

Volksanwältin Rosemarie Bauer

ORF-Ausstrahlung „Volksanwalt – Gleiches Recht für alle“ vom 9.9.2006

Stockerau: Ungezieferverseuchte Gemeindewohnungen rasch bewohnbar machen

Eine Ungezieferinvasion ungeahnten Ausmaßes in zwei Wohnungen eines Stockerauer Gemeindebaus, die bisher nicht in den Griff bekommen werden konnte, stand am Beginn dieser Ausgabe von „Volksanwalt – Gleiches Recht für alle“. Volksanwältin Rosemarie Bauer zeigte sich empört darüber, dass die Wohnungen mittlerweile seit mehr als 130 Tagen nicht bewohnbar sind und das Ende des Leidenswegs zweier Mieterinnen, die bereits mehrfach umziehen mussten und derzeit im Hotel logieren, noch lange nicht absehbar ist.

Begonnen hatte alles mit einer Taubenplage auf dem Dachboden, die von der Hausverwaltung lange negiert und nicht entschlossen genug bekämpft worden war. Von Taubenkadavern ausgehend breiteten sich Maden und Flöhe im Haus aus und befielen zwei Wohnungen. Doch damit nicht genug: Nach einer missglückten Schädlingsbekämpfungsaktion war nicht nur weiterer Schädlingsbefall zu verzeichnen, die Beschwerdeführerinnen mussten sich zudem mit Vergiftungserscheinungen in Spitalsbehandlung begeben.

Volksanwältin Bauer kritisierte, dass die Stadtgemeinde Stockerau trotz nachweislicher Kenntnis der sanitären und hygienischen Missstände monatelang keine geeigneten Maßnahmen gegen die Ungezieferplage unternommen hatte. Die Stadtgemeinde haften nicht nur für die fehlgeschlagene erste Entseuchungsaktion, sondern auch für allfällige Schäden, die im Zuge dieser Aktion entstanden seien. Bauer forderte, dass die Desinfektion der Wohnungen im Auftrag der Stadtgemeinde ein zweites Mal wirkungsvoll durchgeführt werden muss, was vom Vertreter der Stadtgemeinde auch zugesagt wurde. Anschließend müssten die Wohnungen gereinigt werden. Erst danach könne durch ein Gutachten festgestellt werden, ob die Mieterinnen risikolos zurückkehren könnten. Schäden, die im Zuge der Desinfektionsmaßnahmen verursacht worden seien, müssten von der Stadtgemeinde ersetzt werden.

Tulln: Einseitige Erhöhung des Pachtzinses für Badeparzellen sorgt für Unmut

Kann der Verpächter von Badeparzellen – in diesem Fall die Stadtgemeinde Tulln - einseitig und überfallsartig den Pachtzins um mehr als 50 % erhöhen? Diese Frage charakterisierte den zweiten Fernsehfall des Tages. Rund 290 Pächter, die ihre Sommerhäuser an der Donau im Hochwassergebiet der Tullner Au errichtet hatten, sollten für ihre Grundstücke plötzlich um mehr als die Hälfte mehr bezahlen. Kein Wunder, dass diese Forderung, die mit einer Werterhöhung der Grundstücke aufgrund einer geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes begründet wurde, für gewaltigen Unmut sorgte.

Volksanwältin Bauer wies unmissverständlich darauf hin, dass die Vorgangsweise der Stadtgemeinde im Widerspruch zu jener Vorbildwirkung steht, zu der die öffentliche Hand gerade in ihrer Vermögensverwaltung verpflichtet ist. Es stehe außer Streit, dass die Grundstückspreise für Bauland im Großraum Tulln in den letzten Jahren und Jahrzehnten gestiegen seien. Es sei aber mehr als fraglich, ob auch Grünland-Badeparzellen im Hochwassergebiet von einer solchen Preisentwicklung betroffen gewesen seien.

Das Kleingartengesetz normiert, so Bauer, eindeutig, dass eine Änderung des Pachtzinses nur dann zulässig ist, wenn sich die für die Bemessung maßgeblich gewesenen Umstände wesentlich geändert haben. Genau diese wesentliche Umstandsänderung hat aber nach Auffassung der Volksanwaltschaft nicht stattgefunden. Die von der Stadtgemeinde geltend gemachte Flächenwidmungsplanänderung, derzufolge die Sommerhütten als „erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ ausgewiesen werden sollten, sei bisher vom Amt der NÖ. Landesregierung nicht genehmigt worden.

Die Volksanwältin forderte die Stadtgemeinde Tulln auf, den Beschluss des Gemeinderates vom 9.11.2005 hinsichtlich der Erhöhung des Pachtzinses per 1.1.2006 von € 0,70/m² auf € 1,10/m² (exkl. Ust.) zurückzunehmen, ein neues Ermittlungsverfahren einzuleiten und, sobald das Flächenwidmungsänderungsverfahren rechtskräftig abgeschlossen ist, durch ein Sachverständigengutachten beurteilen zu lassen, ob eine Wertsteigerung der Pachtgründe am linken Donauufer erfolgt ist. Dies vor allem deshalb, da nicht einzusehen sei, warum die Pächter erst langwierige Gerichtsverfahren auf sich nehmen müssten, um zu ihrem Recht zu kommen.