

An den Gemeinderat der Marktgemeinde St Andrä-Wördern

## INITIATIVANTRAG

Gemäß §16 der Niederösterreichischen Gemeindeordnung wird ein Initiativantrag gestellt, folgenden Punkt auf die Tagesordnung der nächsten Gemeinderatssitzung der Marktgemeinde St Andrä Wördern zu setzen.

### **Neubewertung der Höhe des Pachtzinses für der Gemeinde gehörige Grundstücke in der Badesiedlung Greifenstein-Altenberg**

Im nicht öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung im Herbst 2025 wurden laut Medienberichten Pachtverträge für der Gemeinde gehörige Grundstücke in der Badesiedlung Greifenstein-Altenberg beschlossen, wobei jetzt als Pachtzins jeweils nach Lage von 7,90 Euro bis 9,90 Euro pro Quadratmeter verrechnet werden.

Bislang lagen die Pachtzinse jedoch bei 2,2 bis 2,86 Euro pro Quadratmeter.

Die neuen Pachtzinse stellen somit eine Vervielfachung des Pachtzinses dar.

Zum Vergleich werden auf vergleichbaren Gründen in Klosterneuburg vom Stift Klosterneuburg nur 3,5 Euro pro Quadratmeter verrechnet. Selbst bei dem neuen Wohnbauprojekt in der Dr. Karl Renner Allee, in St Andrä-Wördern's zentraler und bester Lage, wird laut einem Bericht der NÖN ein Bauzins von EUR 14.680,- auf einem Grundstück von 2.041 Quadratmetern eingeräumt, was 7,19 Euro pro Quadratmeter entspricht.

Wenn man diese zwei Vergleiche betrachtet, ist offensichtlich, dass der neue Pachtzins in der Badesiedlung massiv überzogen ist!

*Es ist sogar denkbar, dass dieser Pachtzins wucherisch im Sinne des § 879 Abs 2 Z 4 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) ist und daher gegen das Gesetz bzw. die guten Sitten verstößt. Nach der genannten Bestimmung ist ein Vertrag dann nichtig und verboten, wenn jemand den Leichtsinn, die Zwangslage oder die Unerfahrenheit eines anderen dadurch ausbeutet, dass er sich für eine Leistung eine Gegenleistung versprechen lässt, deren Vermögenswert zu dem Wert der Leistung in auffallendem Missverhältnis steht.*

Zu dem massiv überhöhten Pachtzins kam es offenbar auch dadurch, dass die Gemeinde als Grundlage für die Neufestsetzung des Pachtzinses ein Schätzgutachten über den Wert der ihr gehörigen Grundstücke eingeholt hat, welches auf völlig falschen Ausgangsdaten basiert. So wurde bei der Bewertung beispielsweise der Wert von auf dem Grundstück errichteten Baulichkeiten hinzugerechnet, obwohl diese nicht dem Grundstückseigentümer gehören, sondern vielmehr Superädifikate sind.

Durch den, von der Gemeinde festgelegten Pachtzins, wird eine neue Pacht nach Übergabe an Kinder, Enkelkinder oder auch nach Verkauf einer auf dem Pachtgrundstück errichteter Badehütte für viele Menschen nicht mehr leistbar.

Es schließen sich bereits auch private Verpächter dem neuen, durch die Gemeinde festgelegten Pachtzins, an. Ebenso ist davon auszugehen, dass nach dem Auslaufen der Pachtverträge dieser erhöhte Pachtzins dann auch bestehenden Pächtern verrechnet wird, womit sich dann diese die Pacht danach nicht mehr leisten könnten und somit ihren Wohnsitz verlieren würden.

*Dadurch wird insbesondere auch für junge GemeindebürgerInnen und Familien eine Übernahme eines Pachtgrundstücks zur Schaffung/Übernahme eines Wohnraums in vielen Fällen unleistbar!*

**Der Gemeinderat möge beschließen:**

- Die sofortige Aussetzung des Beschlusses zur Erhöhung der Pachtzinse für neue Pachtverträge über der Gemeinde St.Andrä-Wördern gehörige Grundstücke in der Badesiedlung Greifenstein-Altenberg
- Eine Neubewertung der Kalkulationsgrundlage für die Festsetzung dieser Pachtzinse und
- die Festlegung von fairen und sozial-verträglichen Pachtzinsen nach Abschluss dieser Neubewertung
- Als Übergangslösung möge die Gemeinde St. Andrä-Wördern für neue Pachtverträge über ihr gehörige Grundstücke in der Badesiedlung Greifenstein-Altenberg , den bisherigen für diese Grundstücke geltenden, lediglich indexangepassten Pachtzins vorschreiben bis eine abgeschlossen ist.

Namen und die Adresse des Zustellungsbevollmächtigten und dessen Vertreters:

Wolfgang Spatz, Schwalbenweg 40, 3422 Altenberg

Stefan Gaal, Schneiderweg 1, 3422 Altenberg

Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten an die Marktgemeinde St. Andrä Wördern übermittelt werden zum Zwecke der Einreichung des Initiativantrags. Darüber hinaus werden die Daten nicht verwendet.

Daten UnterstützerIn:

Name	Geburtsdatum
Adresse	
Unterschrift	Datum