errichtung des Nutzungsvertrages, die interne Verwaltung des Vertrages, die Kopier-/Post-Kosten und die Verrechnung des Nutzungsentgeltes einen nicht unerheblichen Verwaltungsaufwand generiert, der sicherlich nicht mit der verlangten Gebühr von einmalig 200€ abgedeckt und daher nur als "Anerkennungsbetrag" angesehen werden kann.

Der Vorschlag einer Senkung des Steg- und Bojen-Entgeltes auf 50% bei einer (zusätzlichen) Nutzung eines Seeufergrundes erscheint dem Sachverständigen unbegründbar, weil ja die volle Nutzung der Flächen und der Boje möglich ist und dies in diesem Fall keinen "Mengenrabatt" rechtfertigt.

Abschließende STELLUNGNAHME:

Im Auftrag des Sachverständigen zum "Konzept für eine Seen-Bewirtschaftung" (vom Frühjahr 2013) war bereits erwähnt, daß praktikable Nutzungstypen, einfach verwaltbare Nutzungsverträge und marktkonforme Nutzungsentgelte vorzuschlagen sind.

In den anschließenden gemeinsamen Besprechungen wurde immer die Verwaltungsvereinfachung in den Vordergrund gestellt. Es wurden viele Nutzungstypen-Varianten und auch Tarifstufungen diskutiert, teilweise sogar einige, die von Herrn Prof.Lagoja vorgeschlagen wurden.

Es wurde jedoch schlußendlich gemäß den erhobenen Vergleichsmietzinsen, dem Bezug zu den Seeufer-Bodenwerten und vor allem auch aus verwaltungsökonomischen Gründen die sehr einfach aufgebaute Nutzungstypen- und Tarif-Struktur entwickelt.

Außerdem ist auch zu berücksichtigen, daß der Landschafts- und Seenschutz einen sehr hohen Stellenwert haben soll, die Nutzungsmöglichkeit der Seen und Uferwege für die Allgemeinheit möglich sein soll und dies auch bei allen Überlegungen für die Neuvermietungen der See- und Uferflächen einzufließen hat.

Im Übrigen wird noch auf die Vergleichswernerhebung (inkl.Vergleichswerttabelle) und die Analyse wie auch auf die Argumentation für die Vorschläge der neuen Tarifstruktur für Nutzungsentgelte im "Konzept für eine Seen-Bewirtschaftung" des Sachverständigen vom 23.05.2013 hingewiesen.

Die vorgeschlagenen Mietzinse und Nutzungstypen in der vorgelegten "Studie" (Hagenstein/Ronacher) und in den "Gedanken" von Herrn Prof.Lagoja sind gemäß der oben angeführten Argumentation nicht als marktkonform und verwaltungsökonomisch kaum realistisch zu bezeichnen.

Der Sachverständige

Die Befragung 2013 von ortskundigen Immobilienmaklern ergab für den Bereich des Obertrumer Sees (und auch Wallersees) einen (ungebundenen) Bodenwert für Badeplätze von 400 bis 700€/m² und für Baugrundstücke am See von 700 bis 900€/m². Mittlerweile haben sich diese Preise wegen einer starken Nachfrage etwas erhöht.

Eine Erhebung bei Mitarbeitern in den Gemeindeämtern von Mattsee, Obertrum und Seeham ergaben für den Obertrumersee Bodenpreise am See von 400 bis zu 1.000€/m², wobei sich das differenzieren ließ: Badeplatz: 300 - 500€/m²; mit Bootshütte (aufgeschlossen) bis zu 800€/m²; Seeufergrundstück mit Bebauung/Bebauungsmöglichkeit 800 - 1.000€/m² (Nähe Mattsee).

Grünland-/Ackerpreise im Flachgau (Wiesen, teilweise Äcker) sind dem Sachverständigen aus diversen Bewertungen mit 20-50€/m² je nach Lage, Bearbeitbarkeit und Bonität bekannt.

In der Grundstückspreiserhebung der Zeitschrift "Gewinn" vom Mai 2015 (Mai 2013) werden für folgende See-Gemeinden folgende (offizielle) Bauland-Grundstückspreise angegeben:

Mattsee Ortsgebiet:	300 bis 500 €/m ² (2013: 250 bis 400€/m ²)
Mattsee - Seegrund:	500 bis 700 €/m ² (2013: 400 bis 600€/m ²)
Obertrum:	218 bis 295 €/m ² (2013: 207 bis 281€/m ²)
Seekirchen:	246 bis 333 €/m ² (2013: 234 bis 317€/m ²)
Seeham – Ortsgebiet:	250 bis 300 €/m ² (2013: 250 bis 300 €/m ²)
Seeham – Seegrund:	400 bis 600 €/m ²
Neumarkt am Wallersee:	150 bis 220 €/m ² (2013: 176 bis 239€/m ²)
Neumarkt – Seegrund:	400 bis 600 €/m ²

Bei der Miete/Pacht von See-Anrainer-Grundstücken von privaten Grünland-Eigentümern, durchwegs Bauern, für Badeplätze/Liegewiesen werden äußerst unterschiedliche Nutzungsentgelte verlangt und wurden nicht erhoben, weil hier ein undurchsichtiger Markt herrscht.

Von den Österreichischen Bundesforsten wurden Mietzinse für Badeplätze an den Salzkammergutseen von 15 bis zu 100€/m²/Jahr, in Einzelfällen auch mehr, genannt, die im März 2015 neuerlich bestätigt wurden. Am Irrsee (OÖ) sind dem Sachverständigen Mietzinse von 30-40€/m²/Jahr bekannt, aber auch Nutzungsentgelte von nur 5€/m²/Jahr, je nach Lage und Zufahrtsmöglichkeit.

Aus den erhobenen Bodenwerten kann gemäß der Bewertungslehre mit einer bewertungsüblichen Bodenverzinsung von 3 bis 4% ein Mietzins errechnet werden, wie es in der Superädifikat-/Bau-recht-Bewertung und im Ertragswertverfahren Usance ist.

Gemäß den oben erhobenen Grundstückswerten wurden Badeplatzwerte von 300 bis 500 €/m² und bebaubare Seeufer-Grundstückswerte von 500 bis zu 1.000€/m² festgestellt.

Mietzinsbewertung aus dem Grundstückswert:

	Bodenwert	Bodenwertverzinsung	
		3%	4%
Badeplatzwert:	300€/m ²	9,00	12,00 €/m ² /Jahr Mietzins
Badeplatzwert:	500€/m ²	15,00	20,00 €/m ² /Jahr Mietzins
Bebaubarer Seeufergrund:	500€/m ²	15,00	20,00 €/m ² /Jahr Mietzins
Bebaubarer Seeufergrund:	1.000€/m ²	30,00	40,00 €/m ² /Jahr Mietzins

Schlußfolgerung:

Die erhobenen Vergleichswerte und oben genannten "Vorschläge" können somit als "marktkonform" bzw. "angemessen" bezeichnet werden.

Die nun endgültig vom Land Salzburg neu zu verrechnenden Mietzinse/Nutzungsentgelte (siehe oben "Land NEU") liegen gemäß den oben erwähnten Ergebnissen daher immer noch unter dem allgemeinen "Marktniveau" für Seeufer- und See-Nutzungsentgelte.

Allgemeines:**Auftraggeber:**

Amt der Salzburger Landesregierung
 Finanz- und Vermögensverwaltung, Abt.8 / Zivilrechtsangelegenheiten
 vertreten durch Herrn Josef Gstöttner
 5010 Salzburg, Kaigasse 2;

Sachverständiger/Stellungnahme-Verfasser:

Dipl.-Ing. Dr. Franz Nagl

Auftragszweck:

Der Sachverständige wurde am 24.03.2015 beauftragt eine Stellungnahme zur "Studie über Grundlagen für die Ermittlung angemessener Mietpreise für Nutzer landeseigener Seeuferflächen am Wallersee im Flachgau" vom 23.10.2014 von Herrn Dr.G.Hagenstein (Immobilienmakler) und Herrn Dr.H.Ronacher (Immobilien-Sachverständiger) und zu den ergänzenden "Gedanken zu der geplanten Pächterhöhung" von Herrn OStR Prof.W.Lagoja (Obmann Interessengemeinschaft Wallersee) zu verfassen (siehe Beilagen).

Seen-Bewirtschaftungskonzept – bisheriger Ablauf:

Vom Sachverständigen wurde gemäß einem Auftrag der Salzburger Landesliegenschaften (SLL) im Frühjahr 2013 als Grundlagen für eine einheitliche Regelung der Entgeltgestaltung für die Nutzung der Salzburger Seen "Trumerseen und Wallersee" eine Vergleichswerterhebung bei diversen Österreichischen Seen und dem Chiemsee durchgeführt.

Diese Vergleichswerte wurden im "Konzept für eine Seebewirtschaftung" vom 23.05.2013 dargestellt, zusammengefaßt, ein Durchschnitt errechnet (siehe unten "Vergleichswert") und daraus abgeleitet Tarife für Seebenutzungsentgelte für den Wallersee und die Trumer Seen entwickelt, die auch mit Bodenverzinsungswerten von Grundstückspreisen an den Seen korrelieren.

In Zusammenarbeit mit der ebenfalls beauftragten Raumplaner-Gruppe ("terra cognita / allee 42") und den Vertretern des Landes Salzburg wurde anschließend in mehreren Besprechungen eine verwaltungstechnisch-praktikable Tarif-Struktur für diverse Nutzergruppen erarbeitet (siehe unten "Vorschlag").

Vom Land Salzburg als Vermieter von Uferflächen wurden schließlich Tarif-Typen und Tarif-Entgelte festgelegt und den Mietern für die Verlängerung der ablaufenden Mietverträge bekanntgegeben (siehe unten "Land NEU").

Vergleichswerte / Tarif-Vorschläge**TARIFTYPEN****BESTANDZINS / NUTZUNGSENTGELT**

(€ / m² nutzbarer Fläche oder Pauschale / Jahr)

	SLL bisher	Vergleichswert	Vorschlag	Land NEU
Unbebaute Fläche: "Liegewiese/Badepplatz":	3,48€/m ² (2015: 3,60)	13,10 €/m ²	12,00 – 15,00 €/m ²	7,00€/m ²
Bebaute Fläche (Bootshütte): (ohne Aufenthaltsmöglichkeit)	231,83 €/Hütte	15,60 €/m ²	14,40 – 18,00 €/m ²	9,00€/m ²
Bebaute Fläche (Gebäude): (mit Aufenthaltsmöglichkeit)	231,83 €/Gebäude	21,10 €/m ²	19,20 – 24,00 €/m ²	11,00€/m ²
See-Einbauten: (Stege, Platten, Slipanlagen)	231,83 €/Steg	16,50 €/m ²	14,40 – 18,00 €/m ²	9,00€/m ² min.350€/Jahr
Boje:	231,83 €/Boje	302 €/Boje	350 €/Boje/Jahr	350 €/Boje/Jahr



Der Vorbehalt eines angemessenen Benützungsentgeltes wird an dieser Stelle nochmals wiederholt.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Landesregierung:
Mag. Kurt Rebol

Mag. Kurt Rebol
Landesregierung
Kammergasse 1
5020 Salzburg

Kritik am Schreiben von Hr. Rebol vom 13.10.2016 und der Stellungnahme des Hr. Dipl.Ing Dr. Techn. Franz Nagl zum nicht vorliegendem Nutzwertgutachten:

Zitat 1:

Es wurde Ihrem geschätzten Mandanten ausführlich persönlich erläutert wie die Ermittlung der Wasserstandslinie vorgenommen wurde. Dabei wurde auch zum Ausdruck gebracht, dass es sich um ein komplexes geodätisches und mathematisches Verfahren handelt, welches zur Anwendung gebracht wurde, um eine - fiktive - Flächenberechnung anhand naturgegebener Parameter vorzunehmen. Dies kann nun durch beigeschlossenen Detail-Planauszug zusätzlich dargestellt werden.

Zitat 1 Ende

Es wurde uns Mietern damals offensichtlich nicht zugetraut, die Berechnungsmethode geistig zu erfassen... aber so komplex ist dieses mathematische und geodätische Verfahren gar nicht.

Wir haben damals die Vertreter der Landesregierung im persönlichem Gespräch darauf hingewiesen, dass wir sehr wohl in der Lage sind, die dargestellten Flächen maßlich zu erfassen und haben dies auch vor Ort nachgemessen. Die offensichtlichen Grundlagen-Fehler dieses „Vermessungsversuches“ führten zu den erwähnten zu großen Miet-Flächen im ständig überfluteten Bereich – also im Wasser. Die seltsamen Reaktionen der Vertreter der Landesregierung bei diesem Gespräch auf unsere Einwände könnte man bestenfalls mit Ignoranz bezeichnen.

Es fielen Aussagen wie: „Da kommt eh nicht viel weniger heraus“ (Der Mietpreis war gemeint) und auch: „...dann klagts uns halt...“ (Also war man sich der eigenen Fehler bewusst und nahm bewusst in Kauf, geklagt zu werden, weil man sich in Fragen der rechtlichen Durchsetzungskraft am längerem Hebel sieht.)

Beispielsweise wurde unser Einwand, dass der 10-Jahres - Mittelwasserstand zur Berechnung nicht herangezogen worden sein könne, weil dann kleinere Flächen herauskämen – damit gekontert, dass man behauptete – man habe bis zu diesem Zeitpunkt „falsch kommuniziert“ und eigentlich den 30 jährigen Jahresmittel-Wasserstand genommen. Dieser beinhaltet Zeiten vor der Seespiegel-Anhebung um das Jahr 2000 – also Zeiten, in denen der Wasserstand wesentlich niedriger war.

Somit wurde zwar das Zustandekommen der großen Miet-Flächen erklärt – aber der Fehler der Landesregierung in der Lieferung der Grundlagen an den Geometer wurde trotzdem nicht bereinigt.

Es wurden also nachweislich ganz bewusst Flächen im Wasser vermietet – obwohl wir damals genau darauf hinwiesen!

Wie soll man das anders nennen als „Ignoranz“ oder „Überheblichkeit“?

Auch lustig – der Hinweis auf die „fiktive Fläche“ - was genau an einer dargestellten Mietfläche wäre fiktiv – wenn ich es nachmesse und vorne immer im Wasser stehe? Daran ist rein gar nichts „fiktiv“!

Zitat 2:

Die Tarife am Wolfgangsee wurden je nach Lage mit 10,80 bzw. 14,50€/m² und im OÖ-Teil (Privatbesitz) sogar mit 40€/m²/Jahr (Spitzenreiter!) erhoben und sind sicherlich – trotz höherem touristischem Bekanntheitsgrad – mit den Salzburger Voralpenseen vergleichbar. Im Vergleich dazu betrug das Nutzungsentgelt am Wallersee 2013 nur 3,48€/m²/Jahr, für 2015 wurden mittlerweile 3,60€/m²/Jahr evaluiert.

Zitat Ende

Hier wurden zwar Zahlen genannt – aber die Herkunft der Zahlen nicht wirklich belegt. Wenn ich mir bei meiner Studie die teuersten Vergleichsgrundstücke raus-suche, die ich finden kann, komm ich natürlich auf hohe Preise – ganz klar. Dies hat aber nichts mit „Marktüblich“ zu tun. Dies ist dann nur Preistreiberei.

Sogar in diesem kleinen Absatz wird erwähnt, dass ein wesentlicher Unterschied besteht – im touristischen Bekanntheitsgrad – also im Wert der Liegenschaft, denn dies drückt sich unter anderem gerade im touristischen Bekanntheitsgrad aus.

„...sind sicherlich....mit den Salzburger Voralpenseen vergleichbar...“ Weil es auch Seen sind? Dies wäre aber die einzige „Gleichheit“.

Weder die Aufschließung des Sees, noch die vorhandene Infrastruktur am See mit Fährbooten oder vorhandene Gaststätten, noch die Wasserqualität mit den viel höheren Phosphatgehalten durch Einträge der Landwirtschaft im Umland am Wallersee, auch nicht die Windhäufigkeit - Flautenhäufigkeit für Segelsportarten oder etwa die Gefährdungslage durch schneidene Muscheln ist mit unseren Seen vergleichbar. Reiner rhetorischer Unsinn.. Kein Wunder, dass die Miete bei unseren Seen bisher billiger war!

Der „Vergleich“ ist übrigens nur eine der drei angeführten Methoden zur Nutzwertermittlung von Grundstücken. Im Gesetzestext zur Nutzwertermittlung wird davon gesprochen, dass eine Mischform der 3 Bewertungen vorzunehmen ist. Wurde dies gemacht? Wenn nicht – schmälert das den Wert des „Gutachtens“ beträchtlich.

(<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036> Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren)

Weiters gibt es im Gesetzestext „Abminderungsfaktoren“ zu beachten – welche und wie - wurde hier dem Gesetz entsprochen? Oder gar nicht?

Zitat 3:

Der Vorschlag für bebaute Seeufer-Liegenschaften nur die bebaute Fläche mit dem höchsten Mietzinssatz zu verrechnen ist aus verwaltungstechnischen Gründen (Vermessung der Fläche, Kontrolle bei Verlängerung) kaum denkbar und auch aus bewertungsüblichen Gründen nicht gerechtfertigt. Grundstücke mit Gebäuden haben in der Liegenschaftsbewertung insgesamt eben einen höheren Wert als unbebaubare Grundstücke, wie sich das auch durch die Flächenwidmung und daraus entstehenden Bauland- und Grünlandwerten ergibt. Grünlandwerte sind bewertungsüblich nur mit 10 bis 30% des (angrenzenden) Baulandwertes einzustufen.

Zitat Ende

Ich rechne mal grob drüber: 643 Verträge (SN vom 14.9.2016) mit im Mittel um die 2500€ sind in Summe ca 1,6 Mio.€. Für diesen Batzen Geld sollte es schon möglich sein, dass sich Beamte die

Zeit nehmen, die Dinge genauer zu differenzieren.

„ .. aus verwaltungstechnischen Gründen..kaum denkbar ... aus bewertungsüblichen Gründen nicht gerechtfertigt..“ - Da macht man sich wirklich lächerlich! Bewertungsüblich – man sollte doch nach dem Bewertungsgesetz vorgehen – wo jede Fläche extra zu bewerten ist.

[https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?
Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036](https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036)

Die Landesregierung besitzt alle Pläne und es ist nur eine Frage „der Bereitschaft zur Arbeit“ – diese bebauten Flächen als Grundlage zur Preisermittlung zu differenzieren. Es bedeutet keinesfalls einen erhöhten Verwaltungsaufwand, wenn es einmal in eine Datenbank eingegeben wurde.

Außerdem scheint mir der Autor hier nicht zu differenzieren – wer die Gebäude errichtet hat – Mieter oder Landesregierung. Hier wird ein hoher Preis für etwas verlangt, was gar nicht vom Vermieter erwirtschaftet wurde. Man könnte von „Aneigung“ sprechen..

Zitat 4:

Das Bewertungsmodell 2 (1/4 der Grundfläche als "verbaute Fläche" zu bewerten, den Rest als "unbewohnbar" einzustufen) erscheint dem Sachverständigen, wie auch die Berücksichtigung weiterer Bewertungskriterien (z.B. Lage, Zufahrt), zwar als Diskussions-möglich jedoch aus verwaltungsökonomischen Gründen kaum durchführbar.

Zitat Ende

Verwaltungsökonomisch undurchführbar – ein Synonym für „Beamtenfaulheit“?

Laut Bewertungsgesetz ist ein Gutachter verpflichtet, jede Fläche getrennt nach den Bewertungskriterien zu bearbeiten! Dies wurde eindeutig unterlassen! (Lage, Zufahrt und andere Kriterien!)

Somit wurde dem Bewertungsgesetz nicht entsprochen!

Zitat 5:

Außerdem ist auch zu berücksichtigen, daß der Landschafts- und Seenschutz einen sehr hohen Stellenwert haben soll, die Nutzungsmöglichkeit der Seen und Uferwege für die Allgemeinheit möglich sein soll und dies auch bei allen Überlegungen für die Neuvermietungen der See- und Uferflächen einzufließen hat.

Zitat Ende

Eindeutig eine Wertminderung – der laut Bewertungsgesetz mit berücksichtigt werden sollte!
Wurde es?

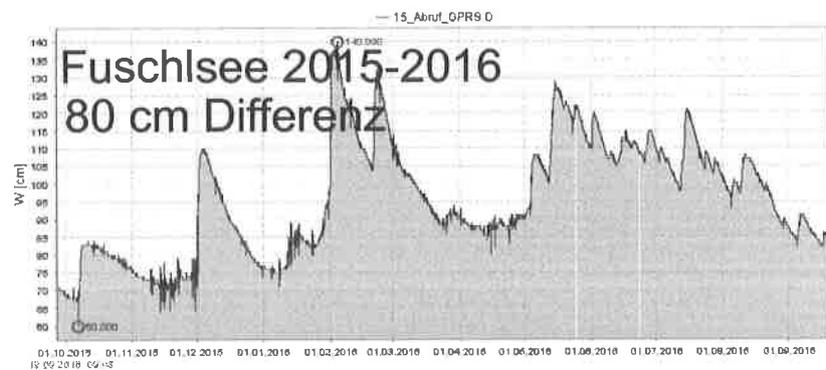
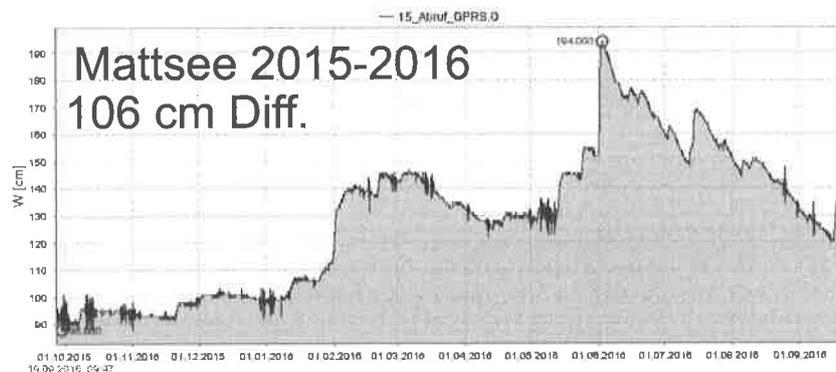
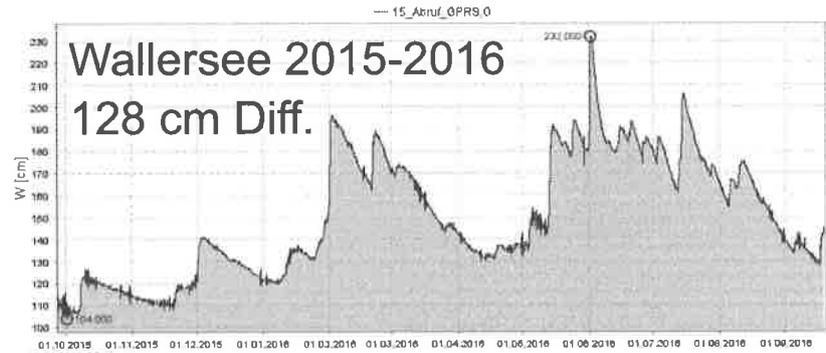
Was in der Stellungnahme von Dr. Nagl gar nicht vorkommt:

Die Grundlage der Flächenermittlung in Form des 30 jährigen Mittelwasserstandes – die Ursache für die viel zu großen Flächen.

Was auch nicht vorkommt: das Wasserbett, das eigentlich gar nicht vermietbar ist. - WRG §8 und OGH-Urteil Wien 5. März 1980)

Somit kann man die Stellungnahme zum Bewirtschaftungs-Konzept der Firma Terra-Cognita nicht ernst nehmen, oder für seriös halten.

Vergleich der Pegelstands-Differenzen



Der Wallersee hat die höchste Differenz gezeigt. Dies sollte sich in dem Bewertungsgutachten in einer Abminderung in der Bewertung der Uferflächen abzeichnen, da dessen Ufer den höchsten "Schaden" davonträgt.

