

Salzburg Juli 2016

Uferpacht am Wallersee. Land Salzburg

Eigentumsverhältnisse

Der Wallersee liegt 20 - 30 km entfernt von Salzburg. Er ist ein ruhiger See ohne Fremdenverkehrs-Einrichtungen und ohne direkt am See gelegene Ortschaften. Die Gemeinden haben jeweils Freibäder am See.

Der Grund rund um den See gehört dem Land Salzburg.

Die Grundstücke hinter dem Seeuferstreifen sind Privatgründe der Hauseigentümer und Mieter des Seegrundes.

Die Privatgründe mussten von den Mietern gekauft werden, damit sie einen Zugang zu dem Mietgrund haben und auch zum Abstellen der Autos.

Die Privatgründe sind im Landschaftsschutzgebiet mit absolutem Bauverbot. Der Wert der Privatgründe ist somit nur einhergehend mit der Miete des Seeufers aufrecht zu erhalten.

Die Privatgründe wurden durch Privatstraßen erschlossen, voll finanziert von den Mietern der Seegründe, erst später wurden diese Straßen von den Gemeinden übernommen, bei Reparaturen müssen aber die Eigentümer den Hauptteil der Kosten tragen.

Der Großteil der Häuser wurde auf dem Mietgrund errichtet. Einige Häuser stehen teils auf Miet- teils auf Eigengrund. Nur sehr wenige Häuser stehen auf Privatgrund.

Historie

In den Nachkriegsjahren hat das Land Salzburg dringend Pächter für das Seeufer am Wallersee gesucht. Damals waren ein Badegrund und Schwimmen keine Bedürfnisse der Bevölkerung.

Das Seeufer war total verwildert und es war sehr viel Pionierarbeit für alle Pächter, den Seegrund nutzbar zu machen. Diese Arbeiten wurden in den finanziell schlechten Zeiten persönlich von den Pächtern und ihren Familien über viele Jahre und Jahrzehnte hinweg gemacht.

In späteren Jahren wurden von den Pächtern teure Ufermauern gebaut, damit die Schäden bei Überschwemmungen minimiert werden. Ebenso mussten die Häuser angehoben werden, da die Hochwasser die Häuser im Inneren geflutet haben.

1978 wurde dann teils die Uferpromenade gebaut, dies gegen den Willen aller Pächter. Dafür wurden die teuren Ufermauern gesprengt oder mit Baumaschinen gekappt und entfernt.

Beim Bau der Uferpromenade wurde eine Kanal-Ringleitung rund um den See und für alle Häuser eine Wasserleitung verlegt. Der Kanal- und Wasseranschluss waren zwingend für alle Pächter vorgeschrieben und musste von allen Pächtern bezahlt werden.

Nur das Seehaus der Salzburger Landes-Regierung hat bis heute keinen Kanalanschluss und somit auch keine Errichtungskosten bezahlt.

Interessant ist auch, dass die Uferpromenade vor dem Seegrundstück des Landes Salzburg endet, das Grundstück vom Land Salzburg hat somit keine störende Promenade mit vielen Spaziergängern, die direkt in den Badegrund und das Haus Einsicht nehmen können.

Die Ufer-Promenade ist speziell im Frühjahr und im Herbst ein vielbesuchter Spaziergang von Salzburgern und der umliegenden Bevölkerung. Die Spaziergänger haben dann direkt Einsicht zu den Häusern, die Mieter haben keine Privatsphäre und keine Ruhe auf ihrem Mietgrund.

Wenn der Seespiegel sehr hoch ist, ist die Promenade teils überflutet und die Spaziergänger gehen landeinwärts über den Mietgrund, also direkt an den Häusern vorbei. Die Wiese ist dann für längere Zeit ruiniert.

Obwohl das Seeufer jenseits der Promenade dem Land Salzburg bzw. den Gemeinden zuzuordnen ist, sorgen die Mieter seit Jahrzehnten dafür, dass das Seeufer gepflegt ist.

Auch die Wasserstandslinie ist ein Streitpunkt der neuen Mietverträge. In den 90-ziger Jahren wurde der Seespiegel um 40 cm angehoben, dies ohne den Promenadenweg zu verändern.

Der Wallersee wurde fortan als Retentionsbecken genutzt, natürlich mit erheblichen Hochwasserproblemen für den Seegrund der Mieter.

Es gibt Seegründe, die wegen des falsch angesetzten durchschnittlichen Wasserstandes immer wieder unter Wasser stehen und die Mieter müssen dennoch die enorm hohe Miete zahlen. Also Miete für die Wasserfläche.

Die Pachtverträge wurden in den fünfziger Jahren erstmals abgeschlossen und das Land Salzburg war sehr froh, Pächter zu finden.

Die ersten Pächter waren vorzugsweise Beamte und Bahnangestellte, mit bescheidenen Mitteln, aber mit viel Engagement und Eigenarbeit für den Wallersee. Die Häuser sind großteils nur im Sommer nutzbar.

Pachtverträge

Ein konkretes Beispiel:

Pachtung des Grundes seit 1952, der Pächter war in der Landesregierung tätig.

Im Jahr 2015 war die Höhe der Uferpacht € 308,79 für 369 m²

Im Jahr 2016 ist die Höhe der Uferpacht € 3.690,--, das ist der zwölfwache Betrag!

Eine Auspflückung des Mietgrundes wurde seitens Land Salzburg abgelehnt. Es gibt nur Orthofotos und darüber liegende Grenzlinien. Bei Bäumen und Sträuchern ist der Grenzverlauf fraglich.

Das Land Salzburg begründet die Steigerung der Uferpacht = jetzt neu als Miete bezeichnet, mit einem Gutachten der Firma terra cognita.

Es heißt, die Miete wurde ortsüblich angepasst. Das Gutachten wird geheim gehalten, der Obmann des Vereines der Wallerseepächter konnte auch keine Einsicht nehmen.

Die Pächter = jetzt Mieter, mussten die neuen Bedingungen akzeptieren oder sie müssen den Pachtgrund mit den von ihnen errichteten Häusern an die Landesregierung zurückgeben.

Das Land Salzburg hat beschlossen, dass dann die Neuvergabe dieser rückerstatteten Mietgründe mit einer Verlosung erfolgt.

Wie die Ablöse der Häuser geklärt ist, ist unbekannt.

Was ist, wenn das Haus teils auf Privatgrund und teils auf Eigengrund steht.

Das Land Salzburg findet es nicht für notwendig, hier klare Aussagen zu machen, damit für die Mieter eine Rechtssicherheit entsteht.

Keiner der bisherigen Pächter würde den Seegrund zurückgeben, wenn nicht diese horrend hohe Miete wäre. Bedenkt man, dass die Seehäuser großteils nur Wochenendhäuser und nur sommergeeignet sind, so muss man die Miete auf zwei Monate verteilen. Für Pensionisten und Mieter mit mittlerem Einkommen, die seinerzeit geholfen haben, den Seegrund nutzbar zu machen, ist das nicht mehr finanzierbar.

Zudem versorgt die Gemeinde diese Seehäuser auch nur im Sommer mit der Müllabfuhr und Straßenpflege und hebt Fremdenverkehrsabgaben und Abgaben für Zweitwohnsitze ein.

Das heißt:

Es sind alle Mieter gezwungen, die hohen Mieten zu zahlen, oder sie verlieren ihre Seehäuser und haben einen Privatgrund, den sie nicht mehr nutzen können.

Das kommt einem Zwang oder gar einer Enteignung gleich.

Eine Vermietung der Häuser, um die hohe Miete zu minimieren, ist nicht möglich. Es besteht kein Interesse, ein Seehaus zu mieten. Jeder Fernurlaub all inclusive ist billiger als die Miete eines Seehauses am Wallersee.

2016:

Der vorgenannte Seegrund steht heuer seit Wochen teils unter Wasser, die Wiese kann man nicht ohne Stiefel betreten, die Spaziergänger haben die Wiese ruiniert, weil sie vor der noch mehr überfluteten Uferpromenade ausweichen, die Nutzung als Badehaus ist nur im Juli und August möglich, wenn jetzt kein Dauerregen kommt. Somit kostet das Badehaus pro Monat 2.500,-- € Fixkosten für Miete und Gemeindeabgaben.

Die Pflege des Grundstückes und die Erhaltungsarbeiten kommen noch dazu.

Die Investition in 900 m² Eigengrund und das Badehaus selbst muss kalkulatorisch mit einem höheren Wert angesetzt werden als der landeseigene Mietgrund von 367m² ohne Einbauten.

Das ergibt zumindest Gesamtkosten pro Sommermonat von 5.000,-- € bis 10.000,-€.

Diese neuen Mietkosten sind absolut nicht gerechtfertigt für ein Badehaus am Wallersee.

Der Mietgrund ist in der Ostbucht der Gemeinde Neumarkt.

Es gibt keinerlei Fremdenverkehrseinrichtungen, keine Infrastruktur bis auf die Müllabfuhr alle zwei Wochen, **die den Seegrund vergleichbar mit einem Wolfgangsee, einem Wörthersee, einem Attersee oder Mondsee machen.**

Nach Neumarkt muss man 6 km mit dem Auto fahren, um bei Spar oder Billa einzukaufen.

Die Interessensgemeinschaft der Mieter am Wallersee hat ein Gutachten für vergleichbare Mietpreise an Seeufern in Auftrag gegeben.

Dieses Gutachten belegt die Situierung und den Freizeitwert des Wallersees und kommt auf einen angemessenen Mietpreis von 2,-- € bis 2,50 € pro m², und nicht auf 10,-- € je m². Die Uferpromenade bedeutet eine Wertminderung der Grundstücke, da durch die Spaziergänger die Ruhe und Alleinlage verloren gehen.

Hinzu kommt bei der Mietpreisgestaltung eine Deckelung für sehr große Grundstücke, die Höchstmiete ist 6.000,-- €.

Das ist zwar gut für die Mieter der großen Liegenschaften, jedoch ist es eine Ungleichbehandlung und somit Schlechterstellung aller anderen Mieter.

Wieso soll ein Mieter mit zum Beispiel 1.000 m² oder 2.000 m² Mietgrund nur 6.000,-- € zahlen. Andere Mieter müssen für 600 m² auch 6.000,-- € zahlen.

Die Mietpreisanhebung verstößt insgesamt gegen die guten Sitten, die Miete ist nicht marktkonform, bei privaten Vermietern würde sofort ein Prozess laufen wegen Wucher.

Und weshalb hält das Land Salzburg das Preisgutachten geheim – wenn das Gutachten korrekt ist, kann man es doch offen legen.

Es ist anzunehmen, dass als Vergleich die oben genannten Seen herangezogen worden sind.

Dann bitte soll das Land Salzburg die Orte Velden, St. Gilgen oder Attersee an den Wallersee bringen. Dann ist die Ufermiete ok.

Und zudem muss das Land Salzburg dann den Wallersee als Retentionsbecken aufgeben, damit die laufenden Hochwasser abgestellt sind.

Die genannten Seen dienen nicht als Retentionsbecken und haben einen großteils gesicherten Wasserspiegel.

FAZIT:

Das Land Salzburg verzockt hunderte Millionen, von denen angeblich nur eine Person wusste.

Das Land Salzburg erhöht Mietpreise um den Faktor 12 und weiß, dass die Mieter gezwungen sind, dies zu zahlen.

Oder die Mieter verlieren ihre Häuser und haben einen unverwertbaren Privatgrund mit absolutem Bauverbot im Grünland und Naturschutzgebiet, der nichts mehr wert ist.

Das Land Salzburg nutzt diese einseitige Machtposition aus und hält das Gutachten, das die Preisbasis angeblich belegt, geheim. Das Gegengutachten wird nicht einmal gelesen.

Das Land Salzburg denkt offenbar nicht an eine langfristige Vermietung des Seeufers am Wallersee. Diese Preisstrategie wird langfristig scheitern.

Es ist interessant, wie nun die Verlosung läuft.

Hier muss unbedingt eine Kontrolle der Verlosung stattfinden, denn es geht darum, dass Gründe mit und ohne Haus quasi zwangsweise an Dritte verlost werden.

Alleine der Gedanke an eine zwangsweise Rückgabe wegen Unfinanzierbarkeit der 12-fachen Miete und dann eine Verlosung an Dritte zu machen, ruft die vielzitierte Vergangenheit herbei, es läuft einem kalt über den Rücken.

Ist das Österreich, ist das Salzburg, welche Politiker lassen es zu, dass mit Eigentum und Superädifikaten und mit Menschen, die diesen Erholungsraum Wallersee urbar gemacht haben, so umgegangen wird?

Bei vertretbaren Mietpreisen wäre niemand gezwungen, seine Seeliegenschaft aufzugeben.

Information an das Land Salzburg:

Herr Gstöttner hat telefonisch gesagt, es gibt laufend viele Anfragen, um ein Seehaus zu mieten.

Juni 2016:

Inserat in den SN, 3x geschaltet: Seehaus Wallersee Ostbucht zu vermieten

Insgesamt für 3 Schaltungen jeweils am Samstag gab es 6 Anrufe.

Die Interessenten wollten maximal 500,-- € bis 1.000,-- € pro Monat zahlen.

Die gesamte derzeitige Situation ist für alle Pächter unzumutbar und es muss dringend eine neue Lösung für die Miete der Seegründe gefunden werden. Basis muss das Gutachten des Vereines der Wallerseepächter (= Mieter) sein.

Daher wird ersucht, dieses Thema im Landtag aufzurollen, zu prüfen und an den Rechnungshof einen Auftrag zu geben - für die Überprüfung der Finanzgebarung in allen angesprochenen Punkten und im Hinblick auf die Langfristigkeit der Mietpolitik und damit Bewirtschaftung des Wallersees.

Die zwölffache Anhebung der Mietpreise beinhaltet ja auch, dass demnach das Land Salzburg in den vergangenen Jahrzehnten die Seegründe mehr als fahrlässig verwaltet hätte.

Bei akzeptablen Mietpreisen von 2,-- € wäre jetzt eine Verdoppelung der Miete, aber es kann nachträglich nicht behauptet werden, das Land Salzburg hätte grob fahrlässig die Seegründe verwaltet.

PS:

Der beispielhaft genannte Mietgrund wird vom Mieter und Eigentümer für 2017 jederzeit an einen Verantwortlichen für diese Mietpolitik gegeben.

Es sind nur die Kosten der Miete, der Gemeinde, der Gebäude-Erhaltung und der Gartenpflege zu zahlen.

Gesamt sind das zirka 10.000,-- €, da im nächsten Jahr die Reparatur der Straße anteilig zu bezahlen ist.

Bei diesem Preis stelle ich das Haus und den Privatgrund kostenlos zur Verfügung.

ANTRAG an den Salzburger Landtag

Bitte um Klärung nachstehender Punkte im Landtag und bitte einen Antrag an den Rechnungshof, der die aktuelle Finanzgebarung in allen Punkten überprüfen möge.

1. **Weshalb kann diese enorme Mieterhöhung mit dem Faktor 12 gemacht werden - dazu ist das Preisgutachten offen zu legen.**

- **Welche Seen wurden als Preisvergleich herangezogen?**

- **Kontrolle durch den Rechnungshof**

Die zwölfwache Anhebung der Mietpreise beinhaltet ja auch, dass demnach das Land Salzburg in den vergangenen Jahrzehnten die Seegründe mehr als fahrlässig verwaltet hätte.

Bei akzeptablen Mietpreisen von 2,-- € wäre jetzt eine Verdoppelung der Miete, aber es kann nachträglich nicht behauptet werden, das Land Salzburg hätte grob fahrlässig die Seegründe verwaltet.

- **Herr MMag. Molnar ist hier federführend für das Land Salzburg zuständig**

2. **Der Mietpreis ist auf Basis des Gutachtens vom Verein der Wallersee-pächter festzulegen.** Dieses Gutachten ist korrekt und zeigt die realistischen Mietpreise – gestaffelt nach Lage und Qualität der Mietgründe. Somit 2,-- € je m²

- **Kontrolle durch den Rechnungshof**

3. **Wie geht die Verlosung von zurückgegebenen Liegenschaften vor sich.**

- **Prüfung durch den Rechnungshof**, ob die Verlosung korrekt abläuft
- **Prüfung der rechtlichen Bedingungen für die ehemaligen Mieter**

Es gibt keine schriftlichen Vorgaben.

4. **Schaffung rechtlicher Bedingungen für die Rückgabe von Mietgrundstücken in Bezug auf:**

- **Kostenablöse für Gebühren vom Anschluss an Kanal und Wasserleitung**
- **Ablöse für Bauten auf dem Mietgrund**
- **Ablöse für Urbarmachung und damit erhebliche Wertsteigerung des Mietgrundstückes (analog zum Mietrecht bei Wohnungen)**
- **Ablöse für die Wertminderung des Privatgrundes, der ohne Mietgrund quasi wertlos ist**

5. **Kann ein Mieter sein Haus auf dem Mietgrund frei verkaufen, wenn er hinter dem Mietgrundstück einen Privatgrund für den Zugang zum See hat.**

- **Bekommt ein etwaiger Käufer einen Mietvertrag für den Seegrund vom Land Salzburg**
- **Diese Bedingungen müssen vertraglich gesichert sein**
- **Ohne rechtliche Klarstellung und freie Verkaufsmöglichkeit wird in die Eigentumsrechte ganz erheblich eingegriffen, somit eine verfassungsrechtliche Frage bezogen auf das Eigentumsrecht.**
- **Begründung: Ein Mietgrundstück ist ohne Privatgrund nicht nutzbar.**

Ein Privatgrund ist ohne Mietgrund wertlos.

Seegrund, Haus und Privatgrund bilden eine wirtschaftliche Einheit, über die man nur gesamt verfügen kann.

6. **Was denkt der Landtag, ist das langfristig eine erfolgreiche Vermietung?**

Was tut das Land Salzburg, wenn alle Mieter geschlossen von den Mietverträgen wegen Mietwucher zurücktreten?

Da entsteht ein Chaos am ganzen See. Das Land Salzburg hat dann das ganze Seeufer, aber keinen Zugang zu den Grundstücken.

7. **Wie berechnet das Land Salzburg den eigenen Badegrund mit Badehaus.**

- **Prüfung durch den Rechnungshof, ob hier die korrekten Kosten angesetzt werden – auch die Sachleistungen**
- **Wie wird die Nutzung durch Landesbeamte berechnet – das ist eine steuerlich zu berücksichtigende Naturalzuwendung**

Bei den aktuellen Mietpreisen kommt das je Mitarbeiter zu hohen Sachleistungen – es werden dann sicher keine Landesbediensteten das Haus nutzen – um dieses Geld fliegt man in Urlaub all inklusive

- **Der Pachtgrund hat keine Uferpromenade und ist daher vom Mietpreis höher als Gründe mit Uferpromenade anzusetzen**

8. Der Wallersee dient unterschiedlichen Zwecken und hat somit auch verschiedene Einkommensarten:

- **Einnahmen durch die Vermietung von Grund**
- **Einnahmen für die zur Verfügung Stellung des Wallersees als Retentionsbecken zur Hochwasserrettung von Siedlungsgebieten:**

Diese Funktion ist zu bewerten und muss als Minderung des Mietpreises gesehen werden, da die Seegrundstücke durch die Überflutungen im Wert gemindert werden. Es gibt keine Sicherheit beim Wasserspiegel, der See wird nach Bedarf gestaut.

Es ist anzunehmen, dass diese Retentionsfunktion nicht berechnet wird, das ist aber grundlegend falsch

- **Einnahmen durch die Nutzung der Uferpromenade als Fremdenverkehrseinrichtung**
- **Einnahmen vom seeseitigen Badegrund (neben der Promenade), der öffentlich nutzbar ist – das heißt, es können Dritte jederzeit an allen Stellen des Wallersee-Ufers zwischen der Promenade und dem See baden oder direkt am See vor den Mietgründen baden, die Mieter haben das zu dulden.**

Es können somit Dritte den direkten Ufergrund nutzen, die Mieter halten diese Grundstücke in stand und pflegen sie

- **Prüfung durch den Rechnungshof:**

Wird all das berücksichtigt?

9. Wann ist das Land Salzburg bereit, endlich den Kanalanschluss für das landeseigene Badehaus zu machen und die Gebühr zu bezahlen?

Hat das Land Salzburg kein Verantwortungsgefühl für die Reinhaltung des Wallersees.

Es ist wirklich unglaublich, dass alle Mieter den Kanal bezahlt haben, aber der Vermieter nicht.

10. GESAMTLÖSUG

Verkauf der Mietgrundstücke an die Mieter

Als Lösung aller zitierten Probleme gibt es nur den schon oft besprochenen und derzeit auch wieder in Aussicht gestellten Verkauf der Seegrundstücke an die Mieter.

- **Das Land Salzburg verkauft den Mietgrund an die Mieter mit einer Vorschreibung des Kaufpreises auf zehn Jahre = zehn Raten. Das ist sozial gedacht und umsetzbar.**
- **Laut Immobilienspiegel Juni 2016 kosten Seegründe am Wallersee derzeit 200,-- €, Grundstücke ohne Hochwasser**
- **Das Land Salzburg kann dann den Seegrund jenseits der Promenade noch vermieten, zu einem moderaten Preis, da hier die Pflege des Ufers**

= Mähen, Schwemmgut entfernen, Hochwasserschäden entfernen, Müll der Spaziergänger, Hundeschmutz, ... erforderlich ist.

Die Mieter waren immer schon die „Hausmeister“ vom Wallersee, ohne die Mieter wäre die Promenade nicht zu begehen, sie wäre ein durchgehender Müllhaufen

- **Bitte um Überprüfung durch den Rechnungshof**

Das Land Salzburg hat zusätzlich noch die Einnahmen für die Vermietung der Uferpromenade, die öffentliche Nutzung der Badegrundstücke, die Nutzung des Sees als Retentionsbecken,

Das Land Salzburg kann mit dem Verkaufserlös Spekulationsverluste minimieren und bekommt zusätzlich noch eine Miete für den direkten Seeuferstreifen inklusive Pflege des Seeufers

Bitte zu bedenken:

Wie viel ist dem Land Salzburg der Seegrund wert, obwohl das Land Salzburg keine Zugangsmöglichkeit zu diesen Seegründen hat.

Da sieht die Wertbetrachtung dieser Seegrundstücke objektiv sehr gering und damit total anders aus.

Die derzeitige Miete von 10,-- € je m² bedeutet, dass bei einem angenommenen Grundpreis von 200,-- € eine Rendite von 5% erzielt wird.

Setzt man den Grund ohne Zugangsmöglichkeit zum Grundstück realistisch auf den Preis von 100,- € je m², so bringt die Miete eine Rendite von 10%.

Diese Mieterträge von 5 – 10% Rendite sind im heutigen Immobilienmarkt nicht zu erreichen und zeigen deutlich, dass hier ein Mietwucher betrieben wird.

Top-Immobilien in Top Lage, Lage, Lage - Lagen können von solchen Renditen nur träumen.