

Bsp: Schriftverkehr Heimo mit Lhstv. Dr. Stöckl und Mag. Rebol

Von: Heimo Mooslechner [mailto:hmooslechner@gmx.at]

Gesendet: Samstag, 25. Februar 2017 10:29

An: pf_20803 Ref. Zivilrechtsangelegenheiten; Rebol Kurt

Cc: pf_12301 LH-Stellvertreter Stöckl; pf_12101 Landeshauptmann Haslauer

Betreff: letzte Urgenz Vertragsunterfertigung - Antwort an Mag. Rebol vom 13.2.2017

Sehr geehrter Hr. Mag. Rebol!

Herzlichen Dank für Ihr neuerliche „letzte Urgenz“ zum Vertrags-Angebot, dass Sie im Schreiben vom 13.2.2017 erläutern.

Neuerlich weise ich darauf hin, einen fairen auf gesetzliche Grundlagen und im Preis nicht übertriebenen Vertrag zu unserer aller Nutzen unterschreiben zu wollen.

Leider ist aus Ihrem Schreiben nicht ersichtlich, in welcher Weise genau Ihre Angebot zur Mietzinsreduktion um 10% für flache Uferbereiche und 5% für Euren „Fehler“ in der Berechnung des mittleren Wasserstandes als Grundlage zur Miet-Flächenermittlung bei unserem speziellen Vertrag zum Tragen kommt oder nicht. Der tatsächliche Mietpreis scheint in Ihrem Schreiben nicht auf. Zusätzlich scheint nicht auf, welche Textänderungen im neuen Vertrag gegenüber dem bisherigen Vertragstext vorgenommen wurden.

Außerdem ist Ihnen möglicherweise entgangen, dass die Volksanwaltschaft (VA) einen „Missstands Bericht“ über die Amtsführung der Salzburger Landesregierung an Euch geschickt hat. Ich bin gerne bereit, Ihnen die PDF der VA zur Verfügung zu stellen, falls dieses Schreiben irrtümlich nicht bis zu Ihnen gelangt sein sollte.

Wäre es nicht sinnvoll abzuwarten, was bei der Diskussion mit der VA letztendlich „herauskommt“, bevor Sie uns wieder einmal mit einem Schreiben dieser Art versuchen, uns unter Druck zu setzen?

Wir haben Euch alle unsere Argumente zur Verfügung gestellt und die VA hat mit dem „Missstands Bericht“ unsere Argumente in vollem Umfang bestätigt, und Eure bisherig einzige öffentliche Antwort lautet: „...das sehen wir anders..“. Ein wenig dünn..

In der freien Wirtschaft ist es üblich, dass bei Unstimmigkeiten bei Verträgen so lange verhandelt wird, bis man eine für beide Seiten „lebbare“ Lösung gefunden hat. Sogas scheint Ihr für „nicht nötig“ zu halten.

Wir haben den starken Eindruck, dass Ihr Euch nicht besonders gerne um die Richtigkeit von Argumenten kümmern wollt. Stattdessen wollt ihr scheinbar Euren Standpunkt – ob rechtlich haltbar oder nicht – mit Eurem eindeutigen Übergewicht „durchdrücken“.

Weder das Wasserrechtsgesetz §8, noch ein oberstgerichtliches Urteil in praktisch gleicher Angelegenheit, noch das Liegenschaftsbewertungsgesetz scheint einen besonderen Eindruck auf Euch zu machen oder Euch dazu veranlassen, Euch mit uns zusammzusetzen, um eine für alle Pächter gültige und dann von allen ohne Vorbehalte anerkannte Vertragsgrundlage zu schaffen.

So ein Vorgehen könnte übrigens dem bisherigen Ruf der Salzburger Landesregierung, ein verlässlicher fairer Vertragspartner zu sein, massiv schaden..

Übrigens – der Ausdruck „Miete“ in Eurem bisherigen Vertragsentwurf ist falsch – schaut Euch mal im ABGB den Unterschied von Miete und Pacht (Bestandsvertrag) an!

Wie schaut das eigentlich mit diesen „Nachlässen“ genau aus? Kommt das allen Pächtern zugute – auch denen, die schon unterschrieben haben? Oder nur uns „Rebellen“, die noch nicht verbindlich unterschrieben haben? Auch den „gewerblichen“ Pächtern, die nur einen Bruchteil des m²-Preises bezahlen müssen, der von uns verlangt werden soll?

Übrigens - haltet Ihr diesen Umstand für „fair“?

Jene „gewerblichen“ Pächtern dürfen Geschäfte mit dem Pachtobjekt machen aber bezahlen weniger als wir und wir dürfen es laut Vertrag nicht! Sehr fair. Sehr gleiche Grundlage – besonders für die „Gleichen“ – nicht wahr?

Hr. Dr. Stöckl weist öffentlich immer wieder darauf hin, dass die Preise marktüblich und transparent berechnet wurden. Dem entgegenstehend wurden diese Berechnungen, sowie das zugrunde liegende Bewirtschaftungskonzept bisher nicht vorgelegt.

Lediglich eine Stellungnahme des gerichtlich beeideten Sachverständigen Dr. Nagel wurde bisher vorgelegt – der sogar selber in seiner Stellungnahme schreibt, dass es ihm nicht möglich war, ortsübliche Mietpreise zu erfassen und er deshalb „Bauland“ - Kaufpreise zur Grundlagenermittlung herangezogen hat. Baulandpreise für ein braches Waldgrundstück mit striktem Neubauverbot und massiven Nutzungseinschränkungen?

Wie gesagt – gerne sind wir bereit, uns mit Euch zusammzusetzen, um diese Fehler Punkt für Punkt gemeinsam zu korrigieren und den dann entstehenden Vertrag zu unterfertigen.

Weiteres weise ich darauf hin, dass meine Mutter - Fr. Herta Mooslechner - den Vertrag bereits vor mehr als einem Jahr unter dem damaligen „Druck“ des angeführten Termine über Weihnachten 2015-2016 unterschreiben und retourniert hat - wenn auch mit Vorbehalt in Form eines Begleitschreibens.

Lediglich wir Kinder mit Partnern, die nun auch auf dem Vertrag angeführt sind, haben bisher nicht unterschrieben, weil so viele Fehler und Unstimmigkeiten, Sittenwidrigkeiten usw. im

bisher vorliegenden Vertrag enthalten sind - wie gesagt - alles bestätigt im Missstands Bericht der VA, den Ihr scheinbar zu ignorieren versucht.

Auch wir sind natürlich gerne bereit, einen rechtlich haltbaren fairen Vertrag mit angemessenen Preis zu unterschreiben.

Mit dem bisher vorgelegten Vertrag habt Ihr übrigens auch für Euch selber keine Rechtssicherheit erreicht, denn es existieren meiner Meinung nach darin viele Inhalte, die im echten Rechtsstreit für Euch massiv problematisch wären.

Ich bin nicht dazu da, Euch rechtlichen Rat zu erteilen und möchte mir das auch nicht anmaßen.

Aber ich würde Euch doch bitten, die Stellungnahme und die Missstands Feststellung der VA ernst zu nehmen und das Ergebnis weiterer Verhandlungen abzuwarten, bevor ein möglicher neuer „fehlerfreier“ Vertragstext dann mit Freude unterzeichnet werden wird.

mit freundlichen Grüßen

Heimo Mooslechner Jr.
Birkenweg 9
5550 Radstadt
06508234961

Am 07.03.2017 um 11:04 schrieb pf_12301 LH-Stellvertreter Stöckl <stoeckl@salzburg.gv.at>:

Sehr geehrter Herr Mooslechner!

Ihr Anliegen als Pächter eines Seegrundstückes des Landes, einen möglichst geringen Mietzins bezahlen zu wollen, ist verständlich. Tatsache ist, dass das neue Seenbewirtschaftungskonzept des Landes das Resultat eines umfangreichen und langen Prozesses war, in den die Pächter, Gemeinden, Sportvereine und der Regionalverband intensiv eingebunden waren. In vielen Verhandlungen und Gesprächen, bei denen ich sehr oft persönlich dabei war, wurde den Pächtern das neue Tarifmodell erörtert und das Land hat dabei auf berechnete Einwände reagiert. So wurde das Tarifmodell im Laufe der Gespräche auch mehrmals im Interesse der Pächter adaptiert. Ziel war es, die Bewirtschaftung der Landesseen endlich auf eine transparente, einheitliche und nachvollziehbare Basis zu stellen.

Das betrifft auch den verrechneten Mietzins, der aufgrund von unterschiedlichen Regelungen und mangelnden Anpassungen in der Vergangenheit schon lange nicht mehr dem adäquaten Wert eines Seegrundstückes entsprach. Politik und Verwaltung sind gesetzlich dazu verpflichtet, gemäß dem verfassungsrechtlichen Effizienzprinzip zu agieren und somit Grundstücke, die sich im Eigentum des Landes Salzburg befinden, zu angemessenen Preisen zu vermieten. Dieses Verständnis habe ich meiner Politik immer schon zugrunde gelegt. Obwohl die Mietzinse für die Seegrundstücke angehoben wurden, sind wir mit den angebotenen Preisen von marktkonformen Preisen noch weit weg, weil wir uns bewusst dafür entschieden haben, das Preisniveau sozial verträglich zu gestalten.

Das Land Salzburg ist zur ausnahmslosen Gleichbehandlung aller Seeufermieter verpflichtet und kann und darf somit auch in Ihrem Fall keine andere Haltung wie gegenüber den anderen Mietern einnehmen, die in der weitaus überwiegenden Anzahl (über 90 %) die neuen Mietverträge bereits unterfertigt haben. Zudem gibt es eine lange Liste von Interessenten, die ein Seegrundstück zu den angebotenen Konditionen jederzeit pachten würden.

Ich ersuche Sie daher um Ihr Verständnis, dass das nach breiten Diskussionen und mit vielen Kompromissen abgeschlossene Seenbewirtschaftungskonzept nicht mehr abgeändert werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Dr. Christian Stöckl

Von: Heimo Mooslechner <hmooslechner@gmx.at>

Betreff: **Aw: letzte Urgenz Vertragsunterfertigung - Antwort an Mag. Rebeol vom 13.2.2017**

Datum: 9. März 2017 um 09:44:17 MEZ

An: pf_12301 LH-Stellvertreter Stöckl <stoeckl@salzburg.gv.at>

Kopie: Rebol Kurt <kurt.rebol@salzburg.gv.at>, Wilfried.Haslauer@salzburg.gv.at, Molnar Alexander <alexander.molnar@salzburg.gv.at>

Sehr geehrter Hr. Mag. Dr. Stöckl!

Danke für Ihre Antwort. Leider werden Ihre Aussagen nicht deshalb richtiger, nur weil Sie diese so oft wiederholen.

Ich möchte mich nun zu Anfangs Ihrer eigenen Wortwahl bedienen:

Ihr Anliegen als Vertreter der Landesregierung, möglichst hohe Pachtzinsen zu verlangen, ist durchaus nachvollziehbar. Tatsache ist jedoch auch, dass diese von Ihnen angesprochenen umfangreichen „Verhandlungen“ mit **nicht von der IG Wallersee autorisierten** Pächtervertretern usw. nach Aussage der beteiligten Personen eher einer „Befehlsausgabe“ denn einer „Verhandlung“ geglichen haben sollen und somit keinesfalls "auf Augenhöhe" verhandelt wurde.

Wir würden eben gerne den "umfangreichen und langen Prozess" nachvollziehen; bisher haben wir dazu erst nach viel Aufwand nachträglich nur die Stellungnahme Dr. Nagl erhalten. Auf "berechtigte Einwände" dazu wird nicht mehr reagiert.

Prof. Lagoja war **nicht unser bevollmächtigter Vertreter**; auch diesem hat man seinen Berichten zufolge nur das fertige Tarifsysteem mitgeteilt u gelang nur mehr eine geringfügige "sozial motivierte" Preisminderung.

Ihre Darstellung, dass unsere Vertreter in die Verhandlungen eingebunden gewesen wären ist somit grundsätzlich falsch.

Anders als möglicherweise andere "Pächter, die Gemeinden, Sportvereine und der Regionalverband" **waren wir nicht in die Ersterarbeitung des Bewirtschaftungssystems eingebunden**. Uns hat man nie zur Äußerung oder Mitwirkung bei der Erarbeitung des Tarifsystems eingeladen; sondern nur das nicht mehr verhandelbare Resultat vorgesetzt; sonst wären unsere heutigen Argumente schon früher geltend gemacht worden. Uns hat man das fertige Tarifsysteem mit dem Hinweis zur Kenntnis gebracht, dass nun Verträge vorbereitet würden; es wurde nicht einmal darauf hingewiesen, dass der jeweilige Tarif Typ für die gesamte Fläche zur Anwendung kommen wird. Das übertriebene Ausmaß der rechtswidrigen Vergrößerung der Pachtfläche in das "Bett des Sees" hinein, wurde uns auch nicht nahegebracht. Lediglich eine

Neuvermessung wurde bekundet. Da aber einige Jahre zuvor ebenfalls schon eine Vermessung zur Grundlage der damaligen Pachtverträge stattfand, konnten wir so eine massive Vergrößerung der Pachtflächen nicht voraussehen und waren bei Vorlage des Vertrages natürlich völlig überrascht.

Die genaue Vergrößerung der Pachtfläche sogar tatsächlich in den See hinein - berechnet über eine völlig willkürlich von Euch festgesetzte Wasserstands Linie - wurde vor uns zur diesem Zeitpunkt sogar nachweisbar „geheim gehalten“.

Das Vertragsanbot von Ende 2015 war die 1. Möglichkeit für den einzelnen Pächter/Mieter, gezielt etwas gegen die Vertragsvorstellungen des Landes vorzutragen. Damals wurden unsere Argumente vollkommen ignoriert und wir sogar aufgefordert, dann eben zu klagen!

Wir Mitglieder der IG-Wallersee haben bei unserer letzten IG-Versammlung durchaus unser Missfallen über die Verhandlungsführung unseres damaligen Obmannes bekundet. Dieser ist in der Zwischenzeit zurückgetreten und es wird demnächst ein neuer Vorstand gewählt werden.

Sie schreiben:

“ Ziel war es, die Bewirtschaftung der Landesseen endlich auf eine transparente, einheitliche und nachvollziehbare Basis zu stellen.“

Leider hat die Landesregierung aus unserer Sicht - bisher - bei dieser Aufgabe versagt, denn weder wurde bisher das Bewirtschaftungskonzept veröffentlicht, sondern lediglich eine von der VA kritisierten zugrundeliegende Stellungnahme des Dr. Nagl, die sich in unzureichender Weise an das Gesetz zur Wertbestimmung (<https://www.ris.bka.gv.at/>

GeltendeFassung.wxe? Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036) von Liegenschaften hält. Meine eigene genaue schriftliche Analyse und Kritik dazu kann ich Ihnen gerne zukommen lassen.

Es ist auch gar nicht so sehr der nachweisbar überhöhte Pachtzins, der uns zum Widerspruch anregt, sondern vielmehr die aus logischer-, rechtlicher-, und auch nutzungs-realistischer Sicht nicht nachzuvollziehende Flächenvergrößerung aufgrund der von Ihnen gewählten geometrischen Regel mit dieser „fiktiven" Wasserstands Linie.

Genau dies bringt massive Ungerechtigkeiten mit sich! Sie erreiche damit genau das Gegenteil dessen, was sie selber mit transparenter - einheitlicher Basis betiteln!

Sie (Mag. Molnar?) haben uns einen Nachlass um 10% für flache Uferbereiche und 5% für die Unstimmigkeiten aufgrund der Seespiegelberechnung „angeboten“.

Dieses Angebot reicht bei Weitem nicht aus, um die Nachteile Ihres Vorgehens auch nur Ansatzweise auszugleichen. Abgesehen davon, dass bei diesem Angebot kein Preis festgelegt wurde, ist darin auch wieder eine Drohung beinhaltet - Stichwort "keine Wahlfreiheit" - was auch immer das bedeuten soll.

Ich nehme an, dass dieses „Angebot“ grundsätzlich auch für alle anderen Pächter mit flachem Ufer zutrifft - also nicht nur für uns „Widerständler“ gilt, denn sonst wäre ja wieder keine „Einheitlichkeit“ gegeben!

Für uns ist dieses Angebot übrigens ein eindeutiges Eingeständnis von zuvor in den Verhandlungen von Euren Vertretern vehement bestrittenen“ Fehlberechnungen“ (~~durchgestrichen: Betrugversuch...~~)

Wir möchten auch darauf hinweisen, dass entgegen Ihres Schreibens durchaus in den letzten Jahren Erhöhungen der Pachtzinse vorgenommen wurden - auch mit Indexanpassungen und Einschleif- Regelungen, um eben, wie Ihr damals in Euren Informationsblättern selber geschrieben habt - diese Marktconformität zu erreichen!

Es ist eben genau zu überprüfen, ob dieser vom Land als "adäquater Wert eines Seegrundstückes" angesehene Preis dem Gesetz zur Liegenschaftsbewertung entspricht und ob dieser Wert auch für die Grundstücke in Enzing zutrifft. Erst dann kann man die Frage beurteilen, inwiefern die alten Mietzinse damit nicht übereinstimmen und die neuen Tarife immer noch nicht passen - immer stünde Frage eines Amtsmissbrauchs der Vorgänger im Raum, die Landesvermögen - entgegen der von Ihnen angeführten „Verpflichtung“ - viel zu billig verpachtet hätten.

Die ursprünglichen Bearbeiter dürften die tatsächliche u rechtliche Situation aber vielleicht zutreffender beurteilt haben als Sie, der - ebenso verständlicherweise - viel Geld auf Kosten kleiner, gut erpressbarer Seehäusler eintreiben will.

Wenn sich die Landesregierung zuvor in Ihrer damaligen Werteinschätzung so massiv geirrt haben sollte - was ich nicht so sehe - so ist dies ebenfalls nicht uns anzurechnen, sondern jedenfalls Ihren damals handelnden Amtspersonen und der fehlenden Kontrolle durch Ihre Chefs.

Dazu kommt der rechtliche Aspekt, dass wir auf das Informationsblatt 2006 u darauf vertrauen durften, dass man uns in der Vergangenheit den marktkonformen Preis verrechnet u nicht amtsmissbräuchlich Geschenke gemacht hat - dies vermutlich damals noch unter Berücksichtigung unserer sonstigen, für das Land auch wertvollen vertraglichen Nebenleistungen, die die Nutzbarkeit = Verwertbarkeit des Grundes u ein schönes Landschaftsbild /einen touristischen Mehrwert sicherstellten.

Sie schreiben:

"..sind wir mit den angebotenen Preisen von marktkonformen Preisen noch weit weg, weil wir uns bewusst dafür entschieden haben, das Preisniveau sozial verträglich zu gestalten."

Wenn sie die Stellungnahme des Dr. Nagl als Bewertungsgrundlage ernst nehmen, kann durchaus der Eindruck entstehen, dass sie mit den Preisen „noch weit weg“ sind.

Leider kann man diese Stellungnahme aus vielerlei Gründen - alle sehr einfach nachprüfbar - nicht ernst nehmen, weil er sich auf gut aufgeschlossene Bauland- Kaufpreise bezieht - was in unserem Fall keinesfalls zutrifft.

Wie viele Kaufgrundstücke kennen Sie, wo Jeder widerspruchsfrei darüber laufen darf, die regelmäßig überschwemmt werden - also vom Nachbarn genutzt werden kann? Wo in Dr. Nagls Stellungnahme wurde als Abschlag darauf Rücksicht genommen?

Und „Liebhaberpreise“ wie Sie es voraussetzten - dürfen lt Liegenschaftsbewertungsgesetz dezidiert nicht angewandt werden. (<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxc?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036>)

Sie sollten die Stellungnahme des Dr. Nagl wirklich einmal unter Zuhilfenahme des Liegenschaftsbewertungsgesetzes lesen und vergleichen! Ich bin natürlich gerne bereit Ihnen die Unstimmigkeiten persönlich dazulegen.

Wir haben mittlerweile unzählige Emails erhalten, in denen uns andere Mitglieder der IG Wallersee zum Großteil mitteilen, dass sie besonders aufgrund der von Ihnen verursachten „Zwangslage“ unterschrieben haben. (Furcht vor Verlust der Jahrzehntelangen persönlichen Investitionen, Furcht vor der Unsicherheit Ihrer zukünftigen Entscheidungen usw...)

Wir haben Fälle mit unterschriebenen Verträgen von Pächtern, die davor Angst haben, wenn Ihr Partner ablebt, sich das Häuschen nicht mehr leisten zu können - sehr sozial - wirklich!

Ihre wiederholte Aussage von den "zufriedenen Pächtern“ trifft also nicht zu und ist falsch! ...Keine Ruhmesblatt für das "Land Salzburg“....

Auch wenn Sie dies bisher nicht gewollt haben, ist dies immer noch möglich.

Dann schaffen wir es vielleicht doch - auf einen gemeinsamen Nenner zu kommen!

mit freundlichen Grüßen:

Heimo Mooslechner Jun.
Birkenweg 9
5550 Radstadt
0650 8234961

Ihr Text:

"Zudem gibt es eine lange Liste von Interessenten, die ein Seegrundstück zu den angebotenen Konditionen jederzeit pachten würde...“:

Gilt dies mit oder ohne unsere Häuschen u die dazu gehörige zum Großteil von uns geschaffene Infrastruktur und Sicherungsmaßnahmen, Herr Dr. Stöckl?

Zum Ende resümieren Sie:

"Ich ersuche Sie daher um Ihr Verständnis, dass das nach breiten Diskussionen und mit vielen Kompromissen abgeschlossene Seenbewirtschaftungskonzept nicht mehr abgeändert werden kann.“

Für diese Aussage fehlt mir wirklich jedes Verständnis. Wer zwingt Euch, Euch nicht mehr zu bewegen?

Weder, dass eine „breite Diskussion“ stattfand, noch dass "viele Kompromisse" eingegangen wurden, kann ich erkennen.

Lediglich einzelne „Maulkorb-Zuckerl“ wurden uns angeboten - ich denke, dass Sie nicht bereit sind, die schon bestehenden unterschriebenen Verträge mit den Vorteilen Ihrer Korrektur-Angebote von 10% und 5 % nachträglich neu zu berechnen - oder irre ich mich da?

Ich kann keinerlei „Zwang“ erkennen, weshalb es nicht möglich sein sollte, die von Ihnen selber aufgestellten Bedingungen nicht doch noch auf eine rechtlich tragfähige, finanziell nachvollziehbare und einigermaßen faire, transparente und wirklich marktkonforme Grundlage zu stellen.

Es sollte mit wenigen Klicks im Excel möglich sein, die neu hinzugekommenen und unrechtmäßigen Flächenvergrößerungen - in das Seebett hinein - wegzurechnen, denn Sie besitzen ja beide Vermessungsflächen! Von einem unverhältnismäßigen hohen Verwaltungsaufwand kann hier wirklich keine Rede sein. Übrigens hat und genau dies Fr. Mag. Schönegger damals letztes Frühjahr während der 1. „Verhandlungen“ im Frühjahr in wenigen Sekunden vorgeführt.

Auch mit dieser Ihrer letzten Antwort gingen Sie nicht wirklich auf unsere Argumente ein, sondern liefern nur "inhaltsbefreite Allgemeinplätze“.

Sie haben die Beantwortung unserer begründeten Argumente bisher mit solchen Aussagen umschiff - also direkte Antworten auf unsere Argumente vermieden.

Ich würde mich wirklich freuen, wenn Sie von den wenig aussagenden „verschleiernden“ Allgemeinplätzen (die so ungeliebte Politikersprache) in Ihren Aussagen in Zukunft Abstand nehmen könnten und die Dinge wirklich beim Namen nennen würden.

Wenn Sie nicht „wollen“ - dann reden Sie bitte nicht von „nicht mehr können“!

Wie gesagt - wiederhole ich, dass wir sehr wohl bereit sind - einen fairen, den Gesetzten entsprechenden, tariflich mit den geltenden Gesetzten ermittelten Preisen versehenen Vertrag unterschreiben zu wollen.