

Rechtstipp



Mag. Ricarda Retter
Rechtsanwältin in
Krems an der Donau,
02732/74455,
office@ra-retter.at

Kann mein Vermieter die Miete einfach erhöhen und wenn ja, wie oft?

Mag. Ricarda Retter: Ob der Vermieter die Miete erhöhen kann, hängt vom Mietvertrag ab. Enthält er eine spezielle Vereinbarung zur Mieterhöhung, die sogenannte Wertsicherungsklausel, kann der Vermieter die Miete anheben.

Die Klausel besagt, dass die Miete steigen darf, wenn die Inflation einen bestimmten Prozentsatz überschreitet – meistens sind das etwa drei Prozent.

Die Preise werden im Verbraucherpreisindex festgehalten. Dieser ist auf der Homepage der Statistik Austria öffentlich einsehbar. So können Mieter überprüfen, ob die Mieterhöhung richtig berechnet wurde.

Steht keine Wertsicherungsklausel im Mietvertrag, gilt die Miete als „eingefroren“. Der Vermieter kann die Miete nicht einfach erhöhen und an die Inflation anpassen. Weiters gibt es gesetzliche Regelungen, wie oft und in welchem Rahmen die Miete erhöht werden darf.

Es ist nicht immer leicht zu durchschauen, welche Gesetzesvorschriften für Mietverträge gelten. Damit alles korrekt abläuft und sowohl Mieter als auch Vermieter gut informiert sind, ist es empfehlenswert, sich von einem Anwalt beraten zu lassen.

Eine Kooperation der NÖN mit der Rechtsanwaltskammer NÖ.
www.raknoe.at

NACH PROJEKT „KAMPCENTER“

„Hahn-Areal“ steht um 2,5 Mio. Euro zum Verkauf

Ums „Kampcenter Zwettl“ ist es seit langem ruhig. Jetzt wurde das Grundstück um 2,5 Millionen der Zwettler Immobilien und Projekt GmbH angeboten, an der die Stadtgemeinde beteiligt ist. Über den Ankauf soll im Gemeinderat abgestimmt werden.

ZWETTL Der Eigentümer der Projektfläche Dr. Reinhold Frasl verfolgt sein Projekt „Kampcenter Zwettl“ nicht mehr weiter und will diese daher wieder verkaufen.

Frasl hat die Projektfläche mit einer Größe von rund 10.000 Quadratmetern der Zwettler Immobilien und Projekt GmbH (Gesellschaft), an der ausschließlich die Raiffeisenbank Region Waldviertel-Mitte, die Waldviertler Sparkasse Bank AG und die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ beteiligt sind, um einen Kaufpreis in der Höhe von 2,5 Millionen Euro zum Kauf angeboten.

Machbarkeitsstudie soll vor Kauf erstellt werden

Vor dem Ankauf wird die Gesellschaft eine Machbarkeitsstudie in Auftrag geben. Dabei soll ausgelotet werden, welche Nutzun-

gen auf diesem Areal sinnvoll und nachhaltig möglich sind – unter der Voraussetzung, dass sich diese auch wirtschaftlich rechnen.

Deshalb ist nunmehr aktuell zwischen Dr. Frasl und der Gesellschaft der Abschluss eines Optionsvertrages ausverhandelt worden. Mit diesem wird der Gesellschaft auf die Dauer des Jahres 2025 das alleinige Recht eingeräumt, die Projektfläche käuflich zu erwerben.

Über Optionsvertrag muss abgestimmt werden

Für den Abschluss dieses Optionsvertrages ist die Zustimmung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ erforderlich, weshalb in dieser Sache bei der kommenden Sitzung des Gemeinderates am 10. Dezember 2024 ein entsprechender Dringlichkeitsantrag einge-



Franz Mold hofft auf Kaufzustimmung im Gemeinderat.
Foto: VPNÖ

bracht wird. (Die Gemeinderatsitzung findet nach Druckschluss dieser Printausgabe statt.)

Bürgermeister Franz Mold sagt dazu: „Das ist für die Stadtgemeinde Zwettl in NÖ eine einmalige Chance, dieses schön lange brach liegende Areal endlich sinnvoll zu nutzen und vor allem für die Stadt Zwettl und die gesamte Region wieder verfügbar zu machen. Ich hoffe deshalb auf eine breite Zustimmung im Gemeinderat.“



▲ Das Hahn-Areal: Der Name stammt von der ehemaligen Gärtnerei Hahn, die vor vielen Jahren dort stand.
Foto: Stadtgemeinde Zwettl/Archiv

CAUSA „HAHN-AREAL“

Projekt war einst umstritten

Damals und heute gibt es kritische Stimmen zu Kauf und Nutzung der einstigen Gärtnerei.

VON SONJA EDER

ZWETTL Überraschend kam die Meldung, dass das „Hahn-Areal“ zum Verkauf angeboten wurde. Kurz nachdem die Berichterstattung darüber auf *noen.at* erschienen ist, langte ein Leserbrief des Zwettler Unternehmers Michael Ertl in der Redaktion ein. In diesem, der in ganzer Länge online zu lesen ist, merkt er an, dass ein laut Angebot 2,5 Millionen-Euro-Preis für das rund 10.000 Quadratmeter große Grundstück weit über den ortsüblichen Preisen liegen würde. Ertl schreibt auch: „Es ist schwer nachzuvollziehen, warum ein Investor wie Herr Dr. Frasl das Hahn Areal erworben hat, es für den Bau eines Einkaufszentrums umwidmen ließ und jahrelang keine Bautätigkeit aufgenommen hat.“ Aus Ertls Sicht wäre es konsequent, das Grundstück nun wieder rückzuwidmen.

Schon vor zehn Jahren stellte sich die Initiative „Zwettl 2020“ gegen eine Umwidmung des ehemaligen Gärtnerei-Grundstückes für ein EKZ in der Gartenstraße. Und auch die Grünen gehörten zur Gegnerschaft dieses Projektes.

Grüne würden gern das Areal im Gemeindebesitz sehen. „Wir Grünen haben uns von Anfang an damals vehement gegen die Umwidmung gewehrt. Das für die Stadtentwicklung so wichtige Areal wurde einem Investor überlassen, anstatt es von der Stadtgemeinde anzukaufen“, so Grüne-Stadträtin Silvia Moser zur NÖN. 2017 sei das Areal von Grünland auf Bauland-Handelseinrichtungen umgewid-

met worden. „Mit diesem Beschluss hat der Gemeinderat dem Investor einen satten Umwidmungsgewinn von rund 1,7 Millionen Euro beschert“, so Moser weiter.

Kann Grundstück rückgewidmet werden? Die Grünen fordern vollständige Transparenz in dieser Causa und eine unabhängige Prüfung durch Rechtsexperten, ob die Rückwidmung des Areals möglich ist. Moser: „Wir stehen dazu, dass das Areal in den Besitz der Gemeinde kommen muss.“

Moser sieht das Hahn-Areal durch einen Ankauf durch die Immo-GmbH aber wieder nicht im Besitz der Gemeinde, sondern mehrheitlich in Bankenbesitz. „Weil die Anteile zu je einem Drittel zwischen Raiffeisenbank, Sparkasse und Gemeinde verteilt sind“, so Moser.

Sie gehe davon aus, dass aufgrund der herrschenden Mehrheitsverhältnisse der Gemeinderat den Optionsvertrag beschließen wird. Die Grünen würden aber verlangen, dass offengelegt werde, welches Projekt geplant sei und mit einer Machbarkeitsstudie geprüft werden soll.

Opposition will prüfen. Emerich Temper von der SPÖ Zwettl sagte auf Anfrage der NÖN, er wolle sich erst in das Thema genau einarbeiten, bevor er dazu etwas sage. Und Andreas Stern (FPÖ) verwies darauf: „Es geht in dem Dringlichkeitsbeschluss ja nicht um den Ankauf des Areals, sondern darum, ob über einen Verkauf ver-



◀ Eine grobe Darstellung aus der Vogelperspektive des ca. 10.000 Quadratmeter großen Hahn-Areals.

Foto: Google Maps

handelt werden könne.“

Dringlichkeit, weil Vertrag für die Dauer des Jahres 2025 vorgesehen ist. Die NÖN fragte bei Bürgermeister Franz Mold nach, warum bezüglich dieses Areals Dringlichkeit bestehe: „Das bereits seit über zehn Jahren von Dr. Frasl geplante Projekt EKZ-Zwettl hat stets zu kontroversiellen Meinungen und Diskussionen der Befürworter, aber auch der Gegnerschaft geführt“, so Mold. Da durch die Verkaufsbereitschaft durch Besitzer Frasl wieder Bewegung in die Sache gekommen sei, sei ihm

Transparenz umso wichtiger. „Nachdem ein schriftliches Ersuchen Frasls bezüglich des geplanten Optionenvertrages nach der jüngsten Stadtratssitzung eingegangen und der Vertrag für die Dauer des Jahres 2025 vorgesehen sei, ist laut Mold ein Gemeinderatsbeschluss im heurigen Jahr notwendig. Mold: „Deshalb werden wir in der Sitzung am 10. Dezember einen entsprechenden Dringlichkeitsantrag einbringen. Ziel aller muss es sein, das Areal wieder verfügbar zu machen und einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.“

**sole
felsen
welt**
badsaunahotel

**3+1
Aktion**

**Gratis
Versand
im Online-
Shop!**

**Du willst mehr?
Kannst du haben!**

Beim Kauf von drei Eintrittsgutscheinen einer
Sorte gibt's von 1. bis 23.12.2024 einen
Gutschein GRATIS dazu!

*Ausgenommen Jahreskarten. Aktion nicht mit anderen
Ermäßigungen oder Rabatten kombinierbar.

Im Online-Shop auf: www.shop-solefelsenwelt.at