



REPUBLIK ÖSTERREICH  
BEZIRKSGERICHT EISENSTADT

2 C 198/19v – ON 43  
(Bitte in allen Eingaben anführen)

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bezirksgericht Eisenstadt durch die Richterin Mag Susanna Hitzel in der Rechtssache der klagenden Partei **Yachtclub Breitenbrunn**, Hegergasse 28/21, 1030 Wien, vertreten durch die Gibel Zirm Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, und die Nebenintervenientin auf Seiten der klagenden Partei **Gabriela Knöbel**, Anliegerstraße 26/2, 2340 Mödling, vertreten durch Dr. Martin Brenner, Rechtsanwalt in 1050 Wien, wider die beklagte Partei F.E. **Familien-Privatstiftung Eisenstadt**, Esterhazyplatz 5, 7000 Eisenstadt, vertreten durch die Beck & Dörnhöfer & Partner Rechtsanwälte in 7000 Eisenstadt, wegen Exszindierung (Streitwert: EUR 147.474,56), nach öffentlicher mündlicher Verhandlung

### I. fasst den

#### Beschluss:

- a) Die Nebenintervention der Gabriela Knöbl auf Seiten der klagenden Partei wird zugelassen.
- b) Das – neue - Vorbringen der Nebenintervenientin Gabriela Knöbl vom 26.11.2019 (ON 33), insbesondere betreffend eines Rechtsgutachtens, welches die Gemeinde Breitenbrunn schon vor Jahren eingeholt habe, betreffend einer Auskunft des Altbürgermeisters Josef Tröllinger über eine in Aussicht gestellte Vertragsverlängerung, betreffend Standpunkten und Verhandlungen des Altbürgermeisters Tröllinger mit der beklagten Partei, betreffend jährlicher Pachteinahmen der Gemeinde Breitenbrunn, betreffend einer in-Aussicht-Stellung von Förderungsmitteln des Landes, betreffend den Gründen für einen Wechsel der rechtsfreundlichen Vertretung der beklagten Partei und der Gemeinde Breitenbrunn, betreffend eines Willen des damaligen Grundeigentümers, wer in den Genuss einer kostengünstigen Flächenmiete kommen solle, sowie die damit im Zusammenhang stehenden Beweisanträge werden **zurückgewiesen**.

## II.

### **erkennt zu Recht:**

1. Das Klagebegehren, die vom BG Eisenstadt mit Beschlüssen vom 21.1.2019 zu 4E 241/19p-2 und -3 bewilligte Exekution zur zwangsweisen Räumung und zur Erwirkung vertretbarer Handlungen gemäß § 353 EO für unzulässig zu erklären, **wird abgewiesen**.
2. Die Kostenentscheidung wird bis zur rechtskräftigen Entscheidung der Streitsache vorbehalten.

### **Entscheidungsgründe:**

Am 15.1.2019 schlossen die hier beklagte Partei und die Gemeinde Breitenbrunn vor dem Bezirksgericht Eisenstadt zur AZ 2C 44/19x einen prätorischen Vergleich folgenden Inhaltes (im Hinblick auf die Grundstücksnummern berichtigt mit Beschluss vom 22.1.2019):

„Die Zweitantragstellerin Gemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See verpflichtet sich, die Flächen der Grundstücke NNr. 4488/2 und 4504, jeweils GB 30001 Breitenbrunn, deren genaue Lagen dem einen integrierten Bestandteil des Vergleiches bildenden Plan Beilage ./A zu entnehmen sind, insbesondere jene Flächen, auf denen ein Seebad, ein Ruderclub, eine Bootsvermietung, eine Segelschule, ein Windsurfschule, ein Restaurant, ein Segelclub, Sanitäranlagen, zwei Mobilheimplätze, Parkplätze betrieben wurden, bis 31.12.2018 zu räumen und geräumt von sämtlichen Fahrnissen und darauf errichteten Gebäuden an die Erstantragstellerin F.E. Familien-Privat-Stiftung Eisenstadt bei sonstiger Exekution zu übergeben, dies unter Verzicht auf jeglichen Räumungsaufschub.“

Zur Durchsetzung des Anspruches der hier beklagten Partei wurde ihr als betreibender Partei wider die Gemeinde Breitenbrunn als verpflichteter Partei die zwangsweise Räumung der genannten Flächen „auf denen sich der Segelclub Yachtclub Breitenbrunn befindet“ (ON 2), sowie betreffend der darauf errichteten



Gebäude die Exekution gemäß § 353 EO (ON 3) bewilligt, wobei die dort betreibende und hier beklagte Partei dabei ermächtigt wurde, auf Kosten der dort verpflichteten Partei Gemeinde Breitenbrunn am Neusiedlersee auf diesen Flächen die Gebäude (Überbauten) zu entfernen. Beide Exekutionsbewilligungen erwachsen unbekämpft in Rechtskraft.

Gegenstand dieses Exekutionsverfahrens ist nur jene Fläche, auf der sich der „Yachtclub Breitenbrunn“ befindet.

**Außer Streit gestellt wurde**, dass zwischen der beklagten Partei und der Gemeinde Breitenbrunn ein neuer Bestandvertrag über Flächen des Seebades abgeschlossen wurde. Nicht Gegenstand dieses neuen Pachtvertrages sind jedoch die Flächen, welche die klagende Partei bis dato benutzt und in (Sub-) Bestand gehabt hat.

Mit ihrer am 1.2.2019 eingebrachten Klage begehrte die klagende Partei die Unzulässigerklärung dieser Exekutionen und brachte dazu zusammengefasst vor, dass die Exekutionen nicht von einem Exekutionstitel gedeckt seien, weil einerseits ein direkter Bestandvertrag zwischen der klagenden Partei und der beklagten Partei bestehe bzw die klagende Partei auch abgeleitete Bestandrechte am Clubgelände habe, welche auch gegenüber der beklagten Partei durchsetzbar und gültig seien und andererseits kollusive Vereinbarungen zwischen der beklagten Partei und der Gemeinde Breitenbrunn zur Auflösung der Bestandverhältnisse getroffen worden seien und der Exekutionstitel (prätorischer Vergleich) kollusiv zustande gekommen sei bzw. nur zum Schein abgeschlossen worden sei.

Die Nebenintervenientin schloss sich im Wesentlichen dem Vorbringen der klagenden Partei an.

**Die beklagte Partei** bestritt das Klagebegehren und beantragte kostenpflichtige Klagsabweisung. Es sei kein Bestandverhältnis mit der klagenden Partei abgeschlossen worden. Das Pachtverhältnis zwischen der beklagten Partei als Verpächterin und der Gemeinde Breitenbrunn als Pächterin habe am 31.12.2018 geendet. Die Gemeinde Breitenbrunn habe das Vertragsverhältnis mit der klagenden Partei unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsbestimmungen mit Schreiben vom 16.10.2018 zum 31.12.2018 aufgelöst. Durch das Verhalten der klagenden Partei sei es der Gemeinde Breitenbrunn verunmöglicht worden, die im (Rechts-) Besitz der



klagenden Partei stehende Teilfläche ordnungsgemäß an die beklagte Partei zurückzustellen. Die Gemeinde habe bei Abschluss des gegenständlichen Räumungsvergleiches ausschließlich in Erfüllung ihrer gegenüber der beklagten Partei bestehenden (Räumungs-) Verpflichtung gehandelt.

Beweis wurde aufgenommen durch Einsichtnahme in die vorgelegten Urkunden der klagenden Partei (Beilagen./A –./WW) der beklagten Partei (Beilagen./1 –./30) sowie des Nebenintervenienten (Beilagen ./Na – ./Ns), durch Einsichtnahme in die hg Akten 4E 241/19p und 2C 970/17b sowie durch Einvernahme des Obmannes der klagenden Partei als Partei (ON 15), der Zeugen Ludwig Gussenbauer und Christian Janisch (jeweils ON 15), Univ.Prof.Dr. Andreas Vonklich, Mag Martin Beck, Mag Johannes Zink, Mag Michaela Schiebel, Dr. Manfred Moser, Dr. Anton Paul Schaffer, Christian Janisch (jeweils ON 29), Helmut Hareter, Mag Michael Wild sowie Dipl.Ing Matthias Grün (jeweils ON 35).

Sohin steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt fest:

Am 19.12.1968 wurde zwischen der Gemeinde Breitenbrunn und dem Rechtsvorgänger der beklagten Partei, Dr. Paul Esterhazy, ein als „Pachtvertrag“ titulierter Bestandvertrag über bestimmte Flächen der Grundstücke Nr. 4488/2 und 4504 jeweils GB 30001 Breitenbrunn abgeschlossen (Beil. ./A). Der Inhalt dieses Vertrages ist dem gegenständlichen Urteil als Bestandteil der Feststellungen angeschlossen. Ein dem Wortlaut des „Pachtvertrages“ entgegenstehender Wille der vertragsschließenden Parteien kann nicht festgestellt werden. Die Gemeinde Breitenbrunn und der Rechtsvorgänger der beklagten Partei gingen anlässlich des Vertragsabschlusses nicht davon aus, dass dieser Vertrag jedenfalls oder auch nur wahrscheinlich über den 31.12.2018 hinaus verlängert werden wird; ebensowenig davon, dass die Gemeinde Breitenbrunn jedenfalls die Möglichkeit zur Ausübung des Vorpachtrechtes erhalten wird und dieses jedenfalls ausnützen wird.

Bestandverträge werden von der beklagten Partei (und wurden von ihren Rechtsvorgängern) prinzipiell nur schriftlich abgeschlossen.

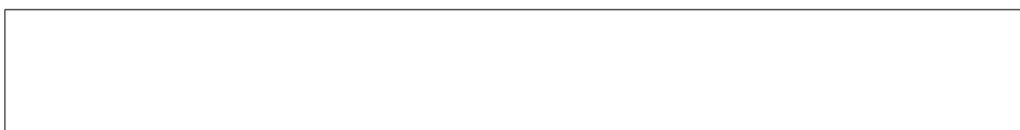


Der damalige Grundeigentümer Dr Paul Esterhazy (und auch seine Rechtsnachfolger) wollte(n) nie ein direktes Bestandverhältnis mit der klagenden Partei gründen. Ihm bzw. seinen Rechtsnachfolgern war stets wichtig, dass ein (Haupt-)Bestandverhältnis nur zwischen ihm und der Gemeinde Breitenbrunn besteht. Die Weitergabe der in Bestand gegebenen und in Punkt I lit d) des Pachtvertrages (Beil. ./A) definierten Teilflächen an einen Yachtclub als Subbestandnehmer zur Errichtung und zum Betrieb eines Yachtclubes war jedoch von Anfang an zwischen der Gemeinde Breitenbrunn als Hauptbestandnehmerin und dem Grundeigentümer als Hauptbestandgeber vorgesehen. Eine rechtliche Eigenstellung oder ein direkter Vertrag dieses Yachtclubs in Bezug auf den Grundeigentümer war nicht gewollt.

Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses befand sich auf den in Bestand gegebenen Flächen lediglich Schilf, welches als Teil des Schilfgürtels mit dem Festland durch einen Kanal verbunden war. Beabsichtigt war, auf der Bestandsfläche einen Erholungspark und eine öffentliche Badeanlage mit den dazugehörigen Einrichtungen zu errichten und zu betreiben (Beil. ./A).

Zum Zweck der Errichtung der Seebadanlage wurde der Gemeinde Breitenbrunn von der damaligen Landeshypothekenanstalt für das Burgenland ein Darlehen von ATS 5.500.000,-- gewährt, für welches das Bundesministerium für Handel Gewerbe und Industrie einen Kreditkostenzuschuss (unter Verpfändung der Ertragsanteile der Gemeinde) in der Höhe von 2,5% mit einer Laufzeit von fünf Jahren gewährte. Weiters wurden der Gemeinde Breitenbrunn von der Landesregierung Burgenland Subventionen in Höhe von ATS 950.000 gewährt. Der Zinsenzuschuss war rückzahlbar, ebenso das Darlehen (Beil. ./PP). Dass die Subvention von ATS 950.000 rückzahlbar war, kann nicht festgestellt werden. Eine Wohnbauförderung wurde nicht gewährt bzw. in Anspruch genommen.

Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses des Pachtvertrages vom 19.12.1968 (Beil. ./A) existierte die klagende Partei noch nicht einmal im Planungsstadium. Ursprünglich war daran gedacht, dass die Segelbootanlagen vom Wiener Yachtclub errichtet und betrieben werden sollten, was jedoch letztlich nicht zustande kam, weshalb schließlich die klagende Partei neu gegründet wurde. Sowohl die Gemeinde Breitenbrunn als auch die klagende Partei haben die von ihnen betriebenen Flächen, Gebäude und Einrichtungen mit jeweils eigenen Mitteln (bzw Krediten) und Einsatz aufgeschüttet und errichtet.



Am 13.8.1970 bzw. 7.9.1970 wurde ein als „Subpachtvertrag“ titulierter Unterbestandvertrag zwischen der Gemeinde Breitenbrunn und der klagenden Partei abgeschlossen (Beil. ./B). Der Inhalt dieses Vertrages wird dem Urteil als Bestandteil der Feststellungen angeschlossen. Es kann nicht festgestellt werden, dass die Vertragsparteien etwas Anderes gewollt haben als sich aus dem Wortlaut ergibt. Da der der Gemeinde Breitenbrunn vom Grundeigentümer vorgeschriebene Bestandzins für die von der klagenden Partei genutzte Fläche 1:1 von der Gemeinde Breitenbrunn an die klagende Partei weitervorgeschrieben wurde, wurde zwischen den Parteien aus Zweckmäßigkeitsgründen eine Verrechnungsvereinbarung mit Wirksamkeit 1.1.1977 (der genaue Zeitpunkt der Vereinbarung kann nicht festgestellt werden) dahingehend getroffen, dass die Pachtvorschriften nicht mehr über die Gemeinde, sondern direkt an die klagende Partei ergehen sollten und der Bestandzins nicht von der klagenden Partei an die Gemeinde und von der Gemeinde an die beklagte Partei bezahlt wird, sondern die Zahlungen der klagenden Partei direkt an den Grundeigentümer (vertreten durch die Dr. Paul Esterhazysche Güterdirektion) erfolgen sollten (Beil. ./C). Die Gemeinde Breitenbrunn erklärte sich unter Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs damit einverstanden, dass die klagende Partei *„die der Großgemeinde Breitenbrunn geschuldeten Pachtzinse aus dem Subpachtvertrag vom 13.8. und 7.9.1970 mit schuldbefreiender Wirkung direkt an die Liegenschaftsverwaltung des Herrn Dr Paul Esterhazy bezahlt, und zwar auf Abschlag der von der Großgemeinde Breitenbrunn der Liegenschaftsverwaltung des Herrn Dr Paul Esterhazy geschuldeten Pachtzinse“* (Beil. ./10).

Mit Schreiben vom 30.9.1978 (Beil. ./Q) ersuchte die klagende Partei die Esterhazysche Güterdirektion um Erläuterung der Vorschreibung für 1978, da ihr diese zu hoch erschien. Bis dahin hatte die Gemeinde Breitenbrunn der klagenden Partei den ursprünglich vereinbarten Bestandzins ohne Anwendung der Wertsicherungsklausel, welche sowohl im „Pachtvertrag“ als auch im "Subpachtvertrag" vereinbart wurde, vorgeschrieben. Mit Schreiben vom 3.10.1978 (Beilage./C, Beil. ./3) antwortete die Dr. Paul Esterhazysche Güterdirektion dahingehend, dass der Pachtzins wertgesichert sei und sich daher aufgrund der zwischenzeitigen Indexerhöhung und der 8%igen Mehrwertsteuer ein höherer Bestandzins ergebe. Weiters wurde angefragt, ob der bisherige Verrechnungsweg (nämlich die Vorschreibung für den Yachtclub nicht mehr an die Gemeinde Breitenbrunn sondern direkt an die klagende Partei zu richten) beibehalten werden



solle oder ob wieder die Verrechnung über die Gemeinde Breitenbrunn erfolgen solle. Auf dieses Schreiben reagierte die klagende Partei mit Schreiben vom 15.12.1978 (Beil. ./D) dahingehend, dass zugesagt wurde, das wertgesicherte „Pachtzinsentgelt“ (berechnet mit Index September 1970) zzgl. 8 %iger Mehrwertsteuer zur Anweisung zu bringen. Darauf antwortete die Esterhazysche Güterdirektion wiederum mit Schreiben vom 15.1.1979 (Beil. ./E), dass für die Berechnung der Index Dezember 1968 gelte. Weiters wurde festgehalten, dass in einer Besprechung mit der Gemeinde erneut der direkte Verrechnungsweg vereinbart worden sei.

Aufgrund einer zwischenzeitig durchgeführten Luftvermessung bemerkte der Rechtsvorgänger der beklagten Partei, dass die von der klagenden Partei für die Segelsportanlage genutzte Fläche größer ist als die im „Pachtvertrag“ und im „Subpachtvertrag“ für die Segelsportanlage vereinbarte Fläche. Es wurde im Schreiben vom 15.1.1979 (Beilage./E) daher auch darauf hingewiesen, dass der Grundeigentümer gegen die Benützung einer größeren Fläche grundsätzlich keine Einwände habe, hierfür aber eine „Regelung des Pachtzinses“ vorgenommen werden müsse und wurde um eine Besprechung ersucht.

In weiterer Folge wurde zwischen dem Rechtsvorgänger der beklagten Partei (vertreten durch deren Oberverwalter Bichler) und der klagenden Partei im April 1979 bei einer zu diesem Zweck abgehaltenen Besprechung vereinbart, dass für die Mehrfläche ein „Ergänzungsbetrag von ATS 30.000,--“ zu bezahlen ist, wobei im ersten Jahr 1980 nur ein Ergänzungsbetrag von ATS 15.000,-- und ab 1981 der volle Ergänzungsbetrag von ATS 30.000,-- gezahlt werden sollte. In der Vorstandssitzung vom 5.5.1979 wurde diese Vereinbarung vom Vorstand der klagenden Partei genehmigt (Beil. ./U). Diesbezüglich hätte der damalige Anwalt der klagenden Partei, Dr Hausar, ein Schreiben an den Rechtsvorgänger der beklagten Partei schicken sollen, mit welchem er die Genehmigung des Besprochenen bestätigen sollte. Dass ein solches Schreiben geschickt wurde, kann nicht festgestellt werden. Die Gemeinde Breitenbrunn war in diese Vereinbarung eingebunden und war mit der Adaptierung ebenso einverstanden. Ein direktes Bestandverhältnis sollte nach dem Willen aller Beteiligten zwischen der klagenden und der beklagten Partei dadurch nicht begründet werden, vielmehr sollten nach dem Willen aller Beteiligten die bisherigen Vertragsverhältnisse weiter aufrecht bleiben. Nur die Fläche sollte erweitert werden. In weiterer Folge wurden diese Ergänzungsbeträge im Jahr 1980 und 1981 in dieser



Höhe bezahlt, wobei auf die Indexsteigerung für den Ergänzungsbetrag von der klagenden Partei vergessen wurde (Beil. ./RR). Mit Schreiben vom 9.2.1981 (Beil. ./G) wies die Dr. Paul Esterhazysche Güterdirektion die klagende Partei darauf hin, dass auch dieser Ergänzungsbetrag „naturgemäß wertgesichert“ sei und bei den künftigen Pachtzahlungen auch der Ergänzungsbetrag bei der Indexberechnung einzubeziehen sei, wobei aus Zweckmäßigkeitsgründen vorgeschlagen wurde, dem gesamten Pachtzins den Index November 1980 zugrunde zu legen, womit die klagende Partei einverstanden war (Beil. ./RR). Danach wurden die sich so errechneten Bestandzinszahlungen von der klagenden Partei an die beklagte Partei bzw. deren Rechtsvorgänger laufend bezahlt, wobei die klagende Partei den „Subpachtschilling“, wie sie selbst der beklagten Partei in ihren Anweisungsmitteln (Beilagenkonvolut ./4) stets erklärte, *„aufgrund der Mitteilung, dass der Subpachtschilling betreffend Yachtclub Breitenbrunn zugunsten der Gemeinde Breitenbrunn resultierend aus deren Verpflichtungen gegenüber Ihnen“* (Anm.: gemeint: dem Grundeigentümer) überwies. Weiters wurde in diesen Anweisungsmitteln ab 1981 jeweils erklärt, dass der überwiesene Betrag *„den Subpachtschilling für das Jahr [...] lt. Pachtvertrag vom September 1970 und Vereinbarung vom April 1979“* darstelle. Eine Durchschrift dieser jährlichen Mitteilungen (Beilagenkonvolut ./4) erging stets auch an die Gemeinde Breitenbrunn. Weiterhin war es von allen Beteiligten gewollt, dass ein Hauptbestandverhältnis zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde Breitenbrunn einerseits und ein Unterbestandverhältnis zwischen der Gemeinde Breitenbrunn und der klagenden Partei andererseits besteht. Ein direktes Bestandverhältnis zwischen der klagenden Partei und der beklagten Partei war nach wie vor von keiner der Beteiligten gewollt.

Die beklagte Partei bzw. deren Rechtsvorgänger bediente sich in weiterer Folge eines Hausverwalterprogrammes für die Vorschreibung von Bestandzinszahlungen, welches einen Unterschied zwischen "Pachtzins" und "Subpachtzins" nicht kannte. Aus diesem Grund wurde der klagenden Partei von der beklagten Partei jährlich eine Vorschreibung unter dem Titel „Pacht/Miete“ übermittelt.

Es war immer gewollt und sowohl die klagende Partei als auch die beklagte Partei (und auch die Gemeinde Breitenbrunn) gingen immer davon aus, dass die klagende Partei lediglich Subbestandnehmerin nach der Gemeinde Breitenbrunn als Hauptbestandnehmerin war und der „Subpachtschilling“ lediglich aufgrund der



Verrechnungsvereinbarung von der klagenden Partei direkt an die beklagte Partei überwiesen wurde. Sowohl für die klagende als auch für die beklagte Partei und auch die Gemeinde Breitenbrunn stellte die Vereinbarung des Ergänzungsbetrages im April 1979 lediglich eine Erweiterung bzw Anpassung des Bestandzinses an die tatsächliche Nutzung dar, basierend auf den ursprünglichen Vertragsbedingungen. Es war in den ersten 3 Jahrzehnten von keiner der Beteiligten daran gedacht, ein direktes Vertragsverhältnis zwischen der klagenden und der beklagten Partei zu begründen und war dies auch von keiner Seite gewollt.

Erst im Jahr 2003 und auch zu einem späteren, nicht feststellbaren Zeitpunkt fragte die klagende Partei bei der beklagten Partei an, ob nicht ein direktes Vertragsverhältnis zwischen der klagenden und der beklagten Partei begründet werden könne, was die beklagte Partei jedoch stets ablehnte und weiterhin auf ein direktes Vertragsverhältnis mit der Gemeinde bestand. Im Jahr 2012 oder 2013 wollte die beklagte Partei die Verrechnung wieder umstellen und den Bestandzins wieder an die Gemeinde Breitenbrunn vorschreiben. Die Gemeinde Breitenbrunn wollte dies jedoch nicht, sondern die direkte Verrechnung bis zum Auslaufen des Vertrages so beibehalten, was dann auch so geschah.

Im Hinblick auf den bevorstehenden Zeitpunkt des im Pachtvertrag vom 19.12.1968 (Beil. ./A) vereinbarten Endtermines (31.12.2018) wurde etwa im Jahr 2016/ 2017 mit konkreten Gesprächen zwischen der beklagten Partei und der Gemeinde Breitenbrunn über die möglichen Varianten der Fortsetzung eines Vertragsverhältnisses begonnen. Auch den Mitgliedern der klagenden Partei machte der bevorstehende Endtermin und die Befürchtung, dass es keine Verlängerung geben könnte, seit mehreren Jahren Sorgen (Beil. ./5, ./6, ./9, ./N<sub>a</sub>, N<sub>b</sub>-N<sub>k</sub>). Es stellte sich bald heraus, dass die Gemeinde Breitenbrunn, die aus dem Seebad einen jährlichen Gewinn von etwa EUR 200.000,- lukrierte, die anstehenden notwendigen Investitionen von etwa EUR 10 Mio zur Sanierung der Seebadanlage nicht tragen würde können, dies insbesondere im Hinblick auf die von der beklagten Partei maximal angebotenen neue Vertragsdauer von 2x 10 Jahren. Deshalb gingen die Gespräche zwischen der beklagten Partei und der Gemeinde Breitenbrunn bald auf die Findung anderer Lösungsvarianten über. Sie endeten nach langwierigen Verhandlungen in einem "Bestandvertrag/ Verwaltungsvertrag/ Vereinbarung" zwischen der Gemeinde Breitenbrunn und der beklagten Partei, welche am 26.4.2018



seitens der beklagten Partei und am 7.5.2018 seitens der Gemeinde Breitenbrunn (nach einstimmiger Genehmigung in der Gemeinderatssitzung am 26.4.2018) unterfertigt wurde (Beil. ./P). Der Inhalt dieser Vereinbarung wird dem gegenständlichen Urteil als Bestandteil der Feststellungen angeschlossen. Was mit diesen Verträgen vereinbart wurde, war auch von beiden Seiten so gewollt. Es kann nicht festgestellt werden, wann die klagende Partei von diesem Vertragskonstrukt Kenntnis erlangte. Seitens der Gemeinde Breitenbrunn wurde es der klagenden Partei nicht eigeninitiativ mitgeteilt.

Sowohl die beklagte Partei als auch die Gemeinde Breitenbrunn wollten im Zeitpunkt der Vereinbarung des Konstruktes laut Beil. ./P die Beendigung des Vertrages Beil. ./A zum 31.12.2018. Das Vertragskonstrukt Beil. ./P wurde nicht zu dem Zweck errichtet, die klagende Partei zu schädigen oder zu vernichten. Es kann nicht festgestellt werden, was betreffend der Kostentragung der Abbruchkosten der Einrichtungen und Anlagen zwischen den Vertragsparteien beabsichtigt war. Die Gemeinde Breitenbrunn ist aber eine allfällige Verpflichtung zur Kostentragung aller Abbruchkosten jedenfalls nicht nur zum Schein eingegangen, um die Kosten auf die klagende Partei zu überwälzen.

Die beklagte Partei beabsichtigt, auf dem derzeit von der klagenden Partei genutzten Areal Lodges für Feriengäste zu errichten und zu betreiben. Mit dem Bau der neuen Seebadanlage samt Lodges hätte im Frühjahr 2019 begonnen werden sollen.

Mit Schreiben vom 11.9.2018 an die beklagte Partei (Beilage ./22), aufgesetzt von der damaligen Vizepräsidentin der klagenden Partei, ersuchte die klagende Partei die beklagte Partei um Übermittlung von Entscheidungsgrundlagen zur Findung von konstruktiven Lösungen der bestehenden Problematik. Ein direktes Vertragsverhältnis wurde in diesem Schreiben nicht behauptet.

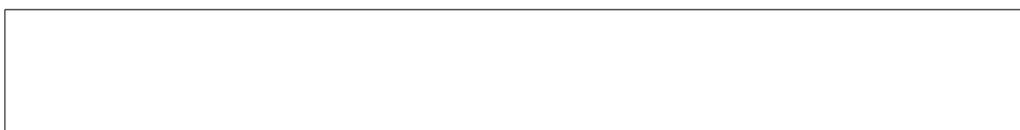
Mit Schreiben vom 16.10.2018 (Beil. ./2) erklärte die Gemeinde Breitenbrunn gegenüber der klagenden Partei die Kündigung des bestehenden Unterpachtverhältnisses zum Jahresende 2018, „da der Pachtvertrag zwischen der Gemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See und der F.E. Familien-Privatstiftung Eisenstadt mit 31.12.2018 ausläuft“.

Mit Schreiben vom 20.11.2018 (Beil. ./BB bzw ./16) teilte der in der außerordentlichen Generalversammlung vom 10.11.2018 zum neuen Präsidenten gewählte Mag Walter



Bajons der Gemeinde Breitenbrunn mit, dass er diese Kündigung als unwirksam betrachte, da der Vertrag der Gemeinde mit dem Grundeigentümer erst am 31.12.2018 auslaufe. Wenn und solange die Gemeinde nicht darlegen könne, weshalb es keinen Bestandvertrag oder ein sinngemäß gleiches Abkommen mit den Grundeigentümer mehr gebe, bleibe sie auch nach dem 1.1.2019 unwirksam. Weiters handle es sich bei dem Bestandvertrag zwischen der klagenden Partei und der Gemeinde Breitenbrunn um einen kündigungsgeschützten Mietvertrag und betrachte er die Kündigung aus diesem Grund auch als gegenstandslos. Weiters wies er in dem Schreiben darauf hin, dass die Gemeinde Breitenbrunn als Vertragspartnerin der klagenden Partei umfassende Sorgfalts- und Informationspflichten treffen würden und ersuchte er um unverzügliche und vollständige Übermittlung sämtlicher Unterlagen und Vereinbarungen, welche die Gemeinde Breitenbrunn mit der beklagten Partei getroffen habe. Ein direktes Bestandverhältnis mit der beklagten Partei wurde in dem Schreiben vom 20.11.2018 nicht behauptet.

Mit Schreiben an die beklagte Partei vom 27.11.2018 (Beilage./T) gab Mag Walter Bajons (gegenüber der beklagten Partei erstmals) bekannt, dass er von einem direkten Vertragsverhältnis zwischen der klagenden und der beklagten Partei ausgehe, was er mit den direkten Vorschreibungen in den letzten Jahrzehnten begründete. Die Rechtsvertreter der beklagten Partei stellten dies mit Schreiben vom 3.12.2018 (Beil. ./T) in Abrede. Der Präsident der klagenden Partei wurde weiters aufgefordert, diese Behauptung hinkünftig zu unterlassen. Weiters wurde darauf hingewiesen, dass eine konsenslose Nutzung des gegenständlichen Geländes durch die klagende Partei über den 31.12.2018 hinaus von der beklagten Partei nicht geduldet würde, da die beklagte Partei die Herstellung eines rechtskonformen Zustandes und damit die Räumung wünsche. Es folgten diverse Korrespondenzen und Telefonate zwischen der klagenden und der beklagten Partei bzw der Gemeinde Breitenbrunn, in welchen die klagende Partei stets unter Hinweis auf die von ihr eingeforderten Rechte Auskünfte über allfälliger Vereinbarungen, Gerichtsverfahren oder Vergleiche einforderte, welche ihr jedoch weder von der beklagten Partei noch von der Gemeinde Breitenbrunn erteilt wurden. Letztlich wurde mit Schreiben vom 31.12.2018 von den Rechtsvertretern der beklagten Partei darauf hingewiesen, dass eine gerichtliche Auseinandersetzung wohl unausweichlich sein werde, wenn sich die klagende Partei weigere, bis zum 31.12.2018 den rechtskonformen Zustand herzustellen.



Am 15.1.2019 schlossen die beklagte Partei und die Gemeinde Breitenbrunn vor dem Bezirksgericht Eisenstadt zu 2C 44/19x den eingangs der Entscheidungsgründe dargelegten prätorischen Vergleich.

Es war Absicht der Parteien des prätorischen Vergleiches, einen Exekutionstitel für alle (Teil-) Flächen des der Gemeinde Breitenbrunn in Bestand gegebenen Bestandgegenstandes zu erwirken, wobei jedoch die beklagte Partei der Gemeinde Breitenbrunn mit Vereinbarung vom gleichen Tag (Beil. ./28) zusagte, von diesem Titel nur in einem eingeschränkten Umfang Gebrauch zu machen. Der Inhalt dieser unmittelbar im Zusammenhang mit dem prätorischen Vergleich vom 15.1.2019 zwischen der beklagten Partei und der Gemeinde Breitenbrunn abgeschlossene weitere Vereinbarung ("Sideletter", Beil. ./28) ist dem gegenständlichen Urteil als Bestandteil der Feststellungen angeschlossen.

Die Gemeinde Breitenbrunn hat nicht nur der klagenden Partei die von dieser genutzten Flächen in Afterbestand gegeben, sondern auch mehrere hundert Parzellen an Mobilheimeigentümer und weitere Flächen an eine Surfschule, einen Ruderclub, an das Land Burgenland (Bootshaus), an eine Bootsvermietung und an eine weitere Segelschule. Weiters hatte die Gemeinde Breitenbrunn selbst zwecks Betrieb ihres Seebades auf den Flächen Superädifikate errichtet (Restaurant, WC-, Dusch- und Waschanlagen, Umkleidekabinen). Der prätorische Vergleich wurde zur Sicherung einer exekutierbaren Räumungsmöglichkeit aller Subbestandnehmer, dabei insbesondere allfälliger konsenswidrig errichteter Mobilheime/ sonstiger Superädifikate von Unterbestandnehmern und auch des von der klagenden Partei benutzten Areals errichtet.

Die beklagte Partei und die Gemeinde Breitenbrunn haben den prätorischen Vergleich nicht in der alleinigen Absicht abgeschlossen, die klagende Partei zu schädigen. Es ist keinem von beiden dabei gerade darum gegangen, die klagende Partei zu vernichten oder zu schädigen, sondern darum, die Möglichkeit zu haben, unter gewissen Voraussetzungen (Konsenswidrigkeit; kein direkter Nachfolgevertrag) eine Räumung allfälliger Mobilheimparzellen bzw allenfalls auch anderer Subbestandflächen durchzusetzen, aber auch eine Räumung der von der klagenden Partei benutzten Flächen exekutiv durchzusetzen, falls die Gemeinde Breitenbrunn diese nicht per 31.12.2028 geräumt übergibt. Ebenso wenig wurde dieser prätorische Vergleich zum Schein geschlossen. Es war von beiden vergleichsschließenden Parteien gewollt und



beabsichtigt, der beklagten Partei einen Räumungstitel auch (aber nicht nur) über die von der Gemeinde Breitenbrunn in Afterbestand gegebenen Flächen zu verschaffen. Die beklagte Partei hat das Exekutionsverfahren nicht eingeleitet und die Gemeinde Breitenbrunn hat gegen die Exekutionsbewilligung nicht deshalb kein Rechtsmittel erhoben, um die klagende Partei zu schädigen.

Die klagende Partei hat bis dato die gegenständlichen Flächen nicht geräumt.

Es kann nicht festgestellt werden, dass der Flächenwidmungsplan und der Teilbebauungsplan der Gemeinde Breitenbrunn bis 31.8.2018 entsprechend der Vereinbarung laut Beil. ./P rechtswirksam geändert wurde.

Es kann nicht festgestellt werden, dass die Gemeinde Breitenbrunn im Zusammenhang mit ihren Rechtsbeziehungen zur klagenden Partei Direktiven von dritter Seite bekommen hat oder Zahlungen von dritter Seite an die Gemeinde Breitenbrunn oder an ihre Rechtsvertretung erfolgt sind oder dass deren Rechtsvertreter nicht die Interessen der Gemeinde vertreten hätten.

Die Nebenintervenientin ist Eigentümerin der Seglerkoje/ Kabane Nr 53 auf dem von der klagenden Partei genutzten Areal (Beil. ./N<sub>n</sub>).

**Diese Feststellungen basieren auf den in Klammer angeführten unbedenklichen Urkunden im Zusammenhalt mit nachstehender Beweiswürdigung:**

Dem gegenständlichen Beweisverfahren lagen 2 Kernfragen zugrunde: Einerseits die Frage, welche Vereinbarungen (auch im Laufe der Zeit) zwischen den Streitparteien getroffen wurden. Andererseits die Frage, was Zweck bzw Absicht der beklagten Partei und der Gemeinde Breitenbrunn anlässlich des Abschlusses des Vertragskonstruktes laut Beil. ./P sowie des prätorischen Vergleiches samt Exekutionsverfahren war.

(Hingewiesen wird, dass im Folgenden auch für den Rechtsvorgänger der beklagten Partei die Bezeichnung „beklagte Partei“ verwendet wird.)

Festzuhalten ist, dass keine der im gegenständlichen Verfahren beteiligten und vernommenen Personen persönliche Wahrnehmungen zu den in der weiteren



Vergangenheit liegenden Gesprächen und Vereinbarungen hat und daher die damaligen Intentionen, Absichten und Willen nur aus den vorliegenden Urkunden bzw. den tatsächlichen Abläufen eruiert werden können und Schlussfolgerungen hieraus sind.

Das Gericht ist dabei zu der klaren Überzeugung gelangt, dass der Abschluss eines direkten Vertragsverhältnisses zwischen den Streitteilen von keiner der beteiligten Personen (klagende Partei, beklagte Partei, Gemeinde Breitenbrunn) jemals beabsichtigt oder gewollt war. Für das Gericht ist es gesichert, dass ein darauf gerichteter Bindungswille von keiner der Parteien zu den behaupteten Zeitpunkten (Vertragsabschluss, Verrechnungsvereinbarung, Vereinbarung Ergänzungsbetrag) vorgelegen ist und dass sowohl die beklagte Partei als auch die Gemeinde Breitenbrunn und auch die klagende Partei in diesen Zeitpunkten ein Haupt- und Unterbestandverhältnis abschließen und beibehalten wollten.

Zunächst und vor allem ist auf die ausdrücklichen und wörtlichen Vereinbarungen zwischen den vertragsschließenden Teilen anlässlich der Vertragsabschlüsse hinzuweisen: Es wurde ausdrücklich (Beil. ./B) ein „**Subpachtvertrag**“ (Überschrift) unter ausdrücklicher Bezugnahme auf den „Pachtvertrag“ (Punkt I.) abgeschlossen. In Punkt XI. des „Pachtvertrages“ vereinbarten die Gemeinde und die beklagte Partei dezidiert, dass die Gemeinde Einrichtungen auf dem Pachtobjekt von „dritten Personen“ errichten und betreiben lassen kann, in diesem Fall aber keinerlei Rechtsverhältnis zwischen diesen dritten Personen und der Verpächterin zustandekommt (Beil. ./A). Diese Bestimmung war der klagenden Partei bei Abschluss des „Subpachtvertrages“ bekannt (Punkt XI Beil. ./B). Schon aus diesen Worten ergibt sich eindeutig der Wille beider Streitteile, lediglich einen Unterbestandvertrag abzuschließen. Es ist auch durchaus logisch und nachvollziehbar (und auch durchaus üblich), dass der Grundeigentümer nicht eine Vielzahl von Vertragspartnern haben wollte, sondern nur einen einzigen „großen“ und – weil öffentliche Hand - „sicheren“ Hauptbestandnehmer. Das Argument, ein direkter Bestandvertrag zwischen den Streitteilen sei gewollt gewesen und nur deshalb nicht zustandegekommen, weil die klagende Partei zum Zeitpunkt des Abschlusses des „Pachtvertrages“ mit der Gemeinde noch nicht gegründet war, überzeugt nicht. Im „Pachtvertrag“ (Beil. ./A) wurde dezidiert geregelt, dass für die Teilfläche des Yachtclubs erst dann ein Bestandzins zu zahlen ist, wenn die Fläche dem Yachtclub (wobei nicht klar war,



welcher Yachtclub das einmal sein wird) übergeben und von diesem mit dem Bau der Segelbootanlage begonnen wird. Diese Regelung macht nur dann einen Sinn, wenn es eben den vertragsschließenden Teilen gerade darauf ankam, dass *kein* direkter Vertrag mit dem Yachtclub geschlossen werden sollte. Andernfalls hätte man ja ohne Weiteres diese Teilfläche aus dem „Pachtvertrag“ weglassen können und – nach der Gründung der klagenden Partei - eben mit dieser einen direkten Vertrag schließen können, da ja ein Bestandzins in der Zwischenzeit ohnedies nicht zu zahlen war. Ein sonstiger Zweck für einen gleichzeitigen Abschluss eines Bestandvertrages auch über die Teilfläche des Segelclubs ist nicht ersichtlich und auch nicht nachvollziehbar. Dass bereits zu diesem Zeitpunkt ein Umgehungsgeschäft geschlossen werden hätte sollen, wäre auch nicht nachvollziehbar. Das MRG sowie die bezughabende Rechtsprechung lag zum damaligen Zeitpunkt noch nicht einmal vor, an eine mögliche Anwendbarkeit mieterschutzrechtlicher Bestimmungen wurde offensichtlich (sonst wäre es wohl in irgendeiner Form im Vertrag angesprochen worden) nicht im Entferntesten gedacht, sodass auch nicht nachvollziehbar ist, dass derartige Bestimmungen bei Abschluss der beiden Verträge umgangen hätte werden sollen.

Auch ergibt sich aus den vorliegenden Urkunden keine dem Wortlaut Beil. /A entgegenstehende Absicht der vertragsschließenden Parteien. Außer dem *nummehrigen* Willen und den darauf begründeten Spekulationen der klagenden Partei gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass die Gemeinde Breitenbrunn oder die beklagte Partei etwas Anderes gewollt hätten als sie wörtlich vereinbart haben. Insbesondere ist nicht nachvollziehbar, wieso eine Befristung bis 31.12.2018 vereinbart hätte werden sollen, wenn von beiden Seiten die Fortführung des Vertrages bereits damals über den 31.12.2018 hinaus fix gewollt gewesen wäre und verbindlich vereinbart werden sollte. Alleine aus der Annahme, dass die Parteien damals eine Vertragsverlängerung vielleicht für möglich hielten und eben nicht ausschließen wollten, kann nicht darauf geschlossen werden, dass sich beide vertragsschließenden Parteien über den 31.12.2018 hinaus jedenfalls verpflichten wollten. Dies widerspricht nicht nur dem gewählten Wortlaut (welcher genau das Gegenteil besagt), es gibt auch keine Beweisergebnisse für eine derartige Annahme. Dass ein Vorpachtrecht für die Gemeinde Breitenbrunn vereinbart wurde, spricht genau gegen die Annahme, eine Vertragsverlängerung sei quasi schon damals vereinbart worden: Wäre dem so gewesen, wäre das Vorpachtrecht überflüssig (ebenso der vereinbarte Endtermin). Hätte es eine einseitige Wahlmöglichkeit für die Gemeinde Breitenbrunn geben sollen,



wäre ein Optionsrecht und nicht ein Vorpachtrecht vereinbart worden. Es wäre zwar nachvollziehbar, dass die Gemeinde Breitenbrunn im Hinblick auf die enormen Investitionen vielleicht an einer längeren oder unbefristeten Vertragsdauer interessiert gewesen wäre (wobei aber die zu erwartende Nachhaltigkeit derartiger Investitionen mit der Vertragsdauer von 50 Jahren ohnedies korrelierte), allerdings ist ebenso nachvollziehbar, dass der Grundeigentümer dies – ebenso aus wirtschaftlichen Gründen oder weil er sich eben nicht auf unbestimmte Dauer verpflichten wollte – gerade nicht wollte. Das Gericht hegt zusammenfassend keinen Zweifel, dass beide Seiten den Vertrag, wie auch schriftlich festgehalten, mit einer Befristung von 50 Jahren vereinbaren wollten und dabei nicht von einer jedenfalls eintretenden Vertragsverlängerung ausgingen.

Die klagende Partei stützt sich weiters auf die **Verrechnungsvereinbarung** aus dem Jahr 1977 und auf eine Vereinbarung vom April 1979 betreffend die Verrechnung der erweiterten Bestandsfläche („Ergänzungsbetrag“). Aus keiner der vorliegenden Urkunden geht auch nur ansatzweise hervor, dass der Wille der damals Beteiligten auf den Abschluss eines (neuen) direkten Bestandverhältnisses zwischen der klagenden und der beklagten Partei unter Ausschluss des bisherigen Vertragspartners beider Streitteile, der Gemeinde Breitenbrunn, gerichtet gewesen wäre, im Gegenteil. Aus sämtlichen vorgelegten Urkunden ist ganz klar ersichtlich, dass es der eindeutige und auch nachvollziehbare Wille des damaligen Grundeigentümers war, ein Bestandverhältnis lediglich mit der Gemeinde Breitenbrunn abzuschließen (und beizubehalten) und unter keinen Umständen ein direktes Bestandverhältnis mit einem sonstigen Afterbestandnehmer einzugehen. Dies ergibt sich nicht nur aus den ausdrücklich gewählten Worten im „Pachtvertrag“ (Beil. ./A) und im „Subpachtvertrag“ (Beil. ./B), sondern auch aus den wiederholten Hinweisen in den Schreiben der Rechtsvorgänger der beklagten Partei, in welchen diese auf Subbestandnehmereigenschaft der klagenden Partei wiederholt hinweist. So wird im Schreiben vom 3.10.1978 (Beil. ./C) auf das Subpachtverhältnis hingewiesen sowie auf die zwischenzeitige Vereinbarung „der Einfachheit halber“, dass die Pachtvorschriften „nicht mehr über die Gemeinde, sondern direkt an den Yachtclub ergehen“ und auch die Zahlungen direkt an die Dr Paul Esterhazysche Güterdirektion erfolgen sollten. In diesem Schreiben wird auch ausdrücklich um Bestätigung ersucht, ob dieser Verrechnungsweg aufrecht erhalten werden soll oder wieder über die Gemeinde (eben als Bestandnehmer) verrechnet werden soll. Dies



würde keinen Sinn machen, hätte man einen direkten Vertrag gewollt. Im Protokoll vom 17.3.1979 (Beil. ./11) spricht der Obmann der klagenden Partei auch davon, der Gemeinde gegenüber zahlungspflichtig zu sein, welche wiederum mit Esterhazy abzurechnen hätte, und dass die Gemeinde gebeten habe, direkt an Esterhazy zu zahlen „um Ruhe zu haben“. Die Gemeinde erklärte sich mit dieser Verrechnungsweise, nämlich der Zahlung der Pachtzinse von der klagenden Partei an den Grundeigentümer *„auf Abschlag der von der Gemeinde an die beklagte Partei geschuldeten Pachtzinse“* einverstanden (Beil. ./10), weist aber ausdrücklich auf ihre jederzeitige Widerrufsmöglichkeit hin. In einem weiteren Schreiben vom 15.1.1979 (Beil. ./E) (zur dabei auch angesprochenen erweiterten Bestandfläche siehe unten) nimmt die beklagte Partei auch nochmal Bezug auf die Vereinbarung der „direkten Abrechnung“. Ein „Austausch“ der Person des Hauptbestandnehmers kann hieraus gerade nicht entnommen werden, im Gegenteil. Auch bei ihren jährlichen Begleitschreiben zu den Zahlungen des Bestandzinses (Beilagenkonvolut ./4) weist die klagende Partei stets selbst (und ohne Veranlassung durch die beklagte Partei oder die Gemeinde Breitenbrunn) darauf hin, dass der „Subpachtschilling *zugunsten der Gemeinde Breitenbrunn* resultierend aus *deren* Verpflichtungen gegenüber der beklagten Partei erfolgen“. Dies kann unter keinen Umständen dahingehend verstanden werden, dass die klagende Partei davon ausgegangen wäre, selbst eine Verpflichtung gegenüber der beklagten Partei zu haben. Diese Formulierung wurde im März 1979, aber auch in den folgenden Jahren (also nach der Vereinbarung des Ergänzungsbetrages) von der beklagten Partei selbst so gewählt. Ein Wille auch nur irgendeines Beteiligten zum Abschluss eines direkten Bestandvertrages zwischen den Streitparteien geht hieraus nicht ansatzweise hervor, im Gegenteil. Auch was die späteren Vorschreibungen durch die beklagte Partei (Beil. ./H) betrifft, konnte vom Zeugen Janisch nachvollziehbar erklärt werden, dass das von der beklagten Partei verwendete „Hausverwalterprogramm“ eben nur eine „Pacht/ Miete“ kennt. Es ist nachvollziehbar, dass ein derartiges Programm eine „Unterpachtvorschreibung aufgrund einer Verrechnungsvereinbarung“ nicht kennt. Aus dieser Art der (formularhaften) Vorschreibung kann nicht auf den Willen der beklagten Partei auf Bindung aufgrund eines direkten Vertrages geschlossen werden. Auch die Tatsache, dass die beklagte Partei im Zuge der Direktverrechnung die Wertsicherung einforderte, lässt keinen Schluss auf ein direktes Vertragsverhältnis zu. Aus dem Umstand, dass bisher die Indexsteigerung von der Gemeinde Breitenbrunn nicht

eingefordert wurde, im Zuge der Direktverrechnung von der beklagten Partei aber schon, kann nicht auf einen Willen auf Änderung des Bestandzinses (oder gar auf Abschluss eines neuen Vertrages) geschlossen werden. Der Bestandzins wurde unbestritten jeweils mit Wertsicherung vereinbart (Beil. ./A und ./B). Einen Verzicht auf die vereinbarte Wertsicherung durch die Gemeinde Breitenbrunn hat die klagende Partei nicht behauptet. Worin sich daher der Bestandzins im Zuge der Direktverrechnung geändert haben sollte, ist nicht nachvollziehbar. Dass dieser bislang nicht gefordert wurde, kann auf verschiedenen Ursachen beruhen – es kann darauf seitens der Gemeinde Breitenbrunn bis zum Jahr 1977 vergessen worden sein; es kann aber auch sein, dass eine relevante Indexsteigerung erst später eintrat. Aus einer Einforderung des (einem Dritten) tatsächlich geschuldeten Bestandzinses kann aber nicht auf eine Vertragsänderung geschlossen werden.

Was die Vereinbarung betreffend den Ergänzungsbetrag für die erweiterte Bestandfläche betrifft, erschließt sich aus den Gesamtgegebenheiten aber ebenso eindeutig, dass keiner der Beteiligten (klagende Partei, beklagte Partei, Gemeinde Breitenbrunn) einen Willen darauf gerichtet hat, ein direktes Bestandverhältnis zwischen den Streitparteien zu begründen. So geht bereits aus dem Generalversammlungsprotokoll der klagenden Partei vom 17.3.1979 (Beil. ./11) – sohin unmittelbar vor der Besprechung vom 27.4.1979 - hervor, dass über die direkte Verrechnung gesprochen wurde und Dkfm Resch betont hat, dass *nur* die Gemeinde Gesprächspartner bleiben sollte. Das bedeutet aber, dass (*nur*) die Gemeinde auch nach dem Willen der klagenden Partei Vertragspartner bleiben sollte. Der Obmann der klagenden Partei will diese Aussage zwar dahingehend verstehen, dass der Gemeinde egal war, was die klagende Partei bezahlt. Dies geht aus dem Generalversammlungsprotokoll so aber nicht hervor. Selbst wenn es der Gemeinde tatsächlich egal gewesen ist (was nachvollziehbar wäre), kann daraus aber ebenso nur folgen, dass die Gemeinde jedenfalls mit einer Vertragsanpassung einverstanden war. Dies ist nachvollziehbar und lebensnah, da der auf die Fläche der klagenden Partei entfallende Bestandzins für die Gemeinde aufgrund der Zahlungsverpflichtung der klagenden Partei ihr gegenüber ja ohnedies nur ein Durchläufer war und eben ihre Position nicht verändert wurde. In diesem Punkt ist das Gericht davon überzeugt, dass die Gemeinde in die Gespräche und Vereinbarungen hinsichtlich des Ergänzungsbetrages eingebunden war und damit auch einverstanden war. Auch wenn dies urkundlich nicht eindeutig belegt ist, ist für das Gericht keine andere Möglichkeit



vorstellbar. Wie bereits oben dargelegt, geht aus den erliegenden Urkunden hervor, dass sowohl die beklagte Partei die Gemeinde als (alleinige) Bestandnehmerin wollte, aber auch die klagende Partei selbst bestrebt war, dass die Gemeinde ihr alleiniger Gesprächspartner (Vertragspartner) bleiben sollte (Beil. ./11). Dass die Gemeinde von der durchgeführten Luftvermessung und den daran anschließenden Gesprächen aufgrund der von der klagenden Partei eigenmächtig erweiterten Fläche nicht informiert gewesen wäre, ist undenkbar. Aus dem Aktenvermerk des Ovw Bichler (Beil. ./29) geht auch hervor, dass auf den Vertrag mit der Gemeinde hingewiesen wurde. Diese wurde sohin nicht etwa „vergessen“. Die Gemeinde hat die Anweisungserklärungen der klagenden Partei (Beil. ./4) stets in Durchschrift erhalten – dass sie darauf nicht reagiert hätte, wenn sie von einem plötzlich erhöhten Bestandszins (und einer Vereinbarung vom April 1979) nichts gewusst hätte, ist nicht vorstellbar. Wie bereits erwähnt, ist in diesen Anweisungsmitteilungen (Beil. ./4) auch von der klagenden Partei selbst geschrieben worden, dass die Zahlung, welche unter anderem aufgrund der Vereinbarung vom April 1979 erfolgte, zugunsten der Gemeinde resultierend aus deren Verpflichtungen gegenüber Esterhazy, erfolgen. Daraus erschließt sich aber ebenso, dass die klagende Partei davon ausging, dass die Gemeinde zur Zahlung des Ergänzungsbetrages laut Vereinbarung vom April 1979 verpflichtet war. Dies hätte sie wohl nicht geschrieben, wäre die Gemeinde in die Vereinbarung gar nicht eingebunden gewesen. Offensichtlich – und nachvollziehbar – hat die Gemeinde keine Einwände dagegen erhoben, obwohl eben in den Vorschreibungen auf die prinzipielle Zahlungspflicht der Gemeinde – auch betreffend des Ergänzungsbetrages – hingewiesen wird. Hingegen wäre bei einer geplanten und gewollten „Ausschaltung“ der Gemeinde Breitenbrunn als Vertragspartner für beide Parteien zu erwarten gewesen, dass diese wohl in irgendeiner Art und Weise verständigt worden wäre bzw. eine Stellungnahme pro oder contra abgegeben oder sonst irgendwie reagiert hätte, was jedoch nicht der Fall war. Überdies sind diese Vereinbarungen in der Folge friktionsfrei von allen Seiten eingehalten worden. Für das Gericht ergibt sich aus diesen Beweisergebnissen aber die einzig logische Schlussfolgerung, dass die Gemeinde in die Vereinbarungen vom April 1979 eingebunden war und mit der Anpassung – ebenso wie die klagende Partei - einverstanden war. Auch aus dem späteren (im Jahr 2012 oder 2013) Ansinnen der beklagten Partei, wieder von der Direktverrechnung auf eine Abrechnung an die Gemeinde zurückzustellen bzw dem Wunsch der Gemeinde, bis zum Auslaufen des

Vertrages die Direktverrechnung beizubehalten, sowie aus dem mehrfach an die beklagte Partei herangetragenen Wunsch der klagenden Partei auf Abschluss eines direkten Vertragsverhältnisses, wie es der Zeuge Janisch sehr glaubhaft schilderte, geht hervor, dass bis dahin nach wie vor alle von einem Haupt- und einem Subbestandverhältnis ausgingen und keiner der Beteiligten von einem bestehenden direkten Bestandverhältnis zwischen der klagenden und der beklagten Partei ausging, geschweige denn eine Willensübereinkunft dahingehend getroffen wurde, da es eben von keiner Seite gewollt war. Im Schreiben vom 15.1.1979 (Beil. ./E) wies die beklagte Partei auch darauf hin, dass der Yachtclub „eine größere Fläche benützt als im Haupt- und Subachtvertrag vorgesehen ist“, gegen eine solche Benützung aber grundsätzlich keine Einwände erhoben werden, allerdings eine Regelung des Pachtzinses vorgenommen werden müsste. Bereits in einem Protokoll vom 17.3.1979 (Beil. ./11), also kurz vor der Besprechung vom 27.4.1979, wird besprochen, dass die rechtlichen Probleme einer Änderung des Pachtzinsschlüssel nicht dafürstehen würden und der Schlüssel auf Grundlage der alten Fläche richtig sei. Daraus ergibt sich aber, dass der Pachtzins eben auf die vergrößerte Fläche umgelegt wurde (und keine „neue“ Vereinbarung getroffen wurde). Aus den Urkunden ergibt sich, dass es im Folgenden am 27.4.1979 eine Besprechung gegeben hat, bei welcher sich die Beteiligten (dem Obmann der klagenden Partei, dem Anwalt der klagenden Partei Dr Hausar und Ovw Bichler und „weitere Mitglieder“) offensichtlich einen Lösungsansatz dahingehend gefunden haben, dass für die Mehrfläche eben ein Betrag von ATS 30.000,-- samt Wertsicherung jährlich zu zahlen ist, wobei die Anhebung in 2 Stufen angedacht war (Beil. ./29). Der Abschluss einer diesbezüglichen Vereinbarung geht aus dem Aktenvermerk Beil. ./29 nicht eindeutig hervor. Aus dem folgenden Vorstandssitzungsprotokoll Beil. ./U vom 5.5.1979 geht aber hervor, dass das Ergebnis dieser Besprechung einer Abstimmung unterzogen und angenommen wurde. In der Vorstandssitzung vom 7.8.1979 wird berichtet, dass Ovw Bichler nicht mehr im Amt sei und darauf geachtet werden müsse, dass die Vereinbarung auch von dem Neuen akzeptiert werde. Aus dem Vorstandssitzungsprotokoll vom 7.9.1979 (Beil. ./V) geht hervor, dass Dr Hausar einen Brief an Esterhazy geschrieben habe, in dem er die Vereinbarung bestätige, aber keine Reaktion von Esterhazy erhalten habe. Demgegenüber ergibt sich aus einem Schreiben des Ovw Bichler vom 3.10.1979 (Beil. ./30) wiederum, dass Ovw Bichler längere Zeit im Krankenstand gewesen sei. Mit dem Schreiben wurde ua eine anlässlich der Besprechung vom 27.4.1979

zugesagte „schriftliche Mitteilung zu der noch offenen Pachtzinsverrechnung“ urgiert und ersucht, die noch offenen Angelegenheiten einer Klärung zuzuführen. Weitere Urkunden im näheren zeitlichen Zusammenhang liegen nicht vor, allerdings nimmt ein Schreiben der beklagten Partei vom 9.2.1981 (Beil. ./G) Bezug auf ein Schreiben der klagenden Partei vom 14.1.1981, in welchem es um Unklarheiten bei der Berechnung des Subpachtschillings gegangen sein muss. Weiters wird auch Bezug genommen zu dem „im April 1979 vereinbarten Ergänzungsbetrag von ATS 30.000,--“. Im weiteren berichtet Dr Hausar laut Generalversammlungsprotokoll vom 18.10.1980 (also rund 1 Jahr später, Beil. ./TT), dass es gelungen sei, einen faktischen Zustand herbeizuführen (also keine Rede vom Abschluss eines neuen Bestandvertrages), indem die benutzten Flächen von Esterhazy bewilligt worden seien und ein entsprechender (wohl gemeint also: angepasster) Pachtschilling bezahlt werde. Aus diesen Angaben (eines Rechtsanwaltes) kann gerade nicht geschlossen werden, dass ein neuer Bestandvertrag mit einem neuen Vertragspartner, nämlich der beklagten Partei, abgeschlossen wurde oder dass der Wille der klagenden Partei und der beklagten Partei darauf gerichtet gewesen wäre. Zusammenfassend geht das Gericht daher davon aus, dass am 27.4.1979 ein Vorschlag unter Einbeziehung der Gemeinde gemeinsam ausgearbeitet wurde, welcher noch vom Vorstand der klagenden Partei zu genehmigen war. Wie und wann diese Genehmigung der beklagten Partei mitgeteilt wurde, ist nicht nachvollziehbar, vielleicht auch im Hinblick auf den Krankenstand des Ovw Bichler in Verstoß geraten. Vielleicht wurde in der Folge – auch aufgrund des weiteren friktionsfreien Ablauf und dem faktischen Durchführen dieser Vereinbarung nicht mehr an die Bestätigung gedacht, vielleicht ist auch diese in Verstoß geraten oder wurde sie einfach im gegenständlichen Verfahren aus welchem Grund auch immer nicht vorgelegt. Im Hinblick auf den Fortgang der Geschehnisse, die ständige Bezugnahme auf die „Vereinbarung vom April 1979“ und den anstandslosen Zahlungen ist jedoch davon auszugehen, dass bei der Willenseinigung vom April 1979 betreffend den Ergänzungsbetrag für die zusätzlich benutzte Fläche des Bestandsgegenstandes gerade nicht ein neuer Vertrag abgeschlossen werden sollte, sondern lediglich die bestehenden Verträge ergänzt werden sollten um den neuen Flächenteil. Der Ergänzungsbetrag wurde ja auch nicht separat (basierend auf einer separaten Vereinbarung) weitergezahlt, sondern eben ein (wenn auch in 2 Stufen) erhöhter (Gesamt-)Zins und offensichtlich einschließlich aller sonstigen Nebenvereinbarungen wie etwa die Wertsicherung. In dem (von Seiten der

klagenden Partei in der Vorstandssitzung vom 20.3.1981 (Beil. ./SS) inhaltlich genehmigten) Schreiben der beklagten Partei vom 9.2.1981 (Beilage ./G) weist diese darauf hin, dass „naturgemäß“ auch auf den Ergänzungsbetrag die Wertsicherungsklausel anzuwenden ist. Dass eine solche Wertsicherung aber im April 1979 für die erweiterte Fläche separat vereinbart worden wäre, behauptet nicht einmal die klagende Partei. Dafür spricht auch das „Übersehen der Anwendung der Indexsteigerung“ durch die klagende Partei (Beil. ./RR), welche ja nur im „Subpachtvertrag“ vereinbart wurde. Ebenso wenig wird behauptet, dass im Zuge dieser Vereinbarung im April 1979 betreffend die zusätzlich benutzte Fläche in irgendeiner Art und Weise über sonstige Punkte einer Bestandsvereinbarung gesprochen worden wäre. Auch hieraus lässt sich der Schluss ziehen, dass beide Seiten davon ausgegangen sind, dass es sich beim Ergänzungsbetrag (wegen mehr benutzter Fläche) lediglich um eine Anpassung der ursprünglichen Verträge und nicht um den Abschluss eines neuen Bestandvertrages handelte. Hinzuweisen ist auch auf den Aktenvermerk des Ovw Bichler (Beil. ./29) betreffend dieses Gespräches am 27.4.1979, wo offensichtlich sogar auf den Vertrag der klagenden Partei mit der Gemeinde hingewiesen wurde.

Gegen einen neuen, direkten Vertragsabschluss spricht natürlich auch, dass die beklagte Partei sowie ihre Rechtsvorgänger prinzipiell keine Bestandverträge jemals mündlich abgeschlossen haben, wie dies die Mitarbeiter der beklagten Partei glaubhaft und nachvollziehbar aussagten. Dies ist im Hinblick auf das allgemein bekannte enorme Liegenschaftsvermögen der beklagten Partei mit unzähligen Bestandverträgen und einer Vielzahl an beteiligten Mitarbeitern nicht nur nachvollziehbar, sondern bei lebensnaher Betrachtung auch gar nicht anders möglich. Der Abschluss mündlicher Verträge bei einem solchen Liegenschaftsbesitz würde nur zu Chaos führen und wäre unüberblickbar. Das Gericht ist davon überzeugt, dass – auch zum damaligen Zeitpunkt – aus Prinzip keine mündlichen Verträge geschlossen wurden. Richtig ist zwar, dass eine schriftliche Vereinbarung des Ergänzungsbetrages auch nicht vorgelegt wurde. Das Gericht geht davon aus, dass im Zuge des Krankenstandes des Ovw Bichler eine schriftliche Bestätigung der Vereinbarung lt Beil. ./29 entweder in Verstoß geraten ist oder aber darauf vergessen wurde. Im Hinblick auf die Eindeutigkeit der *Anpassung* des bestehenden Vertrages (und weil eben nicht ein „neuer“ Bestandvertrag mit der klagenden Partei abgeschlossen wurde) dürfte letztlich die Aktennotiz des damaligen Verwalters (Beil. ./29) ausreichend

gewesen sein, zumal ja auch die weiteren Zahlungen friktionsfrei abgewickelt wurden. Möglich wäre allenfalls auch, dass tatsächlich, wie dies der Anwalt der klagenden Partei in der Sitzung berichtet hat, eine faktische Situation geschaffen und gelebt wurde, welche später nicht mehr hinterfragt wurde. Insbesondere im Hinblick darauf, dass in vielen Schreiben davor und danach stets auf die Subbestandnehmereigenschaft der klagenden Partei hingewiesen wird, ist es aber undenkbar, dass der Rechtsvorgänger der beklagten Partei mit der klagenden Partei mündlich im Zuge einer formlosen Besprechung einen eigenen (neuen) Bestandvertrag über einen derartigen Bestandgegenstand, Bestandzins und Bestandsdauer abschließen hätte wollen. Vielmehr ist das Gericht der Überzeugung, dass der Abschluss eines direkten Bestandvertrages jedenfalls zumindest von der beklagten Partei nicht gewünscht war (sondern später sogar dezidiert abgelehnt wurde, wie dies der Zeuge Janisch - als wohl einziger mit direkten Wahrnehmungen hierzu - glaubhaft angab) und auch von der klagenden Partei nie in Betracht gezogen wurde und auch nicht gewollt war (siehe dazu nicht zuletzt die Angaben im Protokoll Beil. ./11). Es ist für das Gericht unzweifelhaft, dass der ursprüngliche Vertrag nach dem Willen sowohl der Beklagten als auch der klagenden Partei und auch der Gemeinde Breitenbrunn in der Besprechung vom April 1979 lediglich angepasst werden sollte. Letztlich ist noch darauf hinzuweisen, dass betreffend der (bisherigen) Bestandfläche im Zuge dieser Besprechung keine neuen Vereinbarungen getroffen wurden (und dies auch gar nicht behauptet wurde), sodass auch nicht ersichtlich wäre, dass eine Abänderung der bisherigen Vertragskonstellation auch nur in irgendeiner Form angedacht oder beabsichtigt war. Sofern man überhaupt irgendeine „neue“ Vereinbarung annehmen könnte, könnte diese auch nur den bis dahin vereinbarungslos genutzten Flächenbereich (und nicht den vertragsgegenständlichen) betreffen. Es ergibt sich aber aus dem gesamten Akteninhalt - mit Ausnahme der Mutmaßungen des Obmannes der klagenden Partei - kein Hinweis darauf, dass die Streitparteien und/ oder auch die Gemeinde Breitenbrunn im Zusammenhang mit der Vereinbarung des Ergänzungsbetrages im April 1979 einen den Feststellungen entgegenstehenden Bindungswillen gehabt hätten. Selbst dessen Mutmaßungen und sein rechtlicher Standpunkt eines direkten Bestandverhältnisses stützten sich ja zunächst lediglich auf die Vereinbarung der Direktverrechnung, nicht aber auf die Vereinbarung des Ergänzungsbetrages (Beil. ./T). Auch aus dem weiteren Verlauf der Vertragsbeziehungen ergibt sich kein Hinweis darauf, dass entweder von der

klagenden Partei bis zum Zeitpunkt November 2018 jemals ein direktes Vertragsverhältnis mit der beklagten Partei behauptet wurde oder dass die beklagte Partei sich bis zu diesem Zeitpunkt mit der Frage des Vorliegens eines direkten Vertragsverhältnisses zur klagenden Partei jemals ernsthaft auseinandergesetzt hätte. Die von der klagenden Partei in diesem Zusammenhang angesprochenen Wissenserklärungen inhaltlich der Beil. ./P und ./WW, wonach eine Vertragsbeziehung ausschließlich zwischen der klagenden Partei und der Gemeinde Breitenbrunn bestünde, lassen ebensowenig auf eine nähere Auseinandersetzung mit diesem Thema schließen, sondern stellen lediglich Klarstellungen im jeweiligen Kontext dar.

Klar geht aus den Beweisergebnissen hervor, dass die Gespräche und Diskussionen bei der beklagten Partei in den letzten Jahren bis November 2018 stets darauf gerichtet waren, wie man eine weitere Zusammenarbeit mit der Gemeinde Breitenbrunn bzw. mit der klagenden Partei weiterführen könnte. Auch aus den vorgelegten Urkunden (zB Beil. ./5, ./6, ./8, ./9) geht hervor, dass sowohl die klagende Partei als auch deren Mitglieder stets von einem Endtermin 31.12.2018 ausgingen, wenngleich in der Hoffnung auf Abschluss einer etwaigen (neuen) Vereinbarung über den darüber hinausgehenden Zeitraum. Selbst in der „Rechtsanalyse“ eines Mitgliedes der klagenden Partei wird (bereits Ende 2017) zwar die (Un)Wirksamkeit der Befristung des (Haupt-)Vertrages (Beil. ./A) thematisiert und auf allfällige Schadenersatzansprüche gegenüber der Gemeinde Breitenbrunn hingewiesen (Beil. ./N<sub>b</sub>). Auch hier wird aber ein direkter Vertrag zwischen den Streitparteien nicht angesprochen. Zusammenfassend gibt es sohin keine überzeugenden Anhaltspunkte dafür, dass die beklagte Partei jemals der klagenden Partei die (oder Teile der) gegenständlichen Flächen direkt in Bestand geben wollte und die klagende Partei diese (Teil-)Flächen bis Ende 2018 jemals von der beklagten Partei in Bestand nehmen wollte.

Im weiteren stellt sich die Frage, ob die beklagte Partei und die Gemeinde Breitenbrunn nur zum Schein oder „kollusiv“ zum Nachteil der klagenden Partei den zwischen ihnen bestehenden Bestandvertrag aufgelöst bzw den Räumungsvergleich geschlossen haben.

Auch hier gibt es keinen Zweifel, dass es nicht der Zweck des Konstruktes Beil. ./P war, die klagende Partei zu schädigen, was die klagende Partei offensichtlich mit dem Vorwurf der „Kollusion“ meint. Die Schilderungen sämtlicher an der Ausarbeitung



dieser Verträge beteiligten Personen, wonach sich die Vertragsverhandlungen und auch die Erstellung der Verträge über einen sehr langen Zeitraum zogen, die Verträge immer wieder abgeändert wurden und auch von den verschiedensten Experten überarbeitet und geändert wurden und die verschiedensten Aspekte und Interessen der Vertragsparteien eingearbeitet wurden, ist in Anbetracht der Komplexität dieses Vertragskonstruktes äußerst glaubhaft und nachvollziehbar. Es ist undenkbar, dass dieses Konstrukt nur zum Schein erstellt wurde oder alles errichtet wurde, um die klagende Partei zu schädigen. Deutlich ersichtlich, glaubhaft und nachvollziehbar ist, dass sich die Gemeinde Breitenbrunn die notwendige Sanierung des in die Jahre gekommenen Seebadareals nicht leisten hätte können. Ausgehend von den glaubhaften (und durch keine anderen Beweise widerlegten) Angaben des Zeugen Hareter (auch im Parallelverfahren 2C 970/17w), wonach das Seebad einen (logischerweise umsatzabhängigen) jährlichen Gewinn von rund EUR 200.000,-- erwirtschaftete, jedoch bei Fortbetrieb Investitionen von rund EUR 10 Mio zu tätigen wären, wäre für eine Amortisation dieser Investition eine Vertragsdauer von weiteren 50 Jahren erforderlich. Demgegenüber steht das nunmehrige Konstrukt mit einem gesicherten jährlichen Gewinn (da ja überhaupt keine Aufwendungen zu tätigen sind) und ohne jegliche Verantwortung von zumindest EUR 75.000,-- für die nächsten 10-20 Jahre. Dass für den Zeugen Hareter und auch für den Gemeinderat diese finanziellen Erwägungen verlockend und überzeugend waren und sie letztlich mit einer Vertragsbeendigung einverstanden waren, ist nachvollziehbar. Dass die Gemeinde das Seebad (inklusive Mobilheimplatz) aber nicht komplett aufgeben wollte, ist vermutlich politisch motiviert und ebenso nachvollziehbar, ginge doch eine lukrative Einnahmequelle dadurch verloren, ganz ungeachtet des öffentlichen Interesses an einer öffentlichen Badeanlage. Da aber eine neue Badeanlage von der Gemeinde aber nicht finanzierbar war, ist logisch und lebensnah, dass die beklagte Partei als finanziell potentere Institution selbst ein neues Seebad errichten wollte. Die in der Präambel des Konstruktes Beil. ./P dargelegten Pläne der beklagten Partei betreffend die Errichtung der neuen Seebadanlage sind nachvollziehbar und überdies öffentlich bekannt. Dass hierfür aber eine Beendigung des Pachtvertrages Beil. ./A notwendig war, ist einleuchtend.

Festzuhalten ist, dass der Zeuge Hareter (Bürgermeister der Gemeinde Breitenbrunn) bei seiner Einvernahme einen eher ungünstigen Eindruck auf das Gericht machte. Erkennbar war ihm nicht vollumfänglich bewusst, welche Vereinbarungen er für die



Gemeinde Breitenbrunn - unter Genehmigung des Gemeinderates – konkret getroffen hat. Deutlich erkennbar war, dass seine Motivation bei den Vertragsverhandlungen vor dieser Vereinbarung dahingehend gingen, auf dem finanziellen Sektor „möglichst viel für die Gemeinde herauszuholen“. Nachvollziehbar und glaubhaft ist, dass der Bürgermeister sich betreffend der rechtlichen Möglichkeiten Rat bei seiner Rechtsvertretung (zunächst Dr. Moser, später HBA Rechtsanwälte) einholte und er unter dieser Beratung zum Schluss kam, dass die Vertragsbeendigung die finanziell bessere Lösung sei. Dies vielleicht auch unter dem Aspekt, dass über die Wirksamkeit der Befristung zwar gestritten werden könnte (siehe dazu auch in der rechtlichen Beurteilung), ein jahrelanger Rechtsstreit zwischen den Vertragsparteien aber gerade nicht gewollt war. Es gibt jedoch keine überzeugenden Beweisergebnisse, dass über die Wirksamkeit der Befristung zwischen der beklagten Partei und der Gemeinde Breitenbrunn tatsächlich eingehender diskutiert worden wäre. Glaubhaft ist auch, dass diese Rechtsberatung sehr wohl für die Gemeinde „hart verhandelte“, insbesondere im Hinblick darauf, dass die entschädigungslose Rückstellung der Superädifikate (Stichwort Investitionskostenersatz) allenfalls von der beklagten Partei nicht durchgesetzt werden hätte können bzw. die Gemeinde auch ein Vorpachtrecht betreffend jedes einzelnen – auf der Bestandfläche befindlichen – Subbestandvertrages gehabt hätte und zuvor gefragt hätte werden müssen (für den Fall der direkten Weiterinbestandgabe), ob sie eintreten wolle, was bei der vorliegenden Anzahl von Subbestandnehmern (va bei den Mobilheimplätzen) ein enormer Aufwand gewesen wäre. Dies stellte natürlich bei lebensnaher Betrachtung nicht per se von der Hand zu weisende Verhandlungsargumente dar. Alleine die Tatsache, dass sich in der Präambel gewisse Klarstellungen finden, bedeuten jedoch nicht, dass diese Punkte zuvor wirklich strittig waren. Gerichtsbekannt ist, dass über sehr vieles gestritten werden kann. Einerseits weil sich Tatsachen- und Rechtsmeinungen bekanntlich auch in weitem Maße unterscheiden können, andererseits weil durch ein Gerichtsverfahren auch einfach nur Zeit „gewonnen werden“ kann. Es ist daher gerichtsbekanntermaßen nicht nur nachvollziehbar, sondern geradezu üblich, bei komplexen Rechtsverhältnissen sämtliche auch nur im entferntesten denkbaren Konstellationen zu erfassen und zu regeln, ohne dass diese tatsächlich strittig sind; alleine, um sie nicht strittig werden zu lassen. Sämtliche Klarstellungen – sei es, weil zuvor darüber diskutiert wurde und dies „außer Streit“ gestellt werden sollte, sei es, weil es einfach als Wissenserklärung gemeint war oder

sei es aus sonstigen Gründen – lassen das Gericht weder auf einen Scheinvertrag noch auf einen Vertrag, rein um die klagende Partei zu schädigen, schließen.

Dass also in der Präambel (Beil. ./P) die Vertragsbeendigung nochmals ausdrücklich anerkannt wird, kann vielerlei Gründe haben. Das Gericht ist aber jedenfalls davon überzeugt, dass sie von beiden Seiten gewünscht war (und ein völlig neuer Vertrag – laut Beil. ./P – geschlossen werden sollte) und dass jedenfalls nicht der einzige Grund für die Vertragsbeendigung war, dass man die klagende Partei loswerden wollte.

Lebensnah und besonders nachvollziehbar sind jedoch die finanziellen Erwägungen des Bürgermeisters dahingehend, dass die Gemeinde die Sanierung des Strandbades aus eigenen Mitteln nicht bewerkstelligen hätte können (vor allem im Hinblick auf einen zu erwartenden weitaus höheren Bestandzins und eine nur beschränkte Bestandsdauer) und daher relativ schnell klar war, dass eine weitere Inbestandnahme des gesamten Areals für die Gemeinde nicht machbar ist. Was jedoch letztlich die konkreten Inhalte und einzelnen Ausgestaltungen der Rechte und Pflichten der Gemeinde aufgrund der Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und der beklagten Partei waren, welche in der Gemeinderatsitzung Beilage ./P beschlossen wurden, war dem Zeugen Hareter erkennbar nur äußerst rudimentär bewusst, ebenso was der genaue Hintergrund des prätorischen Vergleiches bzw. der Nebenvereinbarungen zu diesem waren. Hier dürfte sich der diesbezüglich eher informationslose Bürgermeister – auch mangels jeglicher Rechtskunde - völlig auf seine Rechtsberater verlassen haben. Der Zeuge Hareter vermittelte glaubhaft seine Situation „zwischen zwei Stühlen“ und dass er keine der beiden Vertragspartner vor den Kopf stoßen wollte und auch bestrebt war, für beide eine befriedigende Lösung zu erreichen. Auch der Zeuge Wild spricht äußerst nachvollziehbar davon, dass der Bürgermeister „mit allen gut sein wollte“ und sich „durch alle Fronten durchlavieren wollte“. Denselben Eindruck gewann das Gericht vom Zeugen Hareter. Im Hinblick auf sein wohl begrenztes juristisches Verständnis und die Komplexität der gegenständlichen Vereinbarungen ist ihm dies nachvollziehbarer Weise nicht gelungen. Dass der Bürgermeister (und wohl auch der Gemeinderat) als – für sie relevantes – Ergebnis letztlich sahen, dass die Gemeinde praktisch keinen Bestandzins für die von ihr in Bestand genommenen Mobilheimplätze zu zahlen hatte, keine Aufwendungen hatte, aber fixe Einnahmen aus den Mobilheimplätzen lukrieren wird, ist nachvollziehbar und ebenso lebensnah. Aus dem erkennbar beschränkten juristischen Verständnis des Bürgermeisters vom

Konstrukt Beil. ./P, seinen „Durchlavierungsversuchen“ und der offensichtlichen und glaubhaften Unübersichtlichkeit, was die Subbestandnehmer der Gemeinde und auch die Konsensmäßigkeit der Mobilheime betraf, ist aber auch nachvollziehbar, dass sich die beklagte Partei auf die Informationen des Zeugen Hareter nicht vollumfänglich verlassen konnte/ wollte und sich auch hier durch entsprechende Bestimmungen im Vertrag absichern wollte. Dass also die beklagte Partei eine Möglichkeit haben wollte, konsenswidrige Mobilheime und Subbestandnehmer, mit welchen sie keinen neuen direkten Vertrag abschloss, nach Vertragsende zu räumen, ist aus Sicht der beklagten Partei völlig logisch und plausibel. Ebenso logisch ist, dass zum Zeitpunkt der Vereinbarung Beil. ./P (April 2018) noch nicht bekannt war, welche Subbestandnehmer hievon betroffen sein könnten, da ja noch nicht bekannt war, wer bis dahin selbst räumte, mit wem noch ein direkter Vertrag abgeschlossen würde oder wer sich per 1.1.2019 in einem konsenswidrigen Zustand befindet. Auch war zu diesem Zeitpunkt (Frühjahr 2018) ja noch nicht bekannt, ob es mit der klagenden Partei vielleicht noch eine Einigung geben würde, zumal die Vergleichsgespräche zu dieser Zeit noch liefen (vgl dazu auch hg 2C 970/17w).

Die Vereinbarung des symbolischen Bestandzinses sowie die garantierten Einnahmen aus den Mobilheimen von EUR 75.000,-- basieren nach dem Wortlaut im Konstrukt laut Beil. ./P auf der Vermeidung eines Rechtsstreites über die Wirksamkeit der Befristung, auf der Abgeltung des Vorpachtrechtes und eines Inverstitutionskostenersatzes. Die Abgeltung der Vermeidung derartiger möglicher Streitpunkte ist üblich, rechtlich begründbar und nachvollziehbar. Ein Abschluss dieser Vereinbarung zur Schädigung der klagenden Partei kann hingegen nicht nachvollzogen werden, noch dazu, wo eben in diesem Zeitpunkt ja noch lösungsorientierte Verhandlungen zwischen den Streitteilen und auch der Gemeinde geführt wurden.

Es bieten sich auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die Rechtsvertretung der Gemeinde Breitenbrunn von dritter Seite bezahlt wurden, Direktiven von Dritten bekäme oder das Vertragskonstrukt Beil. ./P mit einer angeblichen – ebensowenig feststellbaren – „Generalbereinigung“ sämtlicher offener Streitigkeiten zwischen der beklagten Partei und dem Land Burgenland zusammenhängt (wobei selbst dies nicht auf eine Absicht der Schädigung der klagenden Partei schließen ließe, sondern eben auf den Zweck der Einigung). Es gibt außer den Vermutungen der klagenden Partei



keine Anhaltspunkte hierfür. Auch die Tatsache, dass dieselbe Rechtsvertretung sowohl für die Gemeinde Breitenbrunn als auch für das Land Burgenland einschreitet, stellte keinen überzeugenden Anhaltspunkt dar.

Was die vereinbarten Kosten der Räumung („Abbruchkosten“) betrifft, ist auf die diesbezüglichen Urkunden zu verweisen, welche in mehrere Richtungen interpretiert werden könnten. Auch die Zeugen machten in diesem Punkt unterschiedliche Angaben bzw verstanden die Vereinbarungen unterschiedlich. Zu erwähnen ist allerdings, dass die Vereinbarung „*die Stiftung (beklagte Partei) hat die Kosten zu tragen*“ genau genommen nichts darüber aussagt, wer (zunächst) zur Räumung *verpflichtet* ist (bei allenfalls nachfolgendem Kostenersatz durch die beklagte Partei). Es sind aber auch allenfalls hier vorliegende Diskrepanzen in der Formulierung nicht geeignet, in der Vereinbarung laut Beil. ./P ein Scheingeschäft oder eine Vereinbarung mit der alleinigen Absicht der Schädigung der klagenden Partei zu sehen. Es kann daher auch dahingestellt bleiben, wer letztlich die Kosten zu tragen hat, weil für das Gericht eben feststeht, dass diese konkrete Vereinbarung zu den Kosten – wieimmer sie gemeint war – nicht den Zweck haben sollte, die Abbruchkosten auf die klagende Partei zu überwälzen (welche ja auch gar nicht durch eine Vereinbarung zwischen der beklagten Partei und der Gemeinde Breitenbrunn verpflichtet werden könnte).

Nachvollziehbar ist, dass sich der Bürgermeister letztlich den ebenso verständlichen Wünschen der beklagten Partei auf Abschluss des prätorischen Vergleiches fügte, zumal ihm wohl (auch von Seiten seiner eigenen Rechtsvertretung) klargemacht wurde, dass im Fall der Weigerung ein allenfalls kosten- und zeitintensives Gerichtsverfahren mit der Gefahr eines negativen Ausgangs drohen könnte. Für das Gericht ist es glaubhaft und ohne Zweifel, dass es der beklagten Partei bei Abschluss des prätorischen Räumungsvergleiches nicht nur allein um die „Vernichtung der klagenden Partei“ ging, sondern sowohl um die Räumung/ Entfernung der Bauwerke der klagenden Partei als auch darum, die Möglichkeit zu haben, gegen sonstige – in sehr großer Zahl vorhandene - Subbestandnehmer vorgehen zu können für den Fall, dass eben ein konsensmäßiger Zustand bzw. eine allfällige Vereinbarung über den 31.12.2018 hinaus nicht zustandekommt. Nachvollziehbar ist hier auch eine politische Motivation des Bürgermeisters, welcher nicht mehrere hundert Mobilheimverträge aufkündigen wollte und daran interessiert war, dass die beklagte Partei neue Verträge mit den Mobilheimbesitzern abschließt. Hier konnten insbesondere die Zeugen Beck,

Wild und Grün, aber auch der Zeuge Janisch nachvollziehbar und glaubhaft darlegen, dass es durchaus mehrere Problemobjekte (va konsenswidrige Mobilheime) auf der von der Gemeinde Breitenbrunn insgesamt in Bestand genommenen Fläche gab (der Zeuge Hareter sprach sogar von etwa 200) und man nachvollziehbarer Weise nicht gegen jeden einzelnen (problematischen) Subbestandnehmer gerichtlich mittels Räumungsklage vorgehen wollte. An dieser Stelle ist auch festzuhalten, dass mit Ausnahme des bereits oben beschriebenen Zeugen Hareter jede der vernommenen Personen um die Wahrheit bemüht schien und nach bestem Wissen und Gewissen seine Wahrnehmungen und Sichtweisen schilderte. Jeder erweckte einen glaubhaften Eindruck, wenngleich sämtliche vernommenen Juristen logischerweise erkennbar darauf bedacht waren, keine für ihren Standpunkt ungünstigen Angaben zu machen. Dennoch geht das Gericht im Generellen vom Wahrheitsgehalt der vernommenen Zeugen und des Obmannes der klagenden Partei aus – soweit diese eben eigene Wahrnehmungen zu den Geschehnissen hatten.

Dass die beklagte Partei und die Gemeinde Breitenbrunn den rechtlich eben zur Verfügung stehenden Weg eines prätorischen Vergleiches wählten, ist durchaus nachvollziehbar, und zwar sowohl aus ökonomischen und politischen, als auch aus rechtlichen Erwägungen. Dass es bei diesem Räumungsvergleich natürlich auch um die Möglichkeit zur Räumung der klagenden Partei ging, ist nicht von der Hand zu weisen und einleuchtend, zumal die klagende Partei der beklagten Partei und auch der Gemeinde Breitenbrunn zu diesem Zeitpunkt (und zwar vor allem im November und Dezember 2018) ja deutlich zu erkennen gegeben hat, diese Liegenschaft nicht bis zum 31.12.2018 räumen zu wollen. Es war nach Überzeugung des Gerichtes aber nicht so, dass es der beklagten Partei und der Gemeinde Breitenbrunn bei Abschluss des Räumungsvergleiches bzw. den folgenden Exekutionsanträgen einzig und allein darum gegangen wäre, „Fakten zu schaffen“, um die klagende Partei – wie sie vorbringt - „zu vernichten“ bzw ihr die Möglichkeit zu nehmen, sich zu wehren und auch nicht rein zu dem Zweck, diese zu schädigen. Es ist aber sehr wohl davon auszugehen, dass es der beklagten Partei dezidiert *auch* darum ging, ihren Räumungsanspruch durchzusetzen und dass sie eine dadurch allenfalls allenfalls verursachte Schädigung der klagenden Partei natürlich in Kauf genommen hat bzw. hätte. Dies bedeutet aber nicht, dass alleiniger Zweck der ganzen Aktion die Vernichtung der klagenden Partei war.

Dass nicht alle vom Wortlaut des prätorischen Vergleiches mitumfassten Flächen (bzw Subbestandnehmer) auch tatsächlich geräumt werden sollten, ruft beim erkennenden Gericht keine Bedenken hinsichtlich der Gewolltheit des Vergleichsinhaltes hervor. Es ist durchaus nachvollziehbar, dass aus Einfachheits- bzw Zweckmäßigungsgründen nicht die konkreten von der Ausnahme betroffenen Flächen dezidiert in den Vergleich aufgenommen wurden. Dies umso mehr, als zum Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses ja noch nicht einmal bekannt war, welche Flächen letztlich tatsächlich zu räumen sein werden (der Räumungstitel ist ja 6 Monate exekutierbar). Dies betraf insbesondere einzelne (konsenswidrige) Mobilheimplätze bzw allenfalls noch unbekannt Subbestandnehmer. Dass man sich hier im Vergleich (noch) nicht festlegen wollte, ist nachvollziehbar und nicht geeignet, Zweifel am festgestellten Vergleichszweck hervorzurufen. Aber auch die Tatsache, dass unmittelbar im Zusammenhang mit dem Vergleichsabschluss auch der Sideletter (Beil. ./28) abgeschlossen wurde, kann derartige Zweifel nicht hervorrufen. Aus der langjährigen Berufserfahrung der erkennenden Richterin ist bekannt und durchaus nicht unüblich, dass komplizierte Ausnahmen oder Nebenabreden zu (oft einfach gehaltenen) Vergleichen geschlossen werden. Im Hinblick auf die komplizierten Regelungen im Bestandvertrag vom April 2018, welche die Ausnahmen festlegen, ist dies auch hier nicht verwunderlich. Selbst wenn man diesen Sideletter im Zusammenhang mit dem prätorischen Vergleich dahingehend auslegen würde, dass *betreffend der im Sideletter beschriebenen Ausnahmen* die Vergleichsparteien nicht das abschließen wollten, was im Vergleichstext aufscheint, kann aber daraus nicht der Schluss gezogen werden, dass auch der restliche Vergleich nicht gewollt gewesen wäre. Über die Kostentragung ist im Vergleich und im Sideletter im Übrigen nichts vereinbart worden. Das Gericht ist davon überzeugt, dass die beklagte Partei und die Gemeinde Breitenbrunn jedenfalls einen Räumungstitel betreffend aller Flächen, die im Sideletter nicht als Ausnahmen beschrieben wurden, schaffen wollten. Solche Ausnahmen waren einerseits die gemeindeeigenen Superädifikate wie Restaurant und sanitäre Nebengebäude (welche explizit erwähnt wurden), und jene Superädifikate, betreffend derer ein eigener Vertrag mit der beklagten Partei geschlossen wird (dies war logischerweise zum Zeitpunkt der Vereinbarung laut Beil. ./P und allenfalls auch des prätorischen Vergleiches noch nicht bekannt (Stichwort: unbekannt Subbestandnehmer)), wenn ein konsensmäßiger Zustand vorliegt (dies war ebenso nachvollziehbar weder zum Zeitpunkt der Vereinbarung laut Beil. ./P noch des

prätorischen Vergleiches abschließend bekannt). Einleuchtend ist daher, dass der Räumungsvergleich über *sämtliche* Flächen geschlossen wurde. Selbst wenn man die gemeindeeigenen Sanitäreanlagen und das Restaurant bereits im Vergleich dezidiert herausnehmen hätte können, erscheint der gewählte Vergleichstext im Zusammenhang mit dem Sideletter dennoch einleuchtend und unkomplizierter, als alle möglichen Ausnahmen bereits in den Vergleichstext aufzunehmen. Die Gefahr einer allfälligen nicht-Exekutierbarkeit wäre bei einem komplizierten Vergleichstext erfahrungsgemäß größer und es ist verständlich, dass hier der Weg einer unkomplizierten Formulierung und einer Nebenvereinbarung gewählt wurde. Jedenfalls ist diese Formulierung im Zusammenhang mit dem Sideletter auch nicht geeignet, begründete Zweifel an der prinzipiellen Gewolltheit dieser Vergleiches – und dabei jedenfalls und völlig unzweifelhaft betreffend jener Bereiche, die nicht im Sideletter ausgenommen wurden - zu erwecken. Dies betrifft daher jedenfalls auch – aber nicht nur – die von der klagenden Partei benutzten Flächen, welche die beklagte Partei zwecks Durchführung ihres Bauvorhabens logischerweise geräumt haben wollte. Es kann daher keine Rede davon sein, dass der prätorische Räumungsvergleich nur zum Schein geschlossen wurde. Aber selbst wenn die beklagte Partei einzig und allein die klagende Partei räumen hätte wollen (und auch der prätorische Vergleich sich nur auf diese Fläche bezogen hätte), würde dies ja auch nicht für ein Scheingeschäft sprechen: auch hier wäre die Absicht und der angestrebte Zweck der beklagten Partei eindeutig und einleuchtend: eine geräumte Fläche übergeben zu erhalten.

Auch die behauptete Schädigungsabsicht bei Vergleichsabschluss liegt nach Überzeugung des Gerichtes nicht vor. Es ist nicht glaubhaft und auch nicht lebensnah, dass es der beklagten Partei und der Gemeinde Breitenbrunn einzig darauf ankam, die klagende Partei zu schädigen bzw der Vergleich nur zum Zweck der Schädigung abgeschlossen wurde. Natürlich ist davon auszugehen, dass beiden vergleichsschließenden Teilen bewusst war, dass bei Exekution des Vergleiches der klagenden Partei ein enormer Schaden entstehen wird. Dieses Bewusstsein und das Inkaufnehmen ist aber nicht dasselbe wie eine gerade (und nur) auf die Schädigung abzielende Handlung. Sonst könnte sich ja jedermann gegen eine exekutive Rechtsdurchsetzung wehren, die nachteilig für ihn wäre (was eine zwangsweise Rechtsdurchsetzung aus Sicht des Verpflichteten meistens ist). Wie aus dem Beweisverfahren eindeutig und überzeugend hervorgeht, gab es auch seit langem



viele Gespräche und diverse Angebote über ein weiteres Zusammenarbeiten zwischen den Streitparteien, der Gemeinde Breitenbrunn, unter Einbeziehung diverser politischer und sportlicher Vermittlungspersonen, alleine man konnte sich nicht einigen. Daraus erhellt aber auch, dass es der klagenden Partei von Anbeginn an nicht darum ging, die klagende Partei zu schädigen, loszuwerden oder gar zu vernichten, sondern dass sie durchaus ein Interesse an der Fortführung des Segelsportes hat, wie dies der Zeuge Wild auch plausibel darlegte und wie es auch in Beil. /P beschrieben wird. Dass sie aber – nach und trotz Scheitern dieser Gespräche - ihre Pläne für das Seebad realisieren wollte und dafür geräumte Flächen benötigte und darum auch exekutiv durchsetzen wollte, ist der beklagten Partei nicht als reine Schädigungsabsicht zu unterstellen. Ebenso wenig die Tatsache, dass dies alles rund um den Jahreswechsel 2018/2019 recht schnell ging. Im Hinblick auf den geplanten Baubeginn im Frühjahr 2019 (und allenfalls auch pikiert ob des jüngsten fordernden und offensiven Auftretens seitens der klagenden Partei) ist nicht ersichtlich, warum die beklagte Partei mit einer Räumung weiter zuwarten hätte sollen, etwa bis klagende Partei die geeigneten rechtlichen Schritte (für ihren Prozessstandpunkt) unternimmt bzw warum sie überhaupt selbst einen Prozess gegen die klagende Partei anstrengen hätte sollen. Dass sie hier den einfacheren rechtlich möglichen Weg eines prätorischen Vergleiches mit dem Hauptbestandnehmer nahm, ist daher durchaus nachvollziehbar und nach Überzeugung des Gerichtes nicht Ausfluss einer reinen Zerstörungsabsicht. Dasselbe gilt auch für die zuletzt nicht (mehr) vorhandene Kooperationsbereitschaft der beklagten Partei (bzw der Gemeinde Breitenbrunn). Die verweigerten Auskünfte bzw die ablehnende Haltung zu den Akteneinsichtsansuchen der klagenden Partei entsprechen zwar nicht einem freundschaftlichen Gesprächsklima und basieren vielleicht auch tatsächlich darauf, dass die beklagte Partei einfach keinerlei Entgegenkommen gegenüber der klagenden Partei mehr aufbringen wollte. Auch falls die beklagte Partei (und auch die Gemeinde Breitenbrunn) es der klagenden Partei durch die fehlende Informationsweitergabe tatsächlich erschweren wollten, vom prätorischen Vergleich und von der Einleitung des Exekutionsverfahrens Kenntnis zu erlangen, etwa um einen Zeitvorsprung herauszuholen und vielleicht sogar tatsächlich mit dem Hintergedanken, durch den Exekutionsvollzug „vollendete Tatsachen zu schaffen“, so wäre selbst daraus dennoch nicht darauf zu schließen, dass dies zu dem alleinigen Zweck geschah, die klagende Partei zu vernichten und zu schädigen. Es ist davon auszugehen und für das Gericht

unzweifelhaft, dass selbst in diesem Fall die dahinterstehende Absicht war, die für die Realisierung des Bauvorhabens notwendigen Flächen (und damit jene, welche von der klagenden Partei benutzt werden) geräumt übergeben zu erhalten (ebenso wie eine weitere Absicht, jene Flächen räumen zu können, auf welchen konsenswidrige Mobilheime stehen oder welche von Subpächtern benutzt wurden, mit welchen keine neuen Verträge abgeschlossen werden sollten bzw auf welchen ebenso gebaut werden sollte.) Auch wenn die Exekution letztlich zwangsläufig und logischerweise mit der Zerstörung der Einrichtungen der klagenden Partei (und nicht: der klagenden Partei selbst) verbunden ist, war nach Überzeugung des Gerichtes der alleinige Zweck aber eben nicht die Zerstörung der Einrichtungen sondern die Räumung der Flächen. Die Tatsache, dass von der Exekution letztlich nur die Flächen der klagenden Partei betroffen waren, basiert nachvollziehbar eben darauf, dass es mit sonstigen Überbauten für die beklagte Partei keine Probleme (mehr) gegeben hat, beispielsweise weil der konsensmäßige Zustand hergestellt wurde oder die Überbauten freiwillig geräumt wurden.

Aus keiner der vorgelegten Urkunden geht hervor, dass die gegenständlichen Superädifikate bzw. Anlagen unter Zuhilfenahme einer öffentlichen Wohnbauförderung errichtet wurden. Für das Gericht ergaben sich keine nachvollziehbaren Anhaltspunkte, dass dem tatsächlich so gewesen wäre; eine Wohnbauförderung für derartige Bauwerke wäre überdies nicht gesetzeskonform gewesen und ist daher nicht glaubhaft.

Auch wenn aus dem Gemeinderatsprotokoll Beil. ./P (irgend)eine Änderung der Flächenwidmung hervorgeht, kann nicht ohne Weiteres darauf geschlossen werden, dass dies auch die im Konstrukt Beil. ./P erwähnten Änderungen des Flächenwidmungsplanes bzw Bebauungsplanes darstellt, weshalb eine Negativfeststellung zu treffen war.

Es ist für das Gericht glaubhaft, dass die Nebenintervenientin Eigentümerin der festgestellten Kabane ist. Dies geht aus der vorgelegten Urkunde hervor und gibt es keine dagegensprechenden Anhaltspunkte. Auch im hg Verfahren 2C 970/17w, in welchem die Nebenintervenientin als solche beigetreten ist, wurden ergaben sich keine Anhaltspunkte, die gegen eine Eigentümerschaft sprechen würden.



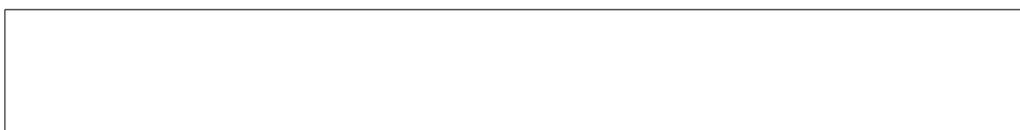
Hingegen waren die übrigen Beweisanträge der Nebenintervenientin und auch das im Spruch zitierte neue Vorbringen wegen grob schuldhafter Verspätung und Verschleppungsabsicht zurückzuweisen. Ein Nebenintervenient hat das Verfahren in dem Stadium anzunehmen, in dem es sich zum Zeitpunkt seines Beitrittes befindet. Durch eine Durchführung der neuen Beweisanträge der Nebenintervenientin wäre aber ein weiterer Verhandlungstermin erforderlich geworden, weshalb jedenfalls von einer erheblichen Verzögerung des Verfahrens auszugehen ist. Eine vernünftig handelnde Nebenintervenientin wäre schon früher beigetreten und hätte rechtzeitig Vorbringen erstattet und Beweisanträge gestellt.

Der Beweisantrag der klagenden Partei auf neuerliche ergänzende Einvernahme des Zeugen Janisch war zurückzuweisen, da dieser über seine Wahrnehmungen und Kenntnisse bereits ausgesagt hat und das Beweismittel daher durchgeführt wurde.

#### Rechtlich folgt:

Mit der Klage nach § 37 EO macht ein Dritter an einem Gegenstand, der von einer Exekution betroffen ist, oder an Zubehör zu der in Exekution gezogenen Liegenschaft materielle Rechte geltend, die die Exekution unzulässig machen. Von der Exekution betroffen ist jeder Gegenstand, auf den sich exekutive Maßnahmen auswirken. Grundsätzlich kommt als Exszindierungsgrund jedes Recht des Klägers in Betracht, das die Exekution unzulässig macht. Das gilt sowohl für dingliche als auch für obligatorische Rechte. Bei der Beurteilung, ob im Einzelfall das Recht, das als Exszindierungsgrund geltend gemacht wird, tatsächlich durch die Exekutionsführung beeinträchtigt wird, ist auf die Gestaltung dieses Rechtes in seiner Gesamtheit Bedacht zu nehmen (vgl. Jakusch in Angst, EO4, §37 RZ 7ff).

Bestandrechte sind zwar obligatorische Rechte, doch hat die Mietengesetzgebung eine Art der Verdinglichung bewirkt, die auch in der Rechtsprechung zu § 37 EO ihren Niederschlag findet. Der Mieter einer unbeweglichen Sache ist danach ähnlich einem dinglich Berechtigten zum Widerspruch gegen jede Exekution berechtigt, die nicht aufgrund eines Exekutionstitels geführt wird, der gegen ihn gerichtet ist, wenn sie in seine Rechtsstellung eingreift. Das ist insbesondere bei Räumungsexekutionen der Fall, wenn der Exszindierungswerber ein Benützungsrecht an der zu räumenden Liegenschaft nicht vom Verpflichteten ableitet, sondern kraft eigenen oder von einer



anderen Person abgeleiteten Bestandrecht zur Benützung berechtigt ist. Der Untermieter, der sein Benützungsrecht vom Verpflichteten ableitet, ist entsprechend diesem Grundsatz in der Räumungsexekution, die gegen den Verpflichteten geführt wird, nicht zur Exszindierung berechtigt, es sei denn, er macht als Exszindierungsgrund geltend, die der Exekution gegen den Hauptmieter zugrunde liegende Kündigung sei nur zum Schein erfolgt (Jakusch aaO, RZ 27f mwN).

Im vorliegenden Fall stützt sich die klagende Partei zusammengefasst auf zwei Argumente:

1. Es sei ein direkter Bestandvertrag zwischen der klagenden Partei und der beklagten Partei (sohin zwischen dem Bestandgeber und dem vermeintlichen Unterbestandnehmer) geschlossen worden. Die klagende Partei habe auch abgeleitete Bestandrechte am Clubgelände, welche gegenüber der beklagten Partei durchsetzbar und gültig seien.

2. Der der Exekution zugrundeliegende Exekutionstitel (prätorischer Vergleich) sei zwischen der beklagten Partei und der Gemeinde Breitenbrunn a) nur zum Schein abgeschlossen worden und b) „kollusiv“ zustandegekommen.

Zu 1.):

Gem. § 568 ZPO sind alle gegen den Bestandnehmer erwirkten Aufkündigungen, Aufträge, Entscheidungen und Verfügungen, welche das Bestehen oder die Auflösung eines Bestandvertrages über einen der im § 560 bezeichneten Gegenstände betreffen (so auch Vergleiche), auch gegen den Afterbestandnehmer wirksam und vollstreckbar, sofern nicht ein zwischen dem Afterbestandnehmer und dem Bestandgeber bestehendes Rechtsverhältnis entgegensteht.

Zu prüfen ist nunmehr, ob es ursprünglich oder im Laufe der Zeit zu einem Abschluss eines direkten Bestandvertrages zwischen der klagenden und der beklagten Partei gekommen ist. Nach den Feststellungen war dies aber weder anlässlich des Abschlusses des „Subpachtvertrages“, noch anlässlich der Verrechnungsvereinbarung, noch anlässlich der Vereinbarung des Ergänzungsbetrages oder zu einem späteren Zeitpunkt der Fall.

Für das Zustandekommen eines Vertrages bedarf es zweier (oder mehrerer) übereinstimmender Willenserklärungen. Konsens liegt nur vor, wenn die von den



Parteien abgegebenen Willenserklärungen übereinstimmen. Maßgebend für die Frage, ob Willensübereinstimmung erzielt wurde, ist der objektive Erklärungswert, dh wie die Erklärung unter Berücksichtigung aller Umstände objektiv verstanden werden musste. Der objektive Erklärungswert ist dort irrelevant, wo sich die Parteien einig sind. Es gilt dann ihr übereinstimmender Wille, gleichgültig, ob die Ausdrucksmittel diesen Willen nach objektiven Kriterien zutreffend wiedergeben. Besteht ein vom objektiven Erklärungswert abweichender natürlicher Konsens, so gilt: *falsa demonstratio non nocet*.

Bei der Auslegung eines Vertrages ist zunächst vom Wortsinn seiner gewöhnlichen Bedeutung auszugehen, es ist jedoch auch nach dem Willen beider Parteien zu forschen, dh die dem Erklärungsgeber erkennbare und von ihm widerspruchslos zur Kenntnis genommene Absicht des Erklärenden. Die Parteien müssen nämlich für einen Vertragsabschluss einen Geschäftswillen haben, dh rechtliche Wirkungen auslösen wollen. Zwar muss nicht jede einzelne Rechtsfolge gewollt sein, die durch das Rechtsgeschäft ausgelöst wird. Es genügt aber, dass Rechtswirkungen hervorgerufen werden sollten und klar ist, dass diese auch durch behördlichen Zwang durchgesetzt werden können. Es darf also nicht erkennbar das Bewusstsein fehlen, Rechtsfolgen auszulösen. E contrario kann aber auch nicht der feststehende Wille zu einem (von keiner Seite gewollten) diametral entgegenstehenden Vertragsabschluss führen. Dies wäre bei Annahme eines Abschlusses eines direkten Bestandvertrages zwischen der klagenden und der beklagten Partei aber der Fall. Tatsächlich steht in der vorliegenden Konstellation kein dem objektiven Erklärungswert der Urkunden entgegengesprechender tatsächlicher Wille (auch nur einer der – drei - Vertragsparteien) fest. Der objektive Erklärungswert sämtlicher Urkunden ist eindeutig auf den Abschluss (und die Beibehaltung) eines (Haupt-)Bestandvertrages zwischen der beklagten Partei und der Gemeinde Breitenbrunn und eines Subbestandvertrages zwischen der Gemeinde Breitenbrunn und der klagenden Partei gerichtet gewesen.

Das Argument, die *essentialia negotii* betreffend eines direkten Vertrages zwischen dem Grundeigentümer und der noch zu gründenden klagenden Partei seien bereits bei Abschluss des (Haupt) Bestandvertrages vorgelegen und hätten dadurch zu einem direkten Vertrag geführt, ist nicht zielführend. Wenn eine Vertragspartei gar nicht existiert, kann auch von dieser kein Wille erklärt werden bzw kann es auch nicht zu einer Willensübereinkunft kommen.



Der Annahme eines direkten Vertragsabschluss anlässlich des Abschlusses des Subbestandvertrages steht der eindeutig erklärte Wille der drei Vertragsparteien auf Abschluss einerseits eines Haupt- und andererseits eines Subbestandvertrages (mit sogar ausdrücklichem *Ausschluss* eines direkten Bestandverhältnisses zwischen den Streitteilen) entgegen. Ein gegenteiliger Wille steht hingegen nicht fest. Punkt XI des Pachtvertrages Beil. ./A ist natürlich auch auf die klagende Partei anwendbar. Sie bestätigt in ihrem Vertrag Beil. ./B (dass eine Bestimmung in diesem Vertrag nicht auf sie selbst anzuwenden sei, ist nicht nachvollziehbar), sämtliche Bestimmungen des Pachtvertrages Beil. ./A zu kennen. Auch wenn im Vertrag Beil. ./A bereits eine Beschreibung der von ihr zu benutzenden Fläche aufscheint (Punkt I lit d), so ist der Schluss, dass andere Punkte des Hauptvertrages Beil. ./A (die andere Inhalte regeln) für sie – trotz der Vereinbarung in Punkt XI des Vertrages Beil. ./B - nicht anwendbar wären oder für sie nicht gelten, verfehlt. Eine speziellere Norm liegt nur vor, wenn ihr Tatbestand über alle Merkmale der allgemeinen Norm verfügt und diese demgegenüber noch mindestens ein weiteres Merkmal enthält. Dies liegt bei den Bestimmungen in Punkt I lit d, Punkt III 2. Absatz und Punkt XI der Beil. ./A nicht vor.

An dieser Stelle ist auch darauf hinzuweisen, dass das im Pachtvertrag Beil. ./A vereinbarte Vorpachtrecht diesem eindeutig erklärten Willen auch in rechtlicher Hinsicht nicht entgegensteht: Punkt II des Pachtvertrages (Beil. ./A) besagt ua: „Der Pächterin wird nach Beendigung der Vertragsdauer das Vorpachtrecht am Vertragsobjekt dergestalt eingeräumt, dass sie binnen 4 Wochen nach geschehener Aufforderung ihren Eintritt in einen neuen Pachtvertrag zu den vom günstigsten Bewerber genannten Bedingungen schriftlich erklären kann.“ Wie der Name bereits sagt, handelt es sich dabei um ein *Recht* (der Gemeinde Breitenbrunn) und nicht um eine Pflicht derselben. Die Ausübungsmöglichkeit eines solchen Rechts kann überhaupt erst dann zum Tragen kommen, wenn seitens des Bestandgebers nach Beendigung des Bestandverhältnisses ein neuer Bestandvertrag (mit einem Dritten) geschlossen wird. Der von der klagenden Partei in diesem Zusammenhang angesprochene Kündigungsverzicht (Beil. ./B, Punkt III) besagt, dass die Gemeinde Breitenbrunn auf ihr Kündigungsrecht gegenüber der klagenden Partei (zu jedem Kalenderjahresende) solange verzichtet, als „ihr Pachtvertrag oder ein sinngemäß gleiches Abkommen mit dem Grundeigentümer aufrecht ist“. Dies wiederum bedeutet, dass die Gemeinde Breitenbrunn hiermit der klagenden Partei zusagt, ihr Subbestandverhältnis mit der klagenden Partei nicht aufzulösen, solange ihr (Haupt-)

Bestandverhältnis mit der beklagten Partei (oder ein sinngemäß gleiches Abkommen) aufrecht ist. Aus diesen Bestimmungen folgt aber weder, dass die beklagte Partei sich verpflichtet hätte, die Flächen auch über das vereinbarte Vertragsende hinaus jedenfalls an die Gemeinde Breitenbrunn zu verpachten, noch, dass die Gemeinde Breitenbrunn sich verpflichtet hätte, diese Flächen auch weiterhin zu pachten. Ein Recht der *klagenden* Partei auf Abschluss oder Beibehaltung irgendwelcher Bestandverhältnisse zwischen der beklagten Partei und der Gemeinde Breitenbrunn (oder gar darauf aufbauende direkte Rechte der klagenden Partei gegen die beklagte Partei) folgt aus diesen Bestimmungen aber überhaupt nicht, ebensowenig eine nachvollziehbare Begründetheit einer Vertrauenslage auf ein unter-allem-Umständen-Weiterbestehen des Hauptbestandverhältnisses. Selbst bei weitester Auslegung des Vorpachtrechtes im Zusammenhang mit dem Kündungsverzicht bleibt es ein Recht (und selbst dies nur unter bestimmten Voraussetzungen) und keine Verpflichtung, sodass hieraus kein dem erklärten vereinbarten Vertragsende vom 31.12.2018 entgegenstehender Wille interpretiert werden kann.

Auch anlässlich der Verrechnungsvereinbarung gab es nach den Feststellungen keinen Willen, einen neuen (direkten) Vertrag abzuschließen oder die Vertragsparteien „auszutauschen“. Dass die Bezahlung der vertraglich vereinbarten Wertsicherung eingefordert wurde, kann nicht als „Abänderung des geschuldeten Bestandzinses“ gewertet werden. Die Gemeinde hat im Übrigen den Bestandzins im gleichen Ausmaß wie ihr vorgeschrieben weiterverrechnet. Ein früherer Verzicht der beklagten Partei oder der Gemeinde auf die Einforderung dieser Wertsicherung wurde weder behauptet noch gibt es Anhaltspunkte dafür. Der Grund, warum zuvor die Wertsicherung noch nicht eingefordert wurde, kann auch darin liegen, dass es zuvor noch zu keiner entsprechenden Indexsteigerung gekommen ist, kann aber dahingestellt bleiben. Jedenfalls stellt die Einforderung der Vertragszuhaltung keine Änderung der Vereinbarung dar. Die Verwendung des Hausverwalterprogrammes, welches eine Vorschreibung an Subbestandnehmer (an die aus Einfachheitsgründen direkt verrechnet wird) nicht kennt und daher „Miete/ Pacht“ vorschreibt anstelle eines „Sub“bestandzinses (ohne dass hier irgendeine rechtsgeschäftliche Erklärung abgegeben werden soll), kann weder am festgestellten Willen der Parteien noch an den Rechtsfolgen etwas ändern.

Auch anlässlich der Vereinbarung des „Ergänzungsbetrages“ war der festgestellte Wille aller drei Vertragsparteien auf eine *Vertragsanpassung* der ursprünglichen Verträge und nicht auf den Abschluss eines neuen, direkten Vertrages zwischen den Streitparteien gerichtet. Dass die Gemeinde nie das Bestandsobjekt beansprucht hat, ist auf ihre Subbestandgeberpflichten zurückzuführen und nicht auf eine konkludente Aufgabe ihrer Hauptbestandrechte und Subbestandpflichten.

Für ein direktes Vertragsverhältnis zwischen den Streitparteien fehlte im vorliegenden Fall sohin nicht nur das Bewusstsein, sondern stand dem auch der erklärte Wille aller Beteiligten entgegen. Um mit den Vergleichen der klagenden Partei zu sprechen: wenn eine Person einem Bettler eine Münze borgen will oder etwa nur zum Anschauen überreicht und dem Bettler die Absicht des Übergebenden bewusst ist, kommt auch dann kein Schenkungsvertrag zustande, wenn der Bettler dies gerne hätte (wobei nicht einmal ein Wille der *klagenden* Partei auf Abschluss eines direkten Bestandvertrages mit der beklagten Partei festgestellt werden konnte). Ein direktes Bestandverhältnis zwischen der klagenden und der beklagten Partei kam also nie zustande, weshalb die Exekution aus diesem Grund nicht unzulässig ist.

Die klagende Partei stützt sich weiters darauf, „abgeleitete Bestandrechte“ zu haben. Dabei wird einerseits ein Eintritt der beklagten Partei in die Rechtsposition (nämlich die (Sub-) Bestandgeberposition) der Gemeinde Breitenbrunn aufgrund der Auflösung des Hauptbestandvertrages konstruiert. Diese Herleitung ist allerdings nicht zulässig. Im Subbestandvertrag Beil. ./B wurde vereinbart (Punkt III):

„Für den Fall, dass die Gemeinde Breitenbrunn ihr Pachtrecht mit Zustimmung des Grundeigentümers an einen Dritten überträgt, ist die Gemeinde verpflichtet, die aus dem gegenwärtigen Subpachtvertrag resultierenden Rechte und Pflichten auf den Pacht- und Benützungsnachfolger rechtsverbindlich zu übertragen“.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Breitenbrunn im Konstrukt Beil. ./P ihr Bestandsrecht schon begrifflich nicht „übertragen“, sondern dessen Ablauf anerkannt hat. Allenfalls – ginge man von einer unwirksamen Befristung aus (was aber nicht der Fall ist) – hätte sie es aufgegeben, aber nicht an einen Dritten übertragen. Diese Vereinbarung in Beil. ./B, Punkt III kann logischerweise auch nur so ausgelegt werden, dass mit „Drittem“ gerade nicht der ebenfalls erwähnte



Grundeigentümer gemeint ist. Letztlich ist diese Vereinbarung in Punkt III der Beil. ./B aber auch eine zwischen der klagenden Partei und der Gemeinde Breitenbrunn, in welcher sich letztere zu einem Handeln gegenüber der klagenden Partei verpflichtet (nämlich der Übertragung der Rechtsposition), dies unter bestimmten Voraussetzungen. Diese Bestimmung kann aber nicht per se einen Dritten binden, wenn die Gemeinde ihre (gegenüber der klagenden Partei bestehenden) Verpflichtung zur Übertragung nicht einhält (sondern macht sie allenfalls schadenersatzpflichtig gegenüber der klagenden Partei). Ein Eintritt der beklagten Partei in die Rechtsposition der Gemeinde kann hieraus also nicht angenommen werden.

Festzuhalten ist, dass im Vertrag Beil. ./A kein (die beklagte Partei bindendes) unbedingtes Recht der Gemeinde Breitenbrunn auf Verlängerung enthalten ist (sondern eben nur ein Vorpachtrecht, welches nur unter bestimmten Voraussetzungen zur Anwendung gelangen würde). Es kann daher – da die Voraussetzungen betreffend das Yachtclubareal gar nicht vorliegen - auch nicht davon gesprochen werden, dass der Grundeigentümer die Gemeinde Breitenbrunn um ein solches Recht bringe oder die Gemeinde einseitig ohne Einbindung der klagenden Partei über „dieses Recht“ verfüge, zumal ein Bestandvertrag mit einem Dritten betreffend der Flächen der klagenden Partei weder behauptet wurde noch nach den Feststellungen vorliegt.

Der weitere Standpunkt der klagenden Partei, die Gemeinde Breitenbrunn sei als „Mieterin eines ganzen Hauses“ anzusehen, sodass bei Beendigung des „Pachtvertrages“ die beklagte Partei in den als Hauptmietvertrag zu qualifizierenden Subpachtvertrag eintrete, überzeugt ebenfalls nicht. Da die Gemeinde nicht unwesentliche Teile der in Bestand genommenen Fläche auch für sich selbst genutzt hat (Betrieb des Seebades), hat sie die Flächen logischerweise nicht zur Gänze in Subbestand vergeben. Eine Analogie zur „Miete eines ganzen Hauses zwecks Untervermietung“ kann daher schon aus diesem Grund nicht angenommen werden.

Die Frage, ob der Hauptbestandvertrag Beil. ./A als Pacht oder als Miete zu qualifizieren war, kann dahingestellt bleiben. Selbst wenn er nämlich als Miete zu qualifizieren wäre, gelten die mieterschutzrechtlichen Kündigungsbeschränkungen für solche Geschäftsräumlichkeiten nicht, die nach dem 31.12.1961 ohne Zuhilfenahme von öffentlichen Mitteln – und damit gemeint sind alleine Mittel der Wohnbauförderung - neu geschaffen wurden. Eine Wohnbauförderung für die vorliegenden Flächen wurde aber nicht gewährt, die mieterschutzrechtlichen Kündigungsbeschränkungen



kommen daher jedenfalls nicht zur Anwendung. Die Frage, ob zwischen der klagenden Partei und der Gemeinde Breitenbrunn die Bestimmungen des MRG anzuwenden sind (dies ist im Übrigen Gegenstand des zu hg 2C 970/17w geführten Verfahrens), ist hier nicht entscheidungsrelevant.

Auf den verfahrensgegenständlichen Flächen wurden seitens der beklagten Partei keine neuen Bestandverträge abgeschlossen, die dort zu errichtenden Lodges sollen selbst betrieben werden. Selbst in dem Fall, dass die Gemeinde Breitenbrunn hier nicht, wie von der klagenden Partei vorgeworfen, auf das Vorpachtrecht verzichtet hätte, wäre die Ausübung eines solchen nicht zur Anwendung gelangt, da eben ein neues Bestandverhältnis von der beklagten Partei nicht abgeschlossen wurde. Aber auch ein theoretischer Anwendungsfall für den Kündigungsverzicht ist nicht denkbar: der zwischen der Gemeinde Breitenbrunn und der beklagten Partei abgeschlossene neue Bestand- und Verwaltungsvertrag betrifft nur einen kleinen Teil der ursprünglichen Bestandfläche (insb nur 80 Mobilheime von ursprünglich mehreren hundert, keine Seebadanlage, keine verfahrensgegenständliche Fläche), zu überdies gänzlich anderen Vertragsbedingungen. Es wurde sohin schon generell kein „sinngemäß gleiches Abkommen“ zwischen der Gemeinde Breitenbrunn und der beklagten Partei abgeschlossen, und schon gar nicht betreffend der verfahrensgegenständlichen Flächen. Wenn die klagende Partei nun argumentiert, aufgrund des Kündigungsverzichts hätte die Gemeinde Breitenbrunn nicht einseitig und ohne Einbindung der klagenden Partei über das Vorpachtrecht verfügen dürfen, weil die Vertragsparteien von der Ausübung des Vorpachtrrechtes ausgingen, so negiert sie den eindeutigen – dagegensprechenden – Vertragsinhalt beider Verträge. Die Parteien des Hauptvertrages Beil. .A haben sich gerade nicht dazu verpflichtet, das Bestandverhältnis über den Endigungszeitpunkt hinaus jedenfalls fortzuführen, sondern lediglich die Möglichkeit dafür geschaffen. Basierend auf dieser Möglichkeit hat die Gemeinde Breitenbrunn für den Fall, dass ihr Pachtvertrag aufrecht bleibt oder ein sinngemäß gleiches Abkommen mit dem Grundeigentümer abgeschlossen wird, gegenüber der klagenden Partei auf die Kündigung verzichtet. Sie hat sich nicht dazu verpflichtet, ein derartiges Abkommen jedenfalls abzuschließen oder das Pachtverhältnis fortzusetzen (was ohne Einbindung der beklagten Partei ja auch gar nicht möglich gewesen wäre). Die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorpachtrrechtes wären aber nicht vorgelegen, selbst wenn die Gemeinde Breitenbrunn in weiterer Folge nicht darauf verzichtet hätte. Der Pachtvertrag blieb

nicht aufrecht, ein sinngemäß gleiches Abkommen wurde nicht vereinbart. Für den Kündungsverzicht bleibt daher ebenfalls kein Raum.

Zu 2.):

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass auch bei einem Räumungsvergleich §568 ZPO grundsätzlich zur Anwendung kommt, es sei denn, dass der Vergleich in der Absicht geschlossen wurde, den Untermieter zu schädigen. §568 ZPO ist über den engen Wortlaut der Bestimmung hinaus analog auch in den Fällen anzuwenden, in welchen der Bestandgeber eine Räumungsexekution einleiten kann, auch wenn der Titel vom Bestandnehmer erwirkt wurde. Die Iudicium-duplex-Regelung des §561 Abs 2 ZPO bewirkt, dass die Rechte des Bestandgebers als betreibender Gläubiger in einem Exekutionsverfahren nach einer rechtswirksamen gerichtlichen Aufkündigung des Bestandvertrags gleich sein müssen, unabhängig davon ob diese von ihm oder vom Bestandnehmer eingebracht (oder eben im Zuge eines Vergleiches vereinbart) worden ist. Der Hauptbestandnehmer ist auch bei einem solchen Titel zur Übergabe des geräumten Bestandgegenstands an den Vermieter verpflichtet; diese Räumung erfordert die „Entfernung von Personen und beweglichen Sachen“ (§349 EO). Der Hauptmieter hat seiner gegenüber dem Vermieter bestehenden Räumungspflicht daher nicht entsprochen, wenn der Untermieter sich weigert auszuziehen und mit seinen Fahrnissen in der Wohnung bleibt.

Nachdem die Beendigung des Hauptmietvertrags nicht automatisch ein Erlöschen des Untermietvertrags bewirkt, ist der Untermieter auch berechtigt, sich auf eine Unzulässigkeit des gegen den Hauptmieter erwirkten Räumungstitels zu berufen, wie etwa darauf, dass die Aufkündigung oder die Räumungsklage **bloß zum Schein** eingebracht oder der Räumungsvergleich **nur** geschlossen wurde, um ihn zu schädigen (vgl Rz 4). Der Untermieter kann dies – wie hier geschehen – mit Exszindierungsklage gem § 37 EO geltend machen (siehe dazu lby in Fasching/Konecny<sup>3</sup> IV/1 § 568 ZPO).

Ein nichtiges Scheingeschäft im Sinne des § 916 ABGB liegt dann vor, wenn eine Willenserklärung mit Einverständnis des Vertragspartners zum Schein abgegeben wird. Das Scheingeschäft setzt sohin gemeinsamen Dolus voraus. Das Einverständnis, ein Geschäft nur zum Schein abzuschließen, muss daher im Zeitpunkt des Zustandekommens des Scheinvertrages gegeben sein. Eine nachträgliche

Vereinbarung der Vertragsteile, von dem Vertrag keinen oder einen beschränkten Gebrauch zu machen, macht den Vertrag nicht zum Scheingeschäft, da im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der übereinstimmende Wille der Vertragsparteien nicht auf Scheinerklärungen gestützt war. Dieser Grundsatz muss auch für eine zum Schein erfolgte Vertragsauflösung entgelten, demnach auch für Scheinkündigungen oder zum Schein eingebrachte Räumungsklagen oder eben prätorische Räumungsvergleiche. Eine zum Schein erfolgte Vertragsauflösung ist dann anzunehmen, wenn die Vertragsauflösung dem wahren Willen der Parteien nicht entsprach, wenn die Fortsetzung des Bestandverhältnisses trotz Vorliegens des Auflösungsgrundes in Aussicht genommen ist, die Kündigung oder die ihr folgende Räumungsklage daher nur den Zweck hat, einen unerwünschten Untermieter aus dem Bestandobjekt zu entfernen. Diese Absicht der Parteien muss jedoch bereits im Zeitpunkt der Vertragsauflösung ausdrücklich oder zumindest konkludent erklärt worden sein. Jeder Dritte, das ist jeder, dessen Rechtssphäre durch das Scheingeschäft berührt wird, kann sich auf die Ungültigkeit des Scheingeschäfts berufen. Die Rechtssphäre eines Untermieters ist durch die von ihm behauptete Scheinauflösung jedenfalls berührt, sodass er die Ungültigkeit des Scheingeschäftes behaupten kann (3Ob 86/70).

Zunächst ist dazu bereits an dieser Stelle auszuführen, dass die Vereinbarung nach dem Feststellungen jedoch sehr wohl dem Willen der Vertragsparteien entsprach, es weiters keine Fortsetzung des Bestandverhältnisses – was die von der klagenden Partei genutzte Fläche betrifft – zwischen der beklagten Partei und der Gemeinde Breitenbrunn gibt und der Zeitablauf anerkannt wurde und damit der zugrundeliegende „Pachtvertrag“ (Beil. ./A) zur Gänze wegfiel und ein völlig neuer Vertrag zu völlig neuen Bedingungen geschlossen wurde. Schon hieraus ergibt sich, dass kein Scheingeschäft vorliegt. Ergänzend ist auszuführen:

Für den gegenständlichen Fall ist auf zwei Zeitpunkte abzustellen: der Vereinbarungen vom April 2018 (Beil. ./P) und dem Abschluss des prätorischen Räumungsvergleiches im Jänner 2019.

Die klagende Partei stützt sich betreffend des Vertragskonstruktes Beil. ./P auf ein sittenwidriges Konstrukt und daher dessen Nichtigkeit. Eine Sittenwidrigkeit des Konstruktes laut Beil. ./P liegt aber nicht vor:



Zunächst ist dieses Konstrukt dahingehend zusammenzufassen, dass die Gemeinde Breitenbrunn unjuristisch gesprochen (und das ist wohl auch, wie es der Bürgermeister und der Gemeinderat verstanden haben) für die von ihr in Bestand genommenen Mobilheimplätze nichts zu bezahlen hat, dafür (ohne jeglichen Aufwand) einen jährlichen Ertrag von mindestens EUR 75.000,-- (bzw EUR 100.000,--) für die nächsten 20 Jahre lukriert, dh gesamt mindestens EUR 1,5 Mio. Wäre der Bestandvertrag Beil. ./A auf welche Art auch immer aufrecht geblieben, hätte die Gemeinde Investitionen von rund EUR 10 Mio zu tätigen gehabt bei einem jährlichen Ertrag von rund EUR 200.000,-- (samt unternehmerischem Risiko), sohin auf 20 Jahre gerechnet einen Verlust von 6 Mio EUR, auf 50 Jahre gerechnet (bei heutigen Investitionen von einer längeren Nachhaltigkeit der Investitionen auszugehen wäre illusorisch), wäre es gerade ein Nullsummenspiel. Zusammengefasst ist das Konstrukt Beil. ./P aus finanzieller Sicht daher jedenfalls lukrativer. Auf eine Sittenwidrigkeit dieses Konstruktes kann aber aus dieser Tatsache nicht geschlossen werden, selbst wenn man die garantierten EUR 1,5 Mio als „Ablöse“ für die Aufgabe der Bestandrechte aus Beil. ./A. sowie als Investitionsabgeltung (der ohnehin massiv renovierungsbedürftigen Einrichtungen) ansieht.

Eine Gesetzes- oder Sittenwidrigkeit des Vertragskonstruktes liegt auch hinsichtlich der vertraglich definierten Änderungen des Flächenwidmungsplanes und des Teilbebauungsplanes nicht vor. Es ist zulässig, derartige Bestimmungen als aufschiebende Bedingung zu vereinbaren. Sollten diese Änderungen, die ohnedies auf dem gesetzlich vorgesehenen (rechtsstaatlichen) Weg durchzuführen sind, nicht beschlossen werden, sind die Verträge in ihrer Gesamtheit (mit Ausnahme der Präambel des Bestandvertrages) ohnedies hinfällig. Dasselbe gilt für die rückwirkende Erhöhung der garantierten Erträge auf EUR 100.000,--. Ebenso widerspricht die Vereinbarung betreffend der Förderungsansuchen durch die Gemeinde und Weitergabe an die beklagte Partei nicht den gesetzlichen Bestimmungen. Aber selbst wenn dies so wäre, blieben aufgrund der salvatorischen Klausel die anderen Vertragsbestimmungen aufrecht, sodass jedenfalls nicht das gesamte Konstrukt gesetzeswidrig wäre.

Ungeachtet des Umstandes, dass daher nicht davon auszugehen ist, dass die Vereinbarungen im Bestandvertrag laut Beil. ./P im einzelnen nichtig oder sittenwidrig sind, stehen sie – im ausdrücklichen Gegensatz zur Präambel – auch unter einer



expliziten aufschiebenden Bedingung. Das bedeutet, dass die Vertragsparteien die Präambel, mit welcher unter anderem der Zeitablauf des ursprünglichen Bestandvertrages per 31.12.2018 von beiden Seiten anerkannt wird, dezidiert von der Gültigkeit des (neuen) Bestandvertrages loslösen wollten. Diese Präambel gilt zwischen der beklagten Partei und der Gemeinde Breitenbrunn daher ungeachtet des Bedingungseintrittes laut Bestandvertrag. Warum diese Vereinbarung der Präambel selbst (bzw der Vereinbarung, dass die Präambel in jedem Fall gültig sein sollte) gegen ein Gesetz oder die guten Sitten verstoßen soll, ist nicht ersichtlich, zumal beide Parteien den vereinbarten Inhalt (nämlich die Vertragsauflösung) auch vereinbaren (bzw klarstellen) wollten und dieser keiner Bestimmung widerspricht, welche eine absolute Nichtigkeit zur Folge hätte. Alleine die theoretische Tatsache (dies wurde nicht festgestellt), dass eine Partei bei Vertragsverhandlungen theoretisch „schlecht aussteigt“, macht einen Vertrag nicht (und schon gar nicht: absolut) nichtig. Die Präambel hätte in dieser Form theoretisch auch gesondert und ohne sonstige Vereinbarungen getroffen werden können; die beklagte Partei und die Gemeinde Breitenbrunn hätten auch die Zeitdauer des Bestandvertrages Beil. ./A einfach auslaufen lassen (und das Ende faktisch akzeptieren) können. Dass dies aus Sicht der Gemeinde Breitenbrunn nicht vorteilhaft gewesen wäre, ist eine Sache. Es ist aber deshalb nicht nichtig. Es hätte aber alles nichts an der Position der klagenden Partei geändert.

Mit ursprünglichem „Pachtvertrag“ aus dem Jahr 1968 (Beil./A) wurde vereinbart, dass der Vertrag per 31.12.2018 endet. Dieser Endigungszeitpunkt wurde in der Präambel des neuen Bestandvertrages (Beil. ./P) seitens der beklagten Partei und der Gemeinde Breitenbrunn ausdrücklich anerkannt. Gleichzeitig wurde über Teilflächen (und nicht über die von der klagenden Partei benutzten Flächen) ein neuer Bestand- bzw Verwaltungsvertrag geschlossen. Dieser garantiert der Gemeinde Breitenbrunn Einnahmen von jährlich mindestens EUR 75.000, --. Die beklagte Partei hat durch das Konstrukt die Möglichkeit der Errichtung und des Betriebes (insbesondere) eines Seebades samt Lodges, Mobilheim- und Campingplatz. Das, was hiermit geregelt wurde, sollte nach den Feststellungen auch so geregelt werden. Es kann nach den Feststellungen daher nicht davon ausgegangen werden, dass dieses Konstrukt auch nur von einer der vertragsschließenden Parteien nur zum Schein geschlossen wurde. Aber selbst wenn der neue Bestand- und Verwaltungsvertrag nur zum Schein vereinbart worden wäre (was aber nach den Feststellungen nicht zutrifft) oder



tatsächlich nicht zur Durchführung gelangt (aus welchem Grund immer), wäre für die klagende Partei nichts gewonnen, da über die von ihr benutzten Flächen eben kein neuer Vertrag geschlossen wurde (kein Anwendungsbereich des Vorpachtrechtes und in weiterer Folge auch nicht des Kündigungsverzichtes) und der alte Bestandvertrag explizit aufgelöst wurde bzw auch ohne Vereinbarung ausgelaufen wäre.

Es ist auch dem von der klagenden Partei vorgebrachten Argument, wonach nach Meinung der klagenden Partei das Vertragskonstrukt vom Frühjahr 2018 (Beilage./P) sitten- und gesetzeswidrig sei, zu entgegenen, dass infolge des Zeitablaufes in diesem Falle ebensowenig eine Fortsetzung auch nur irgendeines Bestandverhältnisses vorliegen würde. Tatsächlich wurde nämlich auch die Befristung im „Pachtvertrag“ (Beil. ./A) wirksam vereinbart, da die Einrichtungen (Überbauten) ohne Zuhilfenahme einer Wohnbauförderung errichtet wurden, sohin die Ausnahme des §1 Abs 2 Z 1 MG vorliegt, die Kündigungsschutzbestimmungen aber eben nicht zur Anwendung gelangen. Selbst wenn man theoretisch davon ausginge, dass die zwischen der beklagten Partei und der Gemeinde Breitenbrunn vereinbarte Befristung von 50 Jahren nicht wirksam vereinbart gewesen wäre, so wäre dennoch für die klagende Partei nichts daraus gewonnen. Nicht durchsetzbare Endtermine können zwar nicht durch eine *vor oder gleichzeitig* mit Abschluss des Mietvertrags getroffene gerichtliche Räumungsverpflichtung umgangen werden (5Ob 184/10k). Im Gegensatz zu der zitierten Entscheidung wurde aber der gegenständlich zugrundeliegende Räumungsvergleich nicht schon bei Vertragsabschluss geschlossen (oder vereinbart), sondern anlässlich des Endigungszeitpunktes, überdies in Kenntnis der tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten, der Forderungen der klagenden Partei und auch nach umfassenden Gesprächen und Diskussionen und nach Abschluss der Vereinbarungen laut Beil. ./P. Diese wurde ebenso kurz vor dem Endtermin selbst getroffen. Wenn aber beide Bestandvertragspartner einvernehmlich ein Ende des Vertrages im oder kurz vor dem Endigungszeitpunkt akzeptieren, sohin den – ursprünglichen – Vertrag nach Ablauf der Vertragsdauer einvernehmlich nicht fortsetzen wollen, so kann ihnen eine Fortsetzung von einem Dritten auch nicht aufgezwungen werden. Auch wenn (was hier jedoch nicht der Fall ist) die Befristung gerichtlich nicht durchsetzbar gewesen wäre, ist deren ausdrückliche Anerkenntnis durch die Gemeinde Breitenbrunn weder gesetzes- noch sittenwidrig, sondern schlicht eine erlaubte Willenserklärung, die für sie vorteilhaft oder unvorteilhaft sein kann, allenfalls auch Schadenersatzpflichten auslösen kann, aber nach den Feststellungen gewollt war und



daher auch nicht zum Schein abgegeben wurde. Dass dies aufgrund allfälliger Schutz- und Sorgfaltspflichten einer der vertragsauflösenden Parteien gegenüber einem Dritten zu etwaigen Ansprüchen dieses Dritten (gegenüber dessen Vertragspartner) führen kann, ist für die Wirksamkeit der Vertragsbeendigung selbst irrelevant. Dieselben Ausführungen gelten im Übrigen für den pauschalen Verzicht auf das Vorpachtrecht.

Außer Streit steht, dass zwischen der beklagten Partei und der Gemeinde Breitenbrunn zwar ein neuer Bestand- und Verwaltungsvertrag über Teilflächen des Seebades abgeschlossen wurde, jedoch jene Flächen, welche die klagende Partei bis dato benutzt hat, nicht Gegenstand dieses neuen Pachtvertrages sind. Nach den Feststellungen ist von der beklagten Partei beabsichtigt, auf diesen Flächen Lodges zu errichten und zu betreiben. Von einer (Schein-) Auflösung des Bestandverhältnisses bei einer gleichzeitig geplanten Fortsetzung – zumindest was die von der klagenden Partei benutzten Flächen betrifft – kann daher keine Rede sein. Die Auflösung des Bestandverhältnisses in diesem Umfang war von den Parteien jedenfalls gewollt.

Aber auch die von der klagenden Partei behauptete „Kollusion“ liegt im Konstrukt Beil. ./P nicht vor: Nach den Feststellungen wollten die Vertragsparteien des Konstruktes Beil./P die Beendigung des Bestandvertrages Beil. ./A, um das Seebadprojekt wie in der Präambel des Bestandvertrages Beil. ./P dargelegt, zu realisieren. Zweck war die Realisierung der Erneuerung und des Ausbaus des Seebades Breitenbrunn und nicht die Schädigung oder Vernichtung der klagenden Partei. Auch wenn diese Schädigung allenfalls Folge der Auflösung ist, ist der Vertrag dennoch nicht so vereinbart worden, um die klagende Partei zu schädigen.

Dasselbe gilt für die – als Folge der Auflösung vereinbarte - Räumungsverpflichtung im prätorischen Vergleich, aufgrunddessen sogar die behauptete Sittenwidrigkeit/ Gesetzeswidrigkeit des Konstruktes Beil. ./P (welche aber nicht vorliegt) irrelevant wäre:

Der prätorische Vergleich wurde – was die verfahrensgegenständlichen Flächen betrifft – ebenso wie das Konstrukt Beil. ./P nicht zum Schein vereinbart. Vielmehr wollte sich die Gemeinde Breitenbrunn nach den Feststellungen zur exekutierbaren Räumung verpflichten und wollte die beklagte Partei die Flächen geräumt übergeben



bekommen. Auch eine Sittenwidrigkeit ist im Vergleich nicht erkennbar. Die beklagte Partei bedient sich eines von der Rechtsordnung vorgesehenen Weges zur Rückübergabe der in Bestand gegebenen Flächen. Von sittenwidriger Rechtsausübung kann dabei aufgrund des legitimen verfolgten Zweckes (Übergabe der geräumten Flächen) nicht gesprochen werden. Was die übrigen Flächen und Subbestandverhältnisse betrifft (welche aber gar nicht entscheidungsrelevant sind), ist nach den Feststellungen der darauf gerichtete Vergleich aber ebensowenig nur zum Schein geschlossen worden. Die Schaffung eines Räumungstitels zwecks Möglichkeit der Räumung/ Entfernung „sicherheitshalber“ ist rechtlich natürlich zulässig und es kann der beklagten Partei nicht vorgeworfen werden, sich diese Möglichkeit geschaffen zu haben, um allenfalls unzählige direkte Räumungsklagen gegen die Subbestandnehmer zu vermeiden.

Soweit sich die klagende Partei bei einzelnen Punkten des Sideletters (Beil. ./29) im Zusammenhang mit dem prätorischen Vergleich auf eine Scheinvereinbarung stützt (welche jedoch selbst bei Vorliegen nicht den gesamten Vergleichsinhalt zu einem Scheingeschäft machen würde), ist auszuführen:

Die Frage der Kostentragung der Abbruchkosten ist bei Gesamtbetrachtung tatsächlich nicht eindeutig geregelt (dies bedeutet aber weder eine Nichtigkeit noch eine Scheinregelung, sondern einfach eine unklare Vertragslage zwischen der beklagten Partei und der Gemeinde Breitenbrunn): Im „Pachtvertrag“ (Beil. ./A) wurde nämlich zunächst vereinbart, dass Einrichtungen (die nicht ohne Wertverlust entfernt werden können) bei Vertragsende in das Eigentum des Grundeigentümers übergehen. Mit prätorischem Vergleich vom 15.1.2019 verpflichtete sich die Gemeinde Breitenbrunn, die in Bestand gegebenen Flächen „zu räumen und geräumt zu übergeben“, ohne dabei jedoch zu regeln, auf wessen Kosten dies letztlich zu erfolgen hat. (Denkbar wäre hier nämlich auch, dass die Gemeinde die Räumung zunächst durchzuführen hat, die Kosten jedoch von der beklagten Partei im Nachhinein ersetzt bekommt.) Mit Sideletter vom gleichen Tag verpflichtet sich die beklagte Partei, von dieser – im Vergleich eingegangenen - Räumungsverpflichtung der Gemeinde Breitenbrunn nur in jenem Ausmaß Gebrauch zu machen, welcher sich aus Punkt 4. der Präambel des Bestandvertrages (Beil. ./P) ergibt. Die Bestimmung in Punkt 4. der Präambel kann jedoch entweder dahingehend gelesen werden, dass sich die von der beklagten Partei zu tragenden Abbruchkosten nur auf jene Flächen beziehen, welche

in Punkt 3 der Präambel aufgezählt sind (Mobilheimplatz, Campingplatz), oder aber auf alle Abbruchkosten betreffend die „Pachtflächen ALT“. Ungeachtet des Ergebnisses der Vertragsauslegung des Punkt 4. der Präambel wäre für die klagende Partei jedoch selbst in dem von ihr behaupteten Fall (dass sich nämlich die Gemeinde Breitenbrunn – beabsichtigt oder nicht - zu einer Leistung verpflichtet habe, die von ihr laut Beil. .A nicht zu tragen gewesen wäre) nichts gewonnen. Selbst wenn die Gemeinde Breitenbrunn einfach schlecht verhandelt und einen für sie nachteiligen Vertrag abgeschlossen hätte, würde sie allenfalls die rechtlichen Konsequenzen hieraus zu tragen haben (und könnte sich die klagende Partei in diesem Fall allenfalls darauf berufen, dass sie der Gemeinde die eventuell von dieser zu tragenden Kosten für den Abbruch der Einrichtungen der klagenden Partei in weiterer Folge nicht zu ersetzen habe); ein allenfalls für eine Seite nachteiliger Vertragsabschluss ist aber ob seiner Nachteiligkeit nicht sittenwidrig oder nichtig, zumal einerseits eine Absicht der Schädigung der klagenden Partei auch hier nicht festgestellt wurde. Die Gemeinde Breitenbrunn andererseits ist eine allfällige Verpflichtung zur Kostentragung aller Abbruchkosten (so eine solche überhaupt vereinbart wurde) aber nach den Feststellungen jedenfalls nicht nur zum Schein eingegangen. Die allenfalls offene Frage der Kostentragung, welche im prätorischen Vergleich selbst gar nicht geregelt wurde, kann diesen Exekutionstitel aber nicht zu einem Scheingeschäft werden lassen.

Dasselbe gilt für die Flächen und Einrichtungen, auf welche sich der prätorische Vergleich erstreckte, welche aber durch den Sideletter eingeschränkt wurden. Hier könnte man zwar den prätorischen Vergleich im Zusammenhang mit dem Sideletter dahingehend interpretieren, dass bestimmte Flächen oder Einrichtungen, welche inhaltlich des prätorischen Vergleiches von der Räumungsverpflichtung mitumfasst sind, durch die Ausnahmen im Sideletter aber wieder herausgenommen wurden und sohin über diese Flächen bzw Einrichtungen keine Räumungsverpflichtung seitens der Gemeinde Breitenbrunn eingegangen werden sollte. Die in der Präambel Punkt 4. genannten Ausnahmen („konsensgemäß errichtete Mobilheime können vorerst jedenfalls unter der Voraussetzung des Abschlusses eines schriftlichen Bestandvertrages zwischen dem Eigentümer eines Mobilheimes und der Stiftung verbleiben, ebenso die Superädifikate, in denen das Restaurant, die WC-, Dusch-, Waschanlagen, Umkleidekabinen untergebracht sind und allesamt im Eigentum der Gemeinde stehen“), auf welche der



Sideletter Bezug nimmt, sollten nämlich von der (gleichzeitig vereinbarten) Räumungsverpflichtung nicht umfasst sein. Ein Scheingeschäft könnte hier aber allenfalls – und nur - betreffend der Position „*Superädifikate, in denen das Restaurant, die WC-, Dusch-, Waschanlagen, Umkleidekabinen untergebracht sind und allesamt im Eigentum der Gemeinde stehen*“ erblickt werden, nicht hingegen betreffend der übrigen Ausnahmen, da zum Vergleichszeitpunkt ja noch nicht feststand, ob der konsensmäßige Zustand der Mobilheime erreicht wird bzw ein direkter Bestandvertrag abgeschlossen wird. Hinsichtlich der sonstigen – nicht in Punkt 4. der Präambel festgehaltenen – Flächen und Einrichtungen (und damit auch die verfahrensgegenständlichen), kann nach den Feststellungen ein Scheingeschäft nicht erblickt werden, da sich die Gemeinde Breitenbrunn zur Räumung und geräumten Übergabe verpflichten wollte und die beklagte Partei dies erlangen wollte. Auch der prätorische Vergleich wurde nicht zum Schein geschlossen. Nach den Feststellungen liegt aber auch im prätorischen Vergleichsabschluss kein kollusives Zusammenwirken der beklagten Partei und der Gemeinde Breitenbrunn vor:

Kollusiv zusammenarbeitende Personen stimmen ihr Verhalten ab, um dem Dritten einen Schaden zuzufügen. Nach den Feststellungen war es aber nicht die alleinige Absicht der Parteien des prätorischen Vergleiches, der klagenden Partei einen Schaden zuzufügen. Zweck war, dass die beklagte Partei die in ihrem Eigentum stehende Liegenschaft geräumt übergeben bekommt. Dies mag mit einer in-Kaufgenommenen Schädigung der klagenden Partei einhergegangen sein. Nicht jede (wenn auch vorsätzliche) Schädigung eines Dritten ist aber per se rechtswidrig. Ein Schädiger handelt (erst) dann rechtswidrig, wenn er gegen ein Gebot oder Verbot der Rechtsordnung verstößt oder in schikanöser Weise von seinem Recht Gebrauch macht.

Die Inanspruchnahme der aufgrund der Rechtsordnung zur Verfügung stehenden Mittel eines prätorischen Vergleiches sowie einer Exekutionsführung (bzw Duldung derselben) verstößt allerdings nicht dagegen, auch nicht der von der beklagten Partei angestrebte Zweck, eine geräumte Liegenschaft übergeben zu erhalten, um das Seebadprojekt realisieren zu können. Von einer Schikane kann hier nicht gesprochen werden. Dass die Gemeinde Breitenbrunn zu diesem Zeitpunkt kein Bestandsrecht mehr beansprucht hat, ist von ihrer Räumungs- und Übergabeverpflichtung zu unterscheiden. Dieser konnte sie mangels Mitwirkung der klagenden Partei nicht



nachkommen. Die darauf gerichtete Rechtsverfolgung ist daher auch nicht nichtig, sittenwidrig oder verboten. Soweit die klagende Partei sich auf ihr fehlendes rechtliches Gehör im Titelverfahren beruft, ist sie erneut auf ihre Unterbestandnehmereigenschaft zu verweisen (für welche die Rechtsordnung eben die Möglichkeit der Exszindierungsklage vorsieht) sowie auf die – von ihr erst zuletzt in Anspruch genommene - Möglichkeit einer Feststellungsklage gegen die beklagte Partei (vgl hg 2C 873/19h).

Die beklagte Partei war mangels geräumter Übergabe natürlich zur Exekutionsführung berechtigt. Dem Exekutionsbewilligungsbeschluss, welcher aufgrund des prätorischen Vergleiches zu erlassen war, hätte die Gemeinde Breitenbrunn nichts entgegenzusetzen gehabt. Selbst im Kostenpunkt war die Exekutionsbewilligung vom Titel gedeckt (Pflicht zur Räumung), unbeschadet einer allfällig anders geregelten Kostenersatzpflicht, sodass eine unterlassene Rekusserhebung nicht vorwerfbar ist. Ein Handeln oder Unterlassen zum Zweck der Schädigung der klagenden Partei liegt hier nicht vor, der angestrebte Zweck (die Verschaffung einer geräumten Fläche) ist nicht verwerflich. Dass die beklagte Partei diesen (einfacheren) Weg wählte und nicht den anderen möglichen Weg einer Räumungsklage gegen die Subbestandnehmer (und dabei auch gegen die klagende Partei), ist rechtlich möglich und kann ihr nicht vorgeworfen werden. Eine Rechtsdurchsetzung zum Nachteil eines anderen (va bei Räumungsklagen) ist meistens mit dessen bewusster Schädigung verbunden; rechts- oder sittenwidrig ist sie deshalb nicht.

Letztlich stehen die Vorbringen der klagenden Partei betreffend Scheingeschäft und Kollusion auch miteinander im Widerspruch: Entweder wurde ein Vertrag nur zum Schein abgeschlossen (und war daher tatsächlich nicht oder anders gewollt) oder er war inhaltlich gewollt zwecks Schädigung des Dritten. Nach den Feststellungen liegt aber beides nicht vor.

Zusammenfassend liegt lediglich ein Unterbestandverhältnis zwischen der klagenden Partei und der Gemeinde Breitenbrunn vor. Die Auflösung des Hauptbestandverhältnisses erfolgte weder zum Schein noch kollusiv. Das Unterbestandverhältnis ist vom Hauptbestandverhältnis unabhängig. Nach dem Wegfall des Hauptbestandverhältnisses kann sich der Unterbestandnehmer (unabhängig von seiner Rechtsposition gegenüber dem Hauptbestandnehmer) nicht mehr auf einen Rechtsgrund zur weiteren Innehabung des Bestandobjektes berufen



und muss dieses daher räumen. Mangels Räumung und Übergabe der gegenständlichen Flächen ist die Exekutionsführung daher zulässig.

Gem § 17 ZPO kann jemand, der ein rechtliches Interesse daran hat, dass in einem zwischen anderen Personen anhängigen Rechtsstreite die eine Person obsiege, dieser Partei im Rechtsstreite beitreten (Nebenintervention). Der Nebenintervenient hat dann ein rechtliches Interesse, wenn die Entscheidung unmittelbar oder mittelbar auf seine privatrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Verhältnisse günstig oder ungünstig einwirkt, im Allgemeinen daher, wenn durch das Obsiegen der Hauptpartei seine Rechtslage verbessert oder durch das Unterliegen verschlechtert wird. Wirtschaftliche Interessen reichen hingegen für die Zulassung der Nebenintervention nicht aus. Auch der Untermieter kann im Kündigungsprozess gegen den Hauptmieter als Nebenintervenient beitreten; der Pächter eines in dem aufgekündigten Bestandgegenstand betriebenen Unternehmens ist zur Nebenintervention berechtigt. Nichts Anderes kann für die Eigentümerin eines Superädifikates gelten, welches auf der gegenständlichen, von der klagenden Partei benutzten, Fläche errichtet ist. Die Nebenintervention ist daher zulässig.

Die Kostenentscheidung beruht auf §52 Abs1 ZPO

---

**Bezirksgericht Eisenstadt, Abteilung 2**

**Eisenstadt, 27.4.2020**

**Mag Susanna Hitzel, Richterin**

Elektronische Ausfertigung

gemäß § 79 GOG

Diese Schrift ist eine Abschrift.  
Die Urschrift ist mit *g*  
h. u. l. d. Anz. G. N. Nr. *1205* zur  
Gebührenberechnung angelegt.

19. Nov. 1968



## PACHTVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tage zwischen Herrn Dr. Paul Esterházy, Gutsbesitzer, wohnhaft in Zürich, als Verpächter einerseits und der Gemeinde Breitenbrunn, vertreten durch den Herrn Bürgermeister und die endesgefertigten Gemeindefunktionäre als Pächterin andererseits.

### I. Pachtgegenstand

Herr Dr. Paul Esterházy, ab nun Verpächter genannt, verpachtet an die Gemeinde Breitenbrunn, ab nun Pächterin genannt und diese pachtet in der KG Breitenbrunn von der im gemeinsamen Eigentum des Verpächters und der Pächterin stehenden Einlagezahl 16, Grundbuch Breitenbrunn, den Herrn Dr. Paul Esterházy gehörigen Hälfteanteil an der Parzelle 4024 und 4025, weiters aus der im alleinigen Eigentum des Verpächters stehenden Einlagezahl 15, Grundbuch Breitenbrunn, die Parzellen 4484 sowie von den Parzellen 4483/2, 4485/1, 4488/1 und 4488/2 die auf beiliegenden Lageplan des Architekten Julius Kappel, welcher einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages bildet, eingezeichneten Teilflächen. Die dort vorgesehene Anlage wird folgende Gebiete beinhalten:

- a) Am Rande des Schilfgürtels eine Park- und Campingfläche im Höchstausmass von 5 ha.
- b) eine Dammstrasse mit beiderseitigen Kanälen und Bootshafen sowie eine Parkfläche am seeseitigen Ende der Dammstrasse und weiters eine Aufschüttungsfläche am offenen Wasser für die Errichtung einer Badeanlage, eines Restaurants und von Bootsvermietungsanlagen im Höchstausmass von 10 ha.
- c) eine durch Gehwege mit der Dammstrasse verbundene Fläche für die Errichtung verschiedener Tiergehege im Höchstausmass von 50 ha.
- d) eine an die Badeanlage anschliessende Fläche im Höchstausmass von 1 ha, die für Segelbootanlagen (Yachtclub) vorgesehen ist

Die Verpachtung der obigen Liegenschaft erfolgt zum Zwecke der Errichtung und des Betriebes eines Erholungsparks und einer öffentlichen Badeanlage mit den dazugehörigen Einrichtungen, wie Kabinen, Restaurants, Spiel-, Park-, Campingplätzen und dgl. durch die Pächterin. Die Aufparzellierung des Pachtobjektes oder Teile desselben auf Einzelbadeplätze und deren Vergabe an Dritte ist untersagt und berechtigt den Verpflichteten zur sofortigen Vertragsauflösung.

## II. Pachtdauer

Die Pachtdauer beträgt 50 Jahre, beginnend ab 1. 1. 1969 und endend am 31. 12. 2018.

Der Pächterin wird ferner nach Beendigung der Vertragsdauer das **Vorpachtrecht** am Vertragsobjekt dergestalt eingeräumt, dass sie binnen 4 Wochen nach geschehener Aufforderung ihren Eintritt in einen neuen Pachtvertrag zu den vom günstigsten Bewerber genannten Bedingungen schriftlich erklären kann. Nach Ablauf der 4-wöchigen Frist erlischt das Vorpachtrecht.

## III. Pachtzins

Der Pachtzins für die unter Punkt I lit. a) - c) bezeichneten Pachtflächen wird ab 1. Jänner 1969 berechnet und beträgt ab diesem Zeitpunkt jährlich S 12.000,-- , zahlbar bis 15. Jänner eines jeden Pachtjahres in vorhinein.

Für die unter Punkt I lit. d) bezeichnete Pachtfläche wird der Pachtzins erst ab dem Zeitpunkt berechnet, zu welchem diese Fläche dem Yachtclub zur Benützung übergeben und mit der Errichtung der Segelbootanlagen begonnen wird. Der Pachtzins beträgt sodann für diese Fläche im 1. Jahr der Benützung S 5.000,-- und steigt sodann in den weiteren Jahren jährlich um weitere S 5.000,-- bis zu endgültigen sodann gleichbleibenden Jahrespachtzins von S 30.000,-- . Zur Sicherung der Wertbeständigkeit der Pachtzinsfälligkeiten vereinbaren die Vertragsparteien folgende Wertsicherungsregel: Der Pachtzins ist bei jeweiliger Fälligkeit in jener Höhe zu entrichten, welche der Kaufkraft des fälligen Pachtzinses am heutigen Tage entspricht. Als Wertmesser zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von österreichischen Statistischen

Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1966 oder ein an seine Stelle tretender Index. Ausgangspunkt ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlaubliche Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Steigt oder fällt die Indexzahl um mehr als 5 % gegenüber der für den Monat des Vertragsabschlusses verlaublichen Indexzahl, ist der Pachtzins vom Beginn des nächsten Monats an im gleichen Verhältnis neu festzusetzen. Jede weitere Änderung der Indexzahl ist nur dann zu berücksichtigen, wenn sich die Indexzahl seit der letzten Neufestsetzung des Pachtzinses wieder um mehr als 5 % nach oben oder unten geändert hat.

Für die vom Pachtobjekt aus betriebenen gewerblichen Unternehmungen, wie Bootsvermietungen und dergleichen gebühren dem Verpächter 2 % vom Bruttoumsatz dieser Unternehmungen. Die anfallenden Beträge sind bis Ende eines jeden Pachtjahres von der Pächterin abzurechnen und an den Verpächter abzuführen. Der Verpächter und seine Organe sind berechtigt, in alle Buchaufzeichnungen, Unterlagen und Belege Einsicht zu nehmen, welche der Errechnung und Kontrolle des Bruttoumsatzes dieser Unternehmungen dienen können. Der Bade- und Restaurationsbetrieb fällt nicht unter diese Pachtzinsregelung.

Die Pächterin hat außer dem Pachtzins alle auf das Pachtobjekt entfallenden Betriebskosten, Steuern, öffentliche Abgaben und sonstigen gesetzlichen Beiträge und Leistungen zu bezahlen. Diese Gebühren werden vom Verpächter periodisch vorgeschrieben und sind binnen 14 Tagen nach Vorschreibung zu begleichen.

Bei Zahlungsverzug hat die Pächterin Verzugszinsen in der Höhe von 2 % über der jeweiligen Nationalbankrate von dem gesamten ausstehenden Betrag zu entrichten; dies unbeschadet der vereinbarten Wertsicherung.

Sämtliche Zahlungen sind an die Kassa der Dr. Paul Esterházy'schen Güterdirektion in Eisenstadt zu leisten.

#### IV. Anlagen

Die Pächterin ist berechtigt, auf dem Pachtobjekt auf ihre Kosten und Gefahr Baulichkeiten, die zum Zwecke des Bade- und Erholungsbetriebes notwendig sind, als Superädifikat gemäß § 435 ABGB zu errichten. Die Pächterin hat die Erteilung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen, insbesondere der Bau-, Wasserrechts- und Naturschutzbehörde vor Baubeginn schriftlich nachzuweisen und alle bestehenden und erteilten behördlichen Vorschriften und Anordnungen genau zu erfüllen. Die Pächterin ist für alle wie immer gearteten Schäden, die aus Anlaß der Durchführung dieser Arbeiten entstehen, voll verantwortlich und allein haftbar. Auch alle wie immer Namen habende Schäden und Haftungen im unmittelbaren oder mittelbaren Zusammenhang mit dem Badebetrieb und sonstiger Benützung des Pachtobjektes treffen ausschließlich die Pächterin und dieselbe verpflichtet sich, den Verpächter schon auch gegen alle Ansprüche Dritter vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Soweit die von der Pächterin errichteten und auf dem Pachtobjekt befindlichen Bauten, Baulichkeiten, Herstellungen oder sonstigen fest verbundenen Anlagen und Werte bei Beendigung des Pachtvertrages nicht ohne wesentliche Wertminderung entfernt werden können, gehen sie in das Eigentum des Verpächters über.

Aus der Gestattung von Bauführungen erwächst der Pächterin kein Anspruch auf Übereignung der verbauten Grundfläche und es wird die Anwendung der Bestimmung des § 418 ABGB 3. Satz, ausdrücklich ausgeschlossen.

Die für die Aufschüttungen, Bauführungen, Herstellungen, erforderlichen Reparaturen und Verbesserungen am Pachtobjekt erwachsenden Aufwendungen sind zur Gänze von der Pächterin auf deren alleinige Kosten zu bestreiten.

Die Pächterin hat alle zum Pachtobjekt gehörigen Anlagen und Einrichtungen stets in gutem, gebrauchsfähigen und widmungsfähigen Zustande zu erhalten.

#### V. Schilfernte und Schilftransport

Der Verpächter behält sich das Recht zur ausschliesslichen Schilfrohrnutzung auf der gesamten Pachtfläche vor.

Der Verpächter, seine Organe, Kontrahenten und Ermächtigte sind auch während der Dauer des Pachtvertrages zur unentgeltlichen Benützung der Strassen und der Kanäle, auch für den Transport von geerntetem Schilfrohr, sowie zur unbefristeten Lagerung desselben ohne wesentliche Behinderung des Verkehrs und des Badebetriebes berechtigt. Die Pächterin ist verpflichtet, die Strassen und Kanäle während der gesamten Vertragsdauer in gutem, befahrbarem und passierbarem Zustand zu erhalten. Soweit die von der Pächterin errichteten Strassen nachweislich durch Transportfahrzeuge des Verpächters erheblich beschädigt werden, hat der Verpächter die erforderlichen Reparaturen vorzunehmen.

#### VI. Gewerbliche Unternehmungen

Mit Ausnahme des Bade- und Restaurantbetriebes dürfen auf der Pachtfläche sowie vom Pachtobjekt aus gewerbliche Unternehmungen jeglicher Art (Bootsvermietungen oder dergleichen) nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verpächters betrieben werden. Im Falle der Bewilligung gebühren dem Verpächter gem. Punkt III, Abs. 4 dieses Vertrages 2 % vom Bruttoumsatz dieser Unternehmungen.

Die Pächterin haftet für alle wem immer aus der Errichtung und dem Betrieb solcher Unternehmungen entstehende Personen- oder Sachschäden und hat den Verpächter gegenüber allfälligen Ansprüchen Dritter vollkommen schad- und klaglos zu halten.

#### VII. Fischerei- und Jagdrecht

Das Fischerei- und Jagdrecht auf der Pachtfläche ist nicht Gegenstand dieses Vertrages und kann daher von der Pächterin,

ihren Organen oder Gästen nicht auf Grund des gegenständlichen Pachtvertrages ausgeübt werden.

#### VIII. Benützungrecht des Verpächters

Den Betriebsangehörigen des Verpächters und deren Familienangehörigen steht gegen Vorweis eines entsprechenden, vom Verpächter ausgestellten Ausweises das Recht zu, während der Dauer des Pachtvertrages das Pachtgebiet einschließlich der Badeanlage ohne Bezahlung eines Eintrittsgeldes oder sonstiger Gebühren in üblicher Weise zu benützen und zu befahren und ihre Kraftfahrzeuge am Parkplatz ebenfalls unentgeltlich zu parken.

#### IX. Beschwerderecht

Die Pächterin ist berechtigt, in jene Vorschriften und Unterlagen des Verpächters Einsicht zu nehmen, auf Grund derer sie zur Zahlung oder Leistung herangezogen werden kann.

#### X. Vorseitige Vertragsauflösung

Der Verpächter ist zur sofortigen Vertragsauflösung berechtigt, wenn die Pächterin trotz Setzung einer vierwöchigen Nachfrist mit der Bezahlung des Pachtzinses oder anderer Leistungen in Verszug geraten ist, wenn sie das Pachtobjekt widmungswidrig verwendet, behördliche Vorschriften nicht einhält oder wenn sie gegen eine sonstige, wesentliche Bestimmung des Vertrages schuldhaft verstößt.

Der Verpächter ist ferner zur Aufkündigung dieses Vertrages unter Einhaltung einer halbjährigen Kündigungsfrist berechtigt, wenn die Pächterin die geplante Ausgestaltung des Pachtobjektes zu einem Erholungspark mit den dazugehörigen Naturschutz- und Fremdenverkehrseinrichtungen nicht binnen Jahresfrist nach beiderseitiger Vertragsunterfertigung sachgemäß in Angriff nimmt und gehörig fortsetzt, ferner wenn sie den Betrieb des Erholungs-

parkes während der Pachtdauer einstellt oder vernachlässigt. Die Pächterin ist zur vorzeitigen Vertragsauflösung berechtigt, wenn der Verpächter wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages schuldhaft verletzt oder die Pächterin in schuldhafter Weise an der Ausübung ihrer vertraglichen Rechte hindert.

#### XI. Unterverpachtung

Die Unterverpachtung der öffentlichen Badeanlagen sowie überhaupt die gänzliche oder teilweise Weitergabe derselben unter welchem Titel immer an Dritte ist unsulässig und berechtigt den Verpächter zur sofortigen Vertragsauflösung. Alle anderen Einrichtungen auf dem Pachtobjekt kann die Pächterin von dritten Personen errichten und betreiben lassen. In solchen Fällen kommt jedoch keinerlei Rechtsverhältnis zwischen diesen dritten Personen und dem Verpächter zustande und verpflichtet sich die Pächterin, den Verpächter gegen allfällige, wie immer Namen habende Ansprüche Dritter vollkommen schad- und klaglos zu halten. In jedem Falle ist die Pächterin dem Verpächter gegenüber ausschließlich und in vollem Umfang für die Einhaltung der Bedingungen des vorliegenden Pachtvertrages verantwortlich und haftbar.

#### XII. Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes

Die Vertragsteile erklären hiemit, auf die Anfechtung oder Bestreitung der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages wegen allfälliger Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes zu verzichten.

#### XIII. Vertretung und Kontrolle

Der Verpächter ist berechtigt, die pünktliche Einhaltung sämtlicher Vertragsbestimmungen jederzeit durch seine Organe überprüfen zu lassen.

XIV. Vertragsgebühren, Ausfertigung und Gerichtskompetenz

Dieser Vertrag wird zweifach errichtet. Jeder Vertragsteil erhält ein Exemplar.

Sämtliche mit der Errichtung, Einholung der erforderlichen Genehmigungen und Vergütung des Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren, Abgaben und Auslagen hat zur Gänze die Pächterin alleine zu tragen.

Für die aus diesem Rechtsverhältnis allenfalls erwachsenden Streitigkeiten wird je nach der Höhe des Streitwertes die Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Eisenstadt bzw. des Landesgerichtes Eisenstadt vereinbart.

Esterházy András Bp. m.  
Jozef Fygl Vojta  
Bernhard Prager sen. Nov. kon.  
Stummer Anton sen. Vorst.  
Jozsef Fygl sen. Vorst.  
Stummer Rudolf sen. Vorst.



19. Dez. 1968

Für Herrn  
Dr. Paul Esterházy

*[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*

angezeigt am

unter 102. Reg. P. Nr.

mit 1 Gleichschriften bestellbar

22.69



S u b p a c h t v e r t r a g  
=====

abgeschlossen am unten angesetzten Tage zwischen der Gemeinde Breitenbrunn, vertreten durch den Herrn Bürgermeister Andreas Ehrenreiter und die endesgefertigten Gemeindefunktionäre als Subverpächterin einerseits und dem Yacht-Club Breitenbrunn, vertreten durch den Obmann Herrn Architekt Viktor Oppitz, Klimschgasse 4, 1030 Wien und den Schriftführer Herrn Ing. Hermann Schmied, Mayerweckstr. 2-8/42/6, 1215 Wien, als Subpächter andererseits wie folgt:

I. Pachtgegenstand.

Die Gemeinde Breitenbrunn hat von Herrn Dr. Paul Esterházy mit Pachtvertrag vom 19.12.1968 Seegrundstücke in der Kat. Gemeinde Breitenbrunn zur Anlage eines Erholungsparkes gepachtet.

Der Yacht-Club wird im Rahmen seiner Statuten die zur Erzielung des Vereinszweckes notwendigen Anlagen für Segel- und Ruderboote, bestehend aus Bootsanlagestegen, Plateaus, Clubgebäude, Seglerunterkünfte und dazugehörige Nebenanlagen zur Ausübung des Sommer- und Wintersportes errichten.

Die Gemeinde Breitenbrunn räumt hiemit dem Yacht-Club das Recht ein, auf der im angeschlossenen Lageplan des Herrn Architekt Viktor Oppitz Plan Nr. 119/286 vom 10.7.1969,- welcher einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages bildet - rot umrandeten Teilfläche des Grund-

stückes Nr. 4488/2 inneliegend in der EZ. 15 des Grundbuches Breitenbrunn, im Ausmasse von rund 10.000 m<sup>2</sup> die auf Grund ihrer Statuten zur Erzielung des Vereinszweckes erforderlichen, im Absatz 2 dieses Vertragspunktes genannten Anlagen zu errichten.

### II. Pachtzins.

Der Pachtzins beträgt ab 1.1.1971 für das erste Vertragsjahr S 5.000.-. Ab dem zweiten Vertragsjahr steigt der Pachtzins um jährlich S 5.000.- bis zum endgültigen, sodann gleichbleibenden Jahrespachtzins von S 30.000.-. Das Pachtentgelt ist im ersten Vertragsjahr bis 28.2.1971 und ab dem 2. Vertragsjahr bis 10. Jänner jeden Jahres im vorhinein zu entrichten.

Der Yacht-Club hat ausser dem Pachtzins alle auf das Pachtobjekt entfallenden Betriebskosten, Steuern, öffentliche Abgaben und sonstige gesetzliche Beiträge und Leistungen, welche anteilmässig vom Gesamtgrundstück auf das von ihm gepachtete Teilgrundstücke entfallen, zu bezahlen. Diese Gebühren werden von der Gemeinde Breitenbrunn periodisch vorgeschrieben und sind binnen 14 Tagen nach Vorschreibung zu begleichen.

Bei Zahlungsverzug hat der Yacht-Club Verzugszinsen in der Höhe von 2 % über der jeweiligen Nationalbankrate, nach dem aushaftenden Betrag zu entrichten; dies unbeschadet der vereinbarten Wertsicherung.

Zur Sicherung der Wertbeständigkeit der Pachtzinsfälligkeiten vereinbaren die Vertragsteile folgende Wertsicherungsklausel:

Der Pachtzins ist bei jeweiliger Fälligkeit in jener Höhe zu entrichten, welche der Kaufkraft des fälligen Pachtzinses am heutigen Tage entspricht. Als Wertmesser zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarte Verbraucherpreisindex 1966 oder ein, an seine Stelle tretender Index.

Ausgangspunkt ist die, für den Monat des Vertragsabschlusses verlaubliche Indexzahl. Schwankungen des Index nach oben oder unten bis einschliesslich 5 % bleiben unberücksichtigt. Steigt oder fällt die Indexzahl um mehr als 5 % gegenüber der, für den Monat des Vertragsabschlusses verlaublichen Indexzahl, ist der Pachtzins vom Beginn des nächsten Monats an, im gleichen Verhältnis neu festzusetzen. Jede weitere Abänderung der Indexzahl ist nur dann zu berücksichtigen, wenn sich die Indexzahl seit der letzten Neufestsetzung des Pachtzinses wieder um mehr als 5 % nach oben oder unten geändert hat.

### III. Pachtdauer.

Dieser Pachtvertrag wird auf unbestimmte Zeit, beginnend am 1. Jänner 1971 abgeschlossen und kann unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zu jedem Kalenderjahresende gekündigt werden. Die Gemeinde Breitenbrunn verzichtet auf ihr Kündigungsrecht solange ihr Pachtvertrag oder ein sinngemäss gleiches Abkommen mit dem Grundeigentümer aufrecht ist.

Für den Fall, dass die Gemeinde Breitenbrunn ihr Pachtrecht mit Zustimmung des Grundeigentümers an einen Dritten überträgt, ist die Gemeinde verpflichtet, die aus dem gegenwärtigen Subpachtvertrag resultierenden Rechte und Pflichten auf den Pacht- oder Benützungsnachfolger rechtsverbindlich zu übertragen.

### IV. Aufschüttung für Clubanlage.

Der Yacht-Club ist berechtigt, die gepachtete Grundfläche seinen Bedürfnissen gemäss mit festem Material aufzuschütten. Zwischen den Parteien besteht Übereinstimmung darüber, dass die Kosten für die bereits aufgeschüttete Teilfläche von 500 m<sup>2</sup> zum Zwecke der Errichtung eines Clubgebäudes nicht vom Yacht-Club zu tragen sind. Der Yacht-Club ist

berechtigt, den öffentlichen Zufahrtsweg für die Herstellung der Aufschüttung und alle übrigen baulichen Arbeiten kostenlos zu benützen.

Die Errichtung des Clubgebäudes mit allen dazugehörigen Anlagen erfolgt ausschliesslich auf Kosten und Gefahr des Pächters.

#### V. Anlagen, Folgen bei Vertragsauflösung.

Der Yacht-Club ist berechtigt, auf dem Pachtobjekt auf seine Kosten und Gefahr Baulichkeiten, die zum Zwecke des Sport- und Erholungsbetriebes dienen können, als Superädifikate gemäss § 435 ABGB zu errichten.

Aus der Gestattung von Bauführungen erwächst dem Yacht-Club kein Anspruch auf Übereignung der verbauten Grundfläche und es wird die Anwendung der Bestimmung des § 418 ABGB 3. Satz, ausdrücklich ausgeschlossen.

Soweit die vom Yacht-Club errichteten und auf dem Pachtobjekt befindlichen Bauten, Baulichkeiten, Herstellungen oder sonstigen fest verbundenen Anlagen und Werte bei Beendigung des Pachtvertrages nicht ohne wesentliche Wertminderung entfernt werden können, gehen sie innerhalb der mit dem Grundeigentümer bestehenden Vertragsdauer ohne jegliche Entschädigung oder Ersatzleistung in das Eigentum der Gemeinde Breitenbrunn über. Nach Beendigung des zwischen Herrn Dr. Paul Esterházy und der Gemeinde bestehenden Pachtverhältnisses gehen diese Anlagen und Werte entschädigungslos in das Eigentum des Grundeigentümers über. Der Yacht-Club ist nicht verpflichtet, bei Vertragsbeendigung den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen und kann die errichteten Anlagen auf dem Pachtgrund belassen. Eingeschlagene Piloten und verlegte Stege haben jedenfalls auf dem Pachtobjekt zu verbleiben.

Der Yacht-Club hat alle, zum Pachtobjekt gehörigen Anlagen und Einrichtungen stets in gutem, gebrauchsfähigem und widmungsfähigem Zustande zu erhalten.



## VI. Zufahrtsrecht.

Die Mitglieder und Gäste des Yacht-Clubs sind berechtigt, die Zufahrt zur Clubanlage unentgeltlich zu benutzen. Für das Abstellen von Kraftfahrzeugen am Parkplatz und für die Benützung des Seebades sind jedoch 60 % der jeweiligen Eintritts- und Parkgebühren von den einzelnen Benützern zu bezahlen.

## VII. Versorgungsanschlüsse.

a) Die Gemeinde hat ein behördlich genehmigtes Kanalsystem errichtet, welches bereits bis zum Seerestaurant reicht. Der Yacht-Club ist berechtigt, auf seiner Anlage ein eignes Abwässersystem herzustellen. Die Gemeinde ist verpflichtet, den Anschluss und die Einleitung in das oben erwähnte, von der Gemeinde bis zum Seerestaurant errichtete Kanalsystem gegen Entrichtung der sub lit. c) dieses Vertragspunktes normierten Gebühren zu gestatten. Der Yacht-Club hat die für die Kanalbenützung anfallenden Gebühren anteilmässig als Betriebskosten zu tragen.

Sollte aus irgendwelchen Gründen das hinter dem Seerestaurant befindliche Abwässersystem wegfallen, oder das vom Yacht-Club zu errichtende Abwässersystem nicht einleitbar sein, dann hat die Gemeinde eine entsprechende Möglichkeit zum Anschluss an das ortseigene Abwässersystem zu schaffen, wobei für den Yacht-Club keine grösseren Kosten entstehen dürfen, als sie bis zur Zuleitung zu dem hinter dem Seerestaurant bestehenden Kanalsystem entstanden wären.

Auch in diesem Falle hat der Yacht-Club für die Kanalbenützung die anteilmässigen Betriebskosten zu tragen.

b) Der Yacht-Club ist ferner berechtigt, an die beim Seerestaurant vorhandenen Versorgungsleitungen (Wasser und Strom) ohne eine weitere, als in lit. c) genannte Gebührenleistung an die Gemeinde, anzuschliessen.

c) Der Yacht-Club verpflichtet sich, von den Besitzern der einzelnen Kojen, für die in diese Kojen einzuleitenden Versorgungsleitungen einen einmaligen Kostenbeitrag von S 5.000.- innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsabschluss zwischen dem Yacht-Club und den Kojeneignern einzuheben und an die Gemeinde abzuführen. Im Falle eines Besitzwechsels ist dieser Betrag vom Besitznachfolger nicht noch einmal zu entrichten.

#### VIII. Haftung für Schäden und Unfälle.

Der Yacht-Club ist für alle, wie immer gearteten Schäden, welche anlässlich der Errichtung oder Instandhaltung der Bootsanlagen, Stege und Einrichtungen entstehen, sofern sie durch Mitglieder, deren Gäste oder von ihm beauftragten Handwerkern, Lieferanten und dergleichen verursacht wurden, voll verantwortlich und haftbar. Der Yacht-Club hat unter den gleichen Voraussetzungen auch für alle Schäden in unmittelbarem oder mittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb der zum Yacht-Club gehörenden Booten und Einrichtungen zu haften und verpflichtet sich die Gemeinde Breitenbrunn und Herrn Dr. Paul Esterházy gegen alle Ansprüche Dritter vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Der Yacht-Club ist verpflichtet, für allfällige Schäden und Unfallereignisse eine entsprechende Versicherung in ausreichender Höhe abzuschliessen.

#### IX. Vorzeitige Vertragsauflösung.

Die Gemeinde ist zur vorzeitigen Vertragsauflösung zu jedem Monatsende berechtigt:

- a) Wenn der Yacht-Club trotz Setzung einer vierwöchigen Nachfrist mit der Bezahlung des Pachtzinses oder anderer in Punkt II genannten Zahlungen in Verzug gerät;
- b) wenn er das Pachtobjekt statutenwidrig verwendet;
- c) wenn er gegen eine sonstige wesentliche Bestimmung des Vertrages verstösst oder behördliche Vorschriften, trotz

schriftlicher Abmahnung und Fristeinräumung von vier Wochen nicht einhält;

d) wenn er zahlungsunfähig wird oder über sein Vermögen das Konkurs- oder Ausgleichsverfahren eröffnet wird.

Der Yacht-Club ist zur vorzeitigen Vertragsauflösung berechtigt, wenn die Gemeinde wesentliche Bestimmungen des Vertrages trotz schriftlicher Abmahnung schuldhaft verletzt oder den Yacht-Club an der Ausübung seiner vertraglichen Rechte schuldhaft hindert.

#### X. Weitere Unterverpachtung.

Die weitere Unterverpachtung oder teilweise Weitergabe der für den Yacht-Club vorgesehenen Fläche und Anlagen an Nichtmitglieder ist unzulässig und berechtigt die Verpächterin zur sofortigen Vertragsauflösung.

Die Gemeinde verpflichtet sich ihrerseits keine weiteren Subpachtverträge für gleichartige oder ähnliche Zwecke - Sportvereine oder Clubs - ohne Zustimmung des Yacht-Club Breitenbrunn abzuschliessen.

Bei Abschluss dieses Vertrages befinden sich auf den gesamten Seegrundstücken der Kat. Gemeinde Breitenbrunn, von welchen Teilflächen an die Gemeinde Breitenbrunn verpachtet sind, die nach dem Plan des Herrn Architekt Julius Kappel errichtete Seebadanlage und das Seerestaurant. Hiezu soll der im Plan bereits vorgesehene Campingplatz im Ausmasse von rund 20.000 m<sup>2</sup> kommen. Ferner ist auf den im Lageplan grün schraffierten Teilflächen die Errichtung eines Bootshauses für die Landesregierung und eines Clubhauses für den Ruderclub Breitenbrunn vorgesehen. Letztlich ist auch die bestehende Jagdhütte des Herrn Oberschulrates Koloman Pronai ausgewiesen. Ausser diesen Objekten sind keine weiteren Baulichkeiten vorhanden bzw. geplant. Der Yacht-Club hat zu den hier beschriebenen Objekten und Anlagen den befugten Organen und Benützern freien Zutritt zu gewähren.

Die Gemeinde Breitenbrunn erklärt, innerhalb des im angeschlossenen Lageplan blau schraffierten Gebietes, ohne

Zustimmung des Yacht-Clubs keine weitere Baugenehmigung zu erteilen und alle entgegenstehenden Bauvorhaben zu untersagen.

XI. Kenntnis des Hauptpachtvertrages.

Der Yacht-Club bestätigt, dass ihm die Bestimmungen des zwischen dem Grundbesitzer Herrn Dr. Paul Esterházy und der Gemeinde Breitenbrunn über das Vertragsobjekt abgeschlossenen Hauptpachtvertrages bekannt sind und verpflichtet sich zu deren pünktlichen Einhaltung.

Die Gemeinde Breitenbrunn bestätigt, dass ihr die Statuten des Yacht-Clubs bekannt sind.

XII. Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

Die Vertragsteile erklären hiemit, auf die Anfechtung oder Bestreitung der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages wegen allfälliger Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes zu verzichten!

XIII. Verletzung und Kontrolle.

Die Gemeinde Breitenbrunn und die Dr. Paul Esterházy'sche Güterdirektion sind berechtigt, die pünktliche Einhaltung sämtlicher Vertragsbestimmungen jederzeit durch ihre Organe überprüfen zu lassen.

XIV. Vertragsgebühren, Ausfertigungen, Gerichts-  
kompetenz.

Dieser Vertrag wird zweifach errichtet, jeder Vertragsteil erhält ein Exemplar. Sämtliche, mit der Errichtung, Einholung der erforderlichen Genehmigungen und Vergebührung des Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren, Abgaben und Auslagen hat zur Gänze der Yacht-Club zu tragen.

Für die, aus diesem Rechtsverhältnis allenfalls erwachsenden Streitigkeiten wird je nach der Höhe des Streitwertes die Zuständigkeit des Bezirksgerichtes oder des Landes-



gerichtetes Eisenstadt vereinbart.



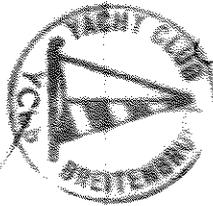
XV. Nachtrag

Vertragspunkt VI. über das Zufahrtsrecht wird abgeändert wie folgt: Der im 2. Satz vorkommende Ausdruck: ". . . für die Benützung des Seebades", wird abgeändert wie folgt: ". . . für die Benützung der Seebadeanlage". Das Zufahrtsrecht wird eingeschränkt wie folgt: Während der Saison ist die Zufahrt zum Jachtclub in der Zeit von 09 bis 18,00 Uhr verboten. Ausnahmegenehmigungen kann der Bürgermeister oder der Geschäftsführer erteilen.

Pkt. VII lit. c wird abgeändert wie folgt bzw. ergänzt: Der Wasserleitungsverband fordert pro Anschluss den Betrag von S 7,053.- Die Gemeinde wird diese Forderung ankämpfen. Falls der Wasserleitungsverband seine Forderung aufrecht halten kann, verzichtet die Gemeinde auf die ihr zustehenden Anschlusskosten aus dem Titel Wasserleitung. Dies ist ein Drittel von der mit dem Jachtclub ausgemachten Summe von S 5,000.- Somit hätte der Jachtclub nur mehr zwei Drittel von S 5,000.- an Anschlusskosten an die Gemeinde zu bezahlen, falls der Verband Recht behält.

Breitenbrunn, am 13.8.1970

Breitenbrunn, am 7.9.1970



*Josef Fuchs*  
*Josef Fuchs*  
*Anton Fuchs*  
*Anton Fuchs*  
*Anton Fuchs*

*Anton Fuchs*  
*Anton Fuchs*

Zahl: 2/2018

## PROTOKOLL über die GEMEINDERATSSITZUNG

vom: 26. April 2018

Ort: Gemeindeamt Breitenbrunn am N.S., Sitzungssaal

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 19.25 Uhr

### Anwesende:

Bürgermeister: Hareter Helmut als Vorsitzender (SPÖ)  
1. Vizebürgermeister: Niszl Manfred (ÖVP)  
2. Vizebürgermeisterin:

### Die Gemeinderäte:

Tröllinger Anja (SPÖ)	Schiwampl Richard (ÖVP)
Salzer Markus (SPÖ)	Nebenmayer Karin (ÖVP)
Friedrichkeit Stefan (SPÖ)	Absatz Andrea (ÖVP)
Behringer Yasmin (SPÖ)	Mag. Manschek Johann (ÖVP)
Tröllinger Josef (SPÖ)	Siegl Harald (ÖVP)
Tröstl Sabine (SPÖ)	Hofstädter Sabine (ÖVP-Ersatzmitglied)
Horvath Patrick (SPÖ)	Streimelweger Johann (FPÖ)
Janisch Rosa (SPÖ)	Grosz Rosemarie (GRÜNE)
Mag. Böhm Johann (SPÖ)	
Behringer Hermann (SPÖ)	
Marz Mario (SPÖ-Ersatzmitglied)	

### Entschuldigt waren:

2. Vzbgm. Brunäcker Elfriede (SPÖ), GR Stier Elisabeth (ÖVP)

### Nicht entschuldigt waren:

*Die Einladung sämtlicher Mitglieder der Gemeindevertretung erscheint ausgewiesen. Die Gemeindevertretung zählt 21 Mitglieder, anwesend sind hievon 21; die Sitzung erscheint daher beschlussfähig. Die Sitzung ist öffentlich.*

## Tagesordnung:

1. Seebad – Genehmigung des Bestandvertrages, des Verwaltungsvertrages und der Vereinbarung (F.E. Familien-Privatstiftung Eisenstadt bzw. Esterházy Betriebe GmbH)
2. Genehmigung der 5. Änderung des Digitalen Flächenwidmungsplanes
3. Allfälliges

### *Sitzungsverlauf und Beschlüsse:*

Der Bürgermeister begrüßt die Gemeinderäte, stellt die Richtigkeit der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung. Als Beglaubiger der Sitzungsniederschrift werden die Gemeinderäte Salzer Markus und Schiwampl Richard bestimmt.

Gegen die *Verhandlungsschrift der Gemeinderatssitzung vom 28.03.2018* werden vom Gemeinderat keine Einwände erhoben, sodass sie der Vorsitzende gemäß § 10 Abs. 3 der Geschäftsordnung als genehmigt erklärt.

Daraufhin schreitet der Bgm. zur Behandlung der heutigen Tagesordnung.

### *1. Seebad – Genehmigung des Bestandvertrages, des Verwaltungsvertrages und der Vereinbarung (F.E. Familien-Privatstiftung Eisenstadt bzw. Esterházy Betriebe GmbH)*

Der Pachtvertrag betreffend das Seebad vom 19.12.1968, abgeschlossen zwischen Herrn Dr. Paul Esterházy als Verpächter und der Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See als Pächterin, endet am 31.12.2018. In langwierigen Verhandlungen mit Vertretern der Esterházy Betriebe GmbH wurden im Hinblick auf den geplanten Ausbau und die Weiterführung des Seebades ab 01.01.2019 Vertragswerke ausgearbeitet, die von Herrn Mag. Zink Johannes, Rechtsanwalt, im Detail erläutert werden.

Auf Antrag des Bgm. beschließt der Gemeinderat sohin einstimmig (21:0), den Bestandvertrag, den Verwaltungsvertrag und die Vereinbarung mit der F.E. Familien-Privatstiftung Eisenstadt bzw. der Esterházy Betriebe GmbH in nachstehender Form zu genehmigen:

## **BESTANDVERTRAG**

abgeschlossen am heutigen Tag zwischen

- F.E. Familien-Privatstiftung Eisenstadt, FN 144716v,  
7000 Eisenstadt, Esterhazyplatz 5

als Bestandgeberin andererseits - im Folgenden auch kurz so oder Stiftung genannt -

und

- Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See,  
Eisenstädter Straße 18, 7091 Breitenbrunn am Neusiedler See

als Bestandnehmer andererseits - im Folgenden auch kurz so genannt -

wie folgt:

## I. Präambel

1. Am 19. Dezember 1968 wurde zwischen der Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See und dem Rechtsvorgänger der Bestandgeberin, Herrn Dr. Paul Esterházy, ein Pachtvertrag über einzelne Flächen im Ausmaß von 66 ha der EZ 16 und EZ 15 Grundbuch Breitenbrunn abgeschlossen – im Folgenden kurz Pachtvertrag ALT genannt. Dieser Pachtvertrag wurde befristet auf 50 Jahre beginnend ab 01.01.1969 geschlossen und endet durch Zeitablauf am 31.12.2018. **Dieses Vertragsende wird von beiden Vertragsteilen rechtsverbindlich und unwiderruflich anerkannt und gilt der Vertrag jedenfalls zum 31.12.2018 als einvernehmlich aufgelöst.**

2. Die Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See hat als Pächterin ihrerseits mehrere Subpacht- und Mietverträge unter anderem mit:

- dem Yachtclub
- dem Land Burgenland (Bootshaus)
- dem Ruderclub Breitenbrunn
- KR Gmeiner Margarethe (Bootsvermietung)
- Kempf Martin (Segelschule)
- Dürauer Friedrich (Windsurfschule)

abgeschlossen.

3. Auf Grundlage des Pachtvertrages ALT betreibt die Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See auf Teilflächen des ursprünglichen Pachtgegenstandes des Pachtvertrages ALT einen Mobilheimplatz und einen Camping- und Mobilheimplatz, nach eigenen Angaben mit 310 Mobilheimplätzen und 90 Parzellen für den Campingbereich. Die Rechtsgrundlagen für die Betreuung dieses Mobilheimplatzes und des Camping- und Mobilheimplatzes finden sich neben dem Pachtvertrag ALT in den Bescheiden je der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung, Mobilheimplatz: ZI.10/07/85.033/11 vom 29.04.1987, ZI.10/07/85.033/11 Mobilheimplatz Aufstellplan vom 29.04.1987, ZI.10/07/85.033/11 Erläuterungsbericht Aufstellungsplan vom 29.04.1987, ZI.10/06/26/12 vom 23.05.1997, ZI.10-06-26-20 vom 18.04.2002, Camping- und Mobilheimplatz: ZI.10/07/85.182/41 vom 06.05.1987, ZI.10/06/1/14 vom 25.03.1997, ZI.10/07/85.182/41 Camping und Mobilheimplatz Aufstellplan vom 06.05.1987, ZI.10/07/85.182/41 Erläuterungsbericht zum Aufstellplan vom 06.05.1987. Ergänzend sind die Rechtsänderungen gemäß Novelle LGBl Nr. 14/2004 nach Maßgabe der Übergangsbestimmungen des § 31 des Bglid Camping- und Mobilheimplatzgesetzes (LGBl Nr. 44/1982 idgF) zu beachten.

4. Die Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See ist verpflichtet längstens bis 31.12.2018 allfällige Abweichungen vom rechtskonformen Zustand zu beseitigen und die Pachtflächen „ALT“ längstens bis 31.12.2018 ordnungsgemäß und geräumt von sämtlichen Fahrnissen, Anlagen und Einrichtungen udgl., sofern diesbezüglich nichts anderes vereinbart wird, zurückstellen. Dabei hat die Stiftung die damit verbundenen Abbruchkosten zu tragen. Die Stiftung wird eine Erfüllung der Vertragspflicht zur Beseitigung von Abweichungen vom rechtskonformen Zustand und eine diesbezügliche Schad- und Klagloshaltung von der Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See nur für den Fall einfordern, dass behördliche Maßnahmen zur Herstellung des rechtskonformen Zustandes eingeleitet werden oder doch ernsthaft drohen. Im Zusammenhang damit verzichtet die Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See bereits hiermit unwiderruflich auf den Einwand der Präklusion oder Verjährung von allfälligen Ansprüchen der Stiftung, insbesondere aus dem Titel des § 1111 ABGB. Die dort genannte Präklusivfrist wird hiermit einvernehmlich um (vorerst) fünf Jahre verlängert. Konsensgemäß errichtete Mobilheime können vorerst jedenfalls unter der Voraussetzung des Abschlusses eines schriftlichen Bestandvertrages zwischen dem Eigentümer des Mobilheimes und der Stiftung verbleiben, ebenso die Superädifikate, in denen das Restaurant, die WC-, Dusch-, Waschanlagen und Umkleidekabinen untergebracht sind und allesamt im Eigentum der Gemeinde stehen. Die Stiftung erklärt, die Gemeinde bei der Durchsetzung der der Gemeinde gegen deren Rechtenehmer zustehenden Rechte zu unterstützen, womit jedoch keine die Stiftung treffende Rechtspflicht begründet wird.

5. Die Stiftung beabsichtigt das Seebad Breitenbrunn zu erneuern und auszubauen. Grundlage hierfür ist Planstand Seebad Breitenbrunn Masterplan, Plan Nummer: 1529\_BREIT, Plandatum 08.09.2017, Index V03 des Planer Teams >gregor&sebastian architekten, ARGE Architekten Hoffelner / Schmid< und >korbwurf landschaftsarchitektur, dipl.-ing. korbwinian lechner<, der einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages bildet (Anlage./A).

6. Der Umbau und die Erweiterung soll in mehreren Etappen erfolgen, wobei als Baubeginn spätestens der Jänner 2019 geplant ist und (Vor-)Arbeiten aufgrund des kurzen Saisonfensters bereits im Anschluss an die Saison 2018 erfolgen sollen. Die Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See verpflichtet sich daher, bereits mit Ende der Saison 2018, voraussichtlich 30.09.2018, jedenfalls aber beginnend mit 15.10.2018 der Stiftung die Möglichkeit zur frühzeitigen Nutzung der Bestandflächen ALT zu ermöglichen, um den Baubeginn einzuleiten und Maßnahmen durchzuführen. Notwendige Erhebungsarbeiten können von der Stiftung ab Unterfertigung jederzeit durchgeführt werden, wobei Beeinträchtigungen der aktuellen Nutzungen tunlichst gering gehalten werden sollen.

7. Bestehende verwaltungsbehördliche Bewilligungen wie zum Beispiel für die Mobilheimplätze, den Campingplatz, den Restaurantbetrieb, etc. sollen auf die Stiftung bzw.

eine von ihr namhaft zu machende Gesellschaft unentgeltlich übergehen und verpflichtet sich die Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See, dafür Sorge zu tragen, dass ein konsensgemäßer Zustand entsprechend den behördlichen Anordnungen und in fristgerechter Erfüllung solcher Anordnungen hergestellt wird und die bestehenden verwaltungsrechtlichen Bewilligungen – soweit rechtlich möglich - an die Stiftung übertragen werden. Sollten diesbezüglich schriftliche Erklärungen der Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See notwendig sein, verpflichtet sich diese, diese über Aufforderung umgehend, längstens aber binnen vierzehn Tagen abzugeben.

8. Die Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See erklärt, dass die geplante Erneuerung und Erweiterung des Seebades Breitenbrunn vollständig ihren eigenen Zielen und Vorstellungen entspricht und sie daher das Projekt vollumfänglich, insbesondere auch betreffend die Flächenwidmung, Erlangung von Förderungen (z.B. Förderwerber bei der Kanalerrichtung) unterstützen will und wird, wobei festgehalten wird, dass sämtliche Planungs- und Entwicklungskosten von der Stiftung getragen werden und die zu errichtenden Bauten, Einrichtungen und Anlagen von der Stiftung auf eigene Kosten und Gefahr errichtet werden. Um die Erlangung von Förderungen zu ermöglichen, wird die Gemeinde gegebenenfalls die Errichtung der notwendigen Anlagen (z.B. Schmutzwasserkanal) im eigenen Namen beauftragen, d.h. die Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See wird nach außen hin als Auftraggeber auftreten. In diesem Fall hat die Stiftung die Gemeinde schadlos zu halten und die Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See allfällige Förderungen an die Stiftung weiterzuleiten. Diesbezüglich werden jedenfalls separate Vereinbarungen, die die Details regeln, abgeschlossen werden.

9. Die Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See erklärt, dass sämtliche von ihr abgeschlossenen (Sub-)Bestandverträge mit 31.12.2018 enden. Sämtliche sich auf dem Pachtgelände „ALT“ befindliche, im Eigentum der Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See stehende Gebäude, Anlagen, Einrichtungen, etc. gehen somit unentgeltlich in das Eigentum der Stiftung über. Die Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See verpflichtet sich, allfällige für die Eigentumsübertragung notwendige Erklärungen über Aufforderung der Stiftung umgehend, längstens aber binnen vierzehn Tagen abzugeben, oder, soweit erforderlich, in erforderlicher Form beizubringen. Die diesbezüglich allenfalls anfallenden Kosten, Gebühren und Abgaben – mit Ausnahme der Immobilienertragssteuer – sind von der Stiftung zu tragen.

10. Die Gemeinde erklärt gegenüber der Stiftung bzw. deren Schwester- und Töchtergesellschaften bzw. sonstiger der „Esterhazy Gruppe“ zurechenbaren Rechtsträger keine Ansprüche welcher Art auch immer, insbesondere aus der Beendigung des Pachtvertrages ALT zu haben bzw. geltend zu machen.

11. Die Stiftung erklärt, dass im „Seebad Breitenbrunn“ der Segelsport erhalten bleibt und insbesondere auch sportliche Wettkämpfe, wie Regatten, möglich sein sollen. Beide Vertragsparteien erachten den Segelsport für die weitere Entwicklung des Seebads Breitenbrunn für wichtig. Festgehalten wird, dass ein Vertragsrechtsverhältnis derzeit ausschließlich zwischen dem Yachtclub Breitenbrunn und der Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See besteht

12. Die Stiftung sichert darüber hinaus zu, dem Sportfischerverein 30 Bootsanlegeplätze zu begünstigen Bedingungen an einem noch gesondert festzulegenden Bereich im „Seebad Breitenbrunn“ in Bestand zu geben, die ausschließlich als Anlegeplätze für Fischerboote genutzt werden dürfen.

13. Die Stiftung sichert zu, sämtliche seitens der Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See bisher im Seebad Breitenbrunn eingesetzte Dienstnehmer in den geplanten Bewerbungsprozess zu integrieren und diese zu Bewerbungsgesprächen einzuladen, sowie nach Wahl der Stiftung zumindest 3 der bisher seitens der Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See im Seebad Breitenbrunn eingesetzten Dienstnehmer zu marktüblichen Konditionen zu übernehmen.

## II. Bestandvertrag

### 1.0 Darstellung der Rechtsverhältnisse

1.1 Die Bestandgeberin betreibt beginnend mit 01.01.2019 das Seebad Breitenbrunn, welches auch den Mobilheimplatz I. umfasst, der auf dem Grundstück Nr. 4488/2, GB Breitenbrunn errichtet ist.

### 2.0 Gegenstand des Vertrages

2.1 Gegenstand des Vertrages sind 80 Mobilheimplätze des auf dem Grundstück Nr. 4488/2, GB Breitenbrunn seitens der Bestandgeberin beginnend mit 01.01.2019 betriebenen Mobilheimplatzes mit den Parzellen-Nr. Orientierungsnummer 184 bis 263, wobei die Lage, die Größe und die genaue Situierung der Mobilheimplätze dem Aufstellplan, der dem Bewilligungsbescheid der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung vom 29.04.1987, 10/07/85.033/11 angeschlossen ist und einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages bildet (Anlage./B) zu entnehmen ist.

2.2 Die Stiftung ist berechtigt, diese Parzellen oder einzelne davon, jederzeit, auch wiederholt, mittels einseitiger schriftlicher Erklärung gegen andere gleichwertige Parzellen auszutauschen und den Vertragsgegenstand dieser Art abzuändern, wobei dieser jedoch auch dann 80 Parzellen zu umfassen hat.

**2.3** Die in den Punkten 2.1 und 2.2 genannten Parzellen werden auch „Bestandflächen“ genannt.

**2.4** Dem Bestandnehmer ist der Umfang sowie der Zustand des Mobilheimplatzes, sohin auch der Bestandflächen und der darauf errichteten Mobilheimplätze, aus eigener Besichtigung bekannt, da dieser bis 31.12.2018 den Mobilheimplatz selbst betrieben hat, sodass insbesondere jedwede Haftung der Stiftung dafür abbedungen und ausgeschlossen wird, dass die Mobilheime konsensgemäß aufgestellt bzw. errichtet wurden.

### **3.0 Willenseinigung der Parteien**

**3.1** Die Bestandgeberin räumt dem Bestandnehmer das Recht zur gewinnbringenden Verwertung der Mobilheimplätze Parzellen-Nr. Orientierungsnummer 184 bis 263 (oder der durch Austausch bestimmten Mobilheimplätze), welche Bestandteil des im Seebad Breitenbrunn betriebenen Mobilheimplatzes sind, ein.

### **4.0 Dauer des Bestandverhältnisses**

**4.1** Das Bestandverhältnis beginnt am 01.01.2019 und wird auf die Dauer von 20 Jahren abgeschlossen. Der Bestandvertrag endet somit am 31.12.2038 ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.

**4.2** Unbeschadet des vorgenannten Punktes ist der Bestandnehmer berechtigt, das Bestandverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Jahresende ohne Angabe von Gründen aufzulösen.

**4.3** Unbeschadet des Punktes 4.1 ist die Bestandgeberin berechtigt, das Bestandverhältnis mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist bei Vorliegen von schwerwiegenden Gründen nach vorheriger schriftlicher Mahnung und Nachfristsetzung von zumindest 14 Tagen aufzulösen, derartig schwerwiegende Gründe liegen insbesondere vor:

- bei Vorliegen eines Auflosungstatbestandes des § 1118 ABGB;
- wenn der Bestandnehmer rechtskräftige behördliche Auflagen oder gesetzliche Bestimmungen nicht erfüllt;
- bei schwerwiegenden Vertragsverletzungen, z.B. bei einem von dem Bestandnehmer selbst zu verantwortenden Verstoß gegen den Verwendungszweck, insbesondere gegen Punkt 8.3, wobei Handlungen oder Unterlassungen des Verwalters Esterházy Betriebe GmbH dem Bestandnehmer nicht zuzurechnen sind;
- bei Beendigung des zwischen dem Bestandnehmer und der EBG abgeschlossenen Verwaltungsvertrages (siehe Punkt 8.1), aus welchen Gründen auch immer.

### **5.0 Bestandszins**

**5.1** Der Bestandzins beträgt jährlich EUR 1,00 inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer zuzüglich Betriebskosten.

**5.2** Dieser begünstigte Bestandzins wird dem Bestandnehmer insbesondere

- zur Vermeidung eines allfälligen Rechtsstreites über die Frage der rechtlichen Qualifikation und der Wirksamkeit der Befristung dieses Bestandvertrages;
- für die Abgeltung des der Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See zustehenden Vorpachtrechts gemäß Vertrag vom 19.12.1968;
- für die Abgeltung der notwendigen bzw. nützlichen Investitionen gemäß § 1036 und § 1037 ABGB.

gewährt.

**5.3** Der Bestandzins beträgt jährlich EUR 1,00 inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer zuzüglich Betriebskosten.

**5.4** Der jährliche Bestandzins ist bis längstens 30.06. eines jeden Jahres, sohin erstmals bis 30.06.2019 abzugsfrei auf ein von der Bestandgeberin namhaft zu machendes Konto zu bezahlen.

**5.5** Für den Bestandzins wird ausdrücklich Wertbeständigkeit vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2015 oder des an seine Stelle tretenden Index. Als Bezugsgröße für die gegenständliche Wertsicherung dient die für den Monat des Vertragsbeginns letztgültige Indexzahl. Die Indexanpassung hat dabei so zu erfolgen, dass der Prozentsatz, um den die letzte, vor Fälligkeit des Bestandzinses verlaubliche monatliche Indexzahl höher liegt als die Bezugsgröße, für die Wertsicherung Ausschlag gebend ist. Der jährliche Bestandzins ist um den vorstehend ermittelten Prozentsatz zu verändern. Die Verrechnung der Wertsicherung erfolgt ab 01. Jänner des jeweils folgenden Jahres und gilt für zwölf Kalendermonate. Diese Indexanpassung wird sodann für jedes Folgejahr entsprechend vorgenommen. Die Geltendmachung ist auch rückwirkend – begrenzt durch die dreijährige Verjährungsfrist – zulässig.

## **6.0 Betriebskosten**

**6.1** Unabhängig vom Bestandzins sind, ungeachtet gegenteiliger Regelungen in sonstigen Vereinbarungen oder Verträgen der Vertragsparteien, sodass insoweit der Bestandvertrag Vorrang vor derartigen Verträgen oder Vereinbarungen hat, vom Bestandnehmer folgende Betriebs- und Nebenkosten zu bezahlen:

- Grundsteuer, Winterdienst, Straßenbeleuchtung, Wasseruntersuchung, Versicherung der Anlage (insbesondere Haftpflichtversicherung, Versicherung gegen Elementarschäden)
- Die mit dem Betrieb und der Betreuung der gemeinschaftlich genutzten Anlagen verbundenen Kosten: Grasschnitt, Grünflächenbetreuung, regelmäßiger Baumschnitt-

und dessen Entsorgung in üblichem Umfang, Pumpkosten, Stege, üblicher Straßendienst auf den Zufahrtsstraßen, Seegrasschnitt, Entfernung der Algen, Wartung der Wasserversorgungsanlage und des Kanals.

- Straßenherstellungskosten der Zufahrtsstraße (wobei unter „Herstellungskosten“ iSd dieses Punktes auch alle Kosten der Wartung, Erhaltung/Instandhaltung sowie Instandsetzung zu verstehen sind), Gehsteigerstellungskosten, Anschlusskosten für sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Schmutz- und Regenwasserkanal) und Herstellungskosten der Anschlüsse zu den Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit behördlich bzw. vom Wasserleitungsverband, vom Abwasserverband oder vom Energieversorgungsunternehmen vorgeschrieben.
- Stromkosten, Wartungs- und Verwaltungskosten des Stromnetzes (Wie zB: Wartung und Reinigung der Trafostationen, Wartung der Subzähler), Wartungs- und Verwaltungskosten sämtlicher elektrischen Anlagen am Mobilheimplatz
- Energiekosten für die Warmwasseraufbereitung der zentralen Sanitäreinrichtungen
- Anteilige Wassergebühren
- Müllgebühren, Kosten der Müllentsorgung, Kosten für die Reinigung des Müllplatzes, Kosten für die Trennung des Mülls und Kanalgebühren.
- Verwaltungskostenpauschale im Betrag von derzeit vorläufig Euro 100,00 monatlich inklusive jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer, wobei diese Verwaltungskostenpauschale ebenfalls entsprechend den Bestimmungen gemäß Punkt 5.2 dieses Vertrages vereinbarungsgemäß abgesichert wird und wird auf die genannte Bestimmung ausdrücklich verwiesen.

6.2 Die Summe dieser Nebenkosten beträgt zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bestandvertrages anteilig für den Bestandnehmer pauschal EUR 460,- pro Parzelle pro anno für das Jahr 2019. Ab 2020 erfolgt die Betriebskostenabrechnung nach tatsächlichem Aufwand. Der Bestandnehmer tritt hiermit sämtliche (künftige) ihm gegenüber seinen Unterbestandnehmern zustehende Ansprüche aus Betriebskosten an die Bestandgeberin an Zahlungsstatt ab, sodass der Bestandnehmer insoweit von seiner Zahlungsverpflichtung befreit ist und schlussendlich keine Betriebskosten vom Bestandnehmer zu tragen sind.

## 7.0 Bestandzweck

7.1 Der Bestandgegenstand bedarf ausschließlich im Rahmen der gegenwertigen bzw. künftigen gesetzlichen Bestimmungen – insbesondere des Burgenländischen Camping- und Mobilheimplatzgesetzes in der jeweils geltenden Fassung – für das Aufstellen eines Mobilheimplatzes oder Wohnwagens genutzt werden.

7.2 Die Bestandgeberin haftet nicht für eine bestimmte Beschaffenheit, Größe oder Verwendbarkeit des Bestandobjektes.

## **8.0 Unterbestandgabe und Weitergabe**

**8.1** Der Bestandnehmer ist berechtigt, die Mobilheimplätze unter Beachtung des Punktes 8.3, sonst aber zu beliebigen Konditionen in Unterbestand zu geben, wobei diesbezüglich ein separater Verwaltungsvertrag mit der Esterhazy Betriebe GmbH abgeschlossen wird, der einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages (Anlage ./C) bildet. Es wird festgehalten, dass die diesbezügliche Vertragsgestaltung ausschließlich der Esterhazy Betriebe GmbH obliegt.

**8.2** Der Bestandnehmer sichert der Bestandgeberin sowie der Esterhazy Betriebe GmbH jegliche Unterstützung bei der Verwaltung und Unterbestandgabe des Bestandobjektes zu.

**8.3** Einvernehmlich festgehalten wird, dass jede gewerbliche, insbesondere dauerhafte Nutzung der einzelnen Mobilheimplätze ausdrücklich verboten und untersagt ist. Diese dürfen ausschließlich zu Erholungszwecken privat genutzt werden.

## **9.0 Kosten und Gebühren**

**9.1** Die mit der Errichtung dieses Bestandvertrages verbundenen Kosten trägt die Bestandgeberin, der Bestandnehmer hat die anfallenden Rechtsgeschäftsgebühren zu tragen. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung trägt jede Vertragspartei selbst.

**9.2** Der Bestandnehmer verpflichtet sich, binnen vierzehn Tagen nach Vorschreibung die anfallenden Rechtsgeschäftsgebühren auf ein von der Bestandgeberin namhaft zu machendes Konto zu überweisen.

## **10.0 Sonstige Bestimmungen/Verzichte**

**10.1** Der Bestandnehmer verzichtet ausdrücklich auf jedwede Ersatzansprüche, insbesondere auf solche nach § 1097 iVm §§ 1036, 1037 ABGB. Der Bestandnehmer verzichtet auch auf allfällige Wegnahmerechte, wobei wahlweise der Bestandgeberin das Recht zusteht, bei Vertragsende die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, insbesondere die vollständige Räumung von Fahrnissen, Einrichtungen und Anlagen udgl., zu begehren.

**10.2** Die Vertragsteile verzichten auf die Irrtumsanfechtung. Laesio enormis kann nicht geltend gemacht werden.

**10.3** Die Vertragsteile erklären, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen. Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Beide Vertragsteile erklären ausdrücklich auf die Änderungen des Vorbehaltes der Schriftform in formloser Weise, insbesondere durch mündliche Abreden zu verzichten. Sämtliche vor Vertragsabschluss getroffenen Absprachen sind somit aufgehoben, soweit sie nicht ausdrücklich in diesen Vertrag aufgenommen wurden.

**10.4** Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, als sie

gegen zwingendes Recht verstößt (bzw. verstoßen) so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intension der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

10.5 Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, sodass jede Partei ein Original erhält.

10.6 Folgende Anlagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Vertrages:

- Anlage ./A Masterplan
- Anlage ./B Aufstellplan
- Anlage ./C Vereinbarung Esterházy Betriebe
- Anlage ./D Planliche Darstellung Phase 1
- Anlage ./E Sprachliche Darstellung Phase 1

Der Vertrag gilt vorrangig vor den Anlagen.

10.7 Dieser Bestandvertrag – nicht jedoch die Präambel – steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Flächenwidmung für die Umsetzung jenes Teiles des in Punkt I. Abs. 5 (gemäß Masterplan Anlage ./A) näher beschriebenen Projekts, welcher in Anlage ./D grafisch und in Anlage ./E sprachlich (dort als „Phase 1 Planstand 16. März 2018“) dargestellt ist, und der entsprechende Teilbebauungsplan längstens bis 31.08.2018 rechtswirksam vorliegt. Sollte die vorstehende Bedingung aus welchen Gründen auch immer – sofern diese nicht ausschließlich von der Bestandgeberin zu vertreten sind – nicht bis 31.08.2018 eintreten, ist dieser Bestandvertrag – mit Ausnahme seiner Präambel, ansonsten aber in seiner Gesamtheit – aufgelöst. Der Vertrag zerfällt dahin damit automatisch, und es bestehen keine weiteren Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, es besteht keine Bindungswirkung mehr und die Vertragsparteien haben auch keinerlei Ansprüche mehr gegeneinander (insbesondere kein Erfüllungs-, Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche) aus dem unwirksam gewordenen Rechtsgeschäft, all dies mit der Einschränkung, dass die Präambel dieses Bestandvertrages weiterhin gilt.

## VERWALTUNGSVERTRAG

abgeschlossen am heutigen Tag zwischen

- Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See,  
Eisenstädter Straße 18, 7091 Breitenbrunn am Neusiedler See  
als Auftraggeber einerseits - im Folgenden auch kurz so genannt -

und

- Esterhazy Betriebe GmbH, FN 204172d,  
Esterhazyplatz 5, 7000 Eisenstadt

als Verwalter andererseits - im Folgenden auch kurz so genannt -  
wie folgt:

### 1.0 Darstellung der Rechtsverhältnisse

1.1 Die F.E. Familien-Privatstiftung Eisenstadt, FN 144716v, vertreten durch die Esterhazy Betriebe GmbH hat mit Bestandvertrag vom heutigen Tag der Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See 80 Mobilheimplätze auf dem im Seebad Breitenbrunn derzeit bestehenden Mobilheimplatz in Bestand gegeben („Bestandflächen“).

1.2 Die Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See ist zur Unterbestandgabe berechtigt.

1.3 Gemäß dem Willen der Vertragsparteien sollen diese 80 Mobilheimplätze von der Esterhazy Betriebe GmbH betrieben und verwaltet werden und soll diese auch ausschließlich berechtigt sein, die Verträge abzuschließen. Zu diesem Zweck wird die gegenständliche Vereinbarung abgeschlossen.

1.4 Die seitens des Verwalters garantierten jährlichen Einnahmen von zumindest EUR 75.000,00 (siehe auch Punkt 5.1) dienen insbesondere

- zur Vermeidung eines allfälligen Rechtsstreites über die Frage der rechtlichen Qualifikation und der Wirksamkeit der Befristung des in Punkt 1.1. genannten Bestandvertrages;
- für die Abgeltung des der Gemeinde zustehenden Vorpachtrechts gemäß Vertrag vom 19.12.1968;
- für die Abgeltung der notwendigen bzw. nützlichen Investitionen gemäß § 1036 und § 1037 ABGB.

und erhöht sich rückwirkend auf EUR 100.000,00 jährlich, sofern die Bedingung des Punkt 6.9 fristgerecht eintritt.

### 2.0 Willenseinigung der Parteien

2.1 Der Auftraggeber beauftragt und bevollmächtigt den Verwalter mit der Verwaltung der 80 in Bestand genommenen Mobilheimplätze auf dem im Seebad Breitenbrunn seitens des Verwalters beginnend mit 01.01.2019 betriebenen Mobilheimplatzes nach den Bestimmungen der §§ 1002 ff bzw. 833 ff ABGB im Umfang der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung.

2.2 Der Verwalter wird dadurch berechtigt, im Namen und für Rechnung des Auftragsgebers zu handeln. Der Verwalter verpflichtet sich, die Verwaltung der Mobilheimplätze unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen im Ausmaß der nachfolgenden Vertragsbestimmungen zu besorgen und verpflichtet sich, die Gemeinde diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Er ist berechtigt, im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeit geeignete Stellvertreter und Substituten mit gleich ausgestatteter Vollmacht zu bestellen.

### **3.0 Dauer des Vertragsverhältnisses**

**3.1** Die Bestellung zum Verwalter beginnt am 01.01.2019 und wird für die Dauer von 20 Jahren abgeschlossen und endet somit am 31.12.2038, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.

**3.2** Der Auftraggeber ist zur vorzeitigen Auflösung dieser Vereinbarung ausschließlich bei Vorliegen schwerwiegender Vertragsverletzungen durch den Verwalter unter der Voraussetzung berechtigt, dass zuvor erfolglos die Beseitigung des vertragswidrigen Verhaltens unter Setzung einer Frist von zumindest einem Monat schriftlich aufgefordert wird.

### **4.0 Leistungsumfang**

**4.1** Der Verwalter ist im Rahmen seiner Vollmacht berechtigt, den Auftraggeber vor Gericht und Behörden auf eigene Kosten zu vertreten. Zu diesem Zweck wird der Verwalter zum Machthaber im Umfang einer Prozessvollmacht in Sinne des § 31 ZPO bestellt sowie bevollmächtigt, berufsmäßige Vertreter im Sinne des § 31 ZPO und/oder anderer einschlägiger Verfahrensvorschriften zu bestellen.

**4.2** Der Verwalter ist darüber hinaus berechtigt, Geld und Geldwerte in Empfang zu nehmen und darüber rechtswirksam zu quittieren.

**4.3** Im Rahmen der ihm erteilten Vollmacht ist der Verwalter berechtigt, Schriftstücke von Behörden als Zustellbevollmächtigter des Auftraggebers in Empfang zu nehmen.

**4.4** Der Verwalter ist zum Abschluss von Verträgen über die 80 Mobilheimplätze berechtigt, wobei die Ausgestaltung, der Abschluss, die Auflösung der Verträge, das Inkasso, die Mahnungen, die Höhe des Entgelts, ausschließlich und ohne jegliche Einflussnahme des Auftraggebers, jedoch auf eigenes Risiko dem Verwalter obliegt. Der Verwalter verpflichtet sich, die Gemeinde diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

**4.5** Zum vereinbarten Leistungsumfang gehören insbesondere folgende Tätigkeiten:

- Führung der Korrespondenz im Zusammenhang mit der laufenden Verwaltungstätigkeit;
- Ansprechpartner der Unterbestandnehmer im Bereich allgemeiner Verwaltung;
- Ausfertigung von Bestandverträgen
- Evidenzhaltung von befristeten Bestandverträgen
- Übergabe und Rücknahme der Bestandverträge
- Ansprechpartner für Bestandnehmer in Bereichen Bestandzinsverrechnung, Zahlung, Indexberechnung, Bestandvertrag;
- Laufende Stammdatenwartung;
- Erstellung der Vorschreibungen;
- Vorschreibungsinkasso;
- Festlegung der Betriebskostenkonti;

- Überwachung der Zahlungstermine;
- Mahnwesen für Forderungen im Zusammenhang mit der Verwaltungstätigkeit (zB Bestandzins) inklusive der erforderlichen Einleitung rechtlicher Schritte samt Aufbereitung der Unterlagen für die Einbringung der Klage;
- Erstellung und rechnerische Kontrolle der Betriebskostenabrechnung;
- Laufende Berichterstattung über anhängige Verfahren, die im Zusammenhang mit der Verwaltung stehen (Bestandzins- und Räumungsklagen, Konkurse, etc.).

## 5.0 Entgelt und Rechnungslegung

5.1 Der Verwalter garantiert dem Auftraggeber für die 80 Mobilheimplätze jährlich Einnahmen von zumindest EUR 75.000,00, welcher Betrag sich bei fristgerechtem Eintritt der Bedingung des Punktes 6.9 auf EUR 100.000,00 rückwirkend erhöht und verpflichtet sich, diesen Betrag bis längstens 30.06. eines jeden Jahres, sohin erstmals bis 30.06.2019 auf ein von dem Auftraggeber namhaft zu machendes Konto zu überweisen.

5.2 Von allfälligen Mehreinnahmen (das sind die über EUR 75.000,00 bzw. bei Eintritt der in Punkt 6.9 genannten Bedingung über EUR 100.000,00 hinausgehenden, aus den Bestandflächen tatsächlich lukrierten, um die Betriebskosten bereinigten, Nettoentgelte) an Bestandentgelt betreffend diese 80 Mobilheimplätze erhält der Auftraggeber 20 %, wobei Einnahmen betreffend die Betriebs-, Neben- und Verwaltungskosten sowie eine allfällige Umsatzsteuer nicht mitberücksichtigt werden. 80 % dieser Mehreinnahmen gebühren dem Verwalter als Entgelt für dessen Tätigkeit

5.3 Der Verwalter ist zur ordnungsgemäßen Buchführung über sämtliche Einnahmen und Ausgaben der Verwaltung einschließlich geordneter Sammlung der Originalbelege verpflichtet.

5.4 Der Verwalter hat jährlich eine entsprechende Abrechnung für die 80 Mobilheimplätze für das vergangene Kalenderjahr bis zum 31.08. des Folgejahres zu erstellen.

5.5 Die sich aus der Abrechnung ergebenden Überschüsse (20 % der Mehreinnahmen gemäß Punkt 5.2) sind dem Auftraggeber auf das von ihm namhaft zu machende Konto zu überweisen.

5.6 Der Auftraggeber wird diese Abrechnung binnen zwei Monaten überprüfen und allenfalls schriftliche Einwendungen erheben. Werden binnen zwei Monaten ab Abrechnung und Hinweis auf diese Frist nach Erhalt der Abrechnung keine Einwendungen erhoben, ist damit die Abrechnung vom Auftraggeber anerkannt.

5.7 Die Betriebs-, Neben- und Verwaltungskosten verbleiben zur Gänze bei dem Verwalter.

## 6.0 Sonstige Bestimmungen

6.1 Die Esterhazy Betriebe GmbH verpflichtet sich, eine Patronatserklärung der F.E.

Familien-Privatstiftung Eisenstadt beizuschaffen, in welcher sich diese dazu verpflichtet, der Gemeinde gegenüber dahin Sorge zu tragen, dass die Esterhazy Betriebe GmbH bis zur vollständigen Zahlung aller Verbindlichkeiten der Gemeinde gegenüber stets so geleitet und ausgestattet wird, dass sie jederzeit in der Lage ist, ihre gegenwärtigen und künftigen Verbindlichkeiten der Gemeinde gegenüber fristgemäß nachkommen zu können. Sollte die Esterhazy Betriebe GmbH ihren Zahlungsverpflichtungen der Gemeinde gegenüber nicht fristgerecht nachkommen, so verpflichtet sich die Stiftung die Gemeinde hinsichtlich sämtlicher Ansprüche gegen die Esterhazy Betriebe GmbH schad- und klaglos zu halten. Die Parteien vereinbaren, dass die Patronatserklärung bis zur Erfüllung sämtlicher Verbindlichkeiten aus der in diesem Vertrag dargestellten Vertragsbeziehung zwischen der Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See und der Esterhazy Betriebe GmbH unwiderruflich ist.

6.2 Festgehalten wird, dass die F.E. Familien-Privatstiftung beabsichtigt, das Seebad Breitenbrunn zu erneuern und auszubauen. Grundlage hierfür ist Planstand Seebad Breitenbrunn Masterplan, Plan Nummer: 1529\_BREIT, Plandatum 08.09.2017, Index V03 des Planer Teams >gregor&sebastian architekten, ARGE Architekten Hoffelner / Schmid< und >korbwurf landschaftsarchitektur, dipl.-ing. korbinian lechner<, der einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages bildet (Anlage./A).

6.3 Die Vertragsteile verzichten auf die Irrtumsanfechtung. Laesio enormis kann nicht geltend gemacht werden.

6.4 Die Vertragsteile erklären, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen. Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Beide Vertragsteile erklären ausdrücklich auf die Änderungen des Vorbehaltes der Schriftform in formloser Weise, insbesondere durch mündliche Abreden zu verzichten. Sämtliche vor Vertragsabschluss getroffenen Absprachen sind somit aufgehoben, soweit sie nicht ausdrücklich in diesen Vertrag aufgenommen wurden.

6.5 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, als sie gegen zwingendes Recht verstößt (bzw. verstoßen) so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

6.6 Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, sodass jede Partei ein Original erhält.

6.7 Folgende Anlagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Vertrages:

- Anlage ./A Masterplan
- Anlage ./B Planliche Darstellung Phase 1
- Anlage ./C Sprachliche Darstellung Phase 1
- Anlage ./B1 Planliche Darstellung Phase 2

## Anlage ./C1 Sprachliche Darstellung Phase 2

Der Vertrag gilt vorrangig vor den Anlagen.

**6.8** Dieser Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Flächenwidmung für die Umsetzung jenes Teiles des in Punkt 6.2. (gemäß Masterplan, Anlage ./A) näher beschriebenen Projekts, welcher in der Anlage ./B grafisch und in der Anlage ./C sprachlich (dort als „Phase 1 Planstand 16. März 2018“) dargestellt ist, und der entsprechende Teilbebauungsplan längstens bis 31.08.2018 rechtswirksam vorliegt. Sollte die vorstehende Bedingung aus welchen Gründen immer – sofern diese nicht ausschließlich von der F.E. Familien-Privatstiftung zu vertreten sind – nicht bis 31.08.2018 eintreten, ist dieser Vertrag in seiner Gesamtheit aufgelöst. Dieser zerfällt damit automatisch und es bestehen keine weiteren Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag; es besteht keine Bindungswirkung mehr und die Vertragsparteien haben auch keinerlei Ansprüche mehr gegeneinander (insbesondere keine Erfüllungs-, Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche) aus dem unwirksam gewordenen Rechtsgeschäft; weiters

**6.9** Tritt die in Punkt 6.8 genannte Bedingung fristgerecht ein, gilt folgendes:

Sollte die für die Umsetzung des gesamten in Punkt 6.2 näher beschriebenen Projekts, sohin der auch in den Anlagen ./B1 und ./C1 grafisch und sprachlich dargestellten Teile erforderliche Flächenwidmung und der entsprechende Teilbebauungsplan für die Phase 2 nicht bis längstens 31.12.2019 rechtswirksam vorliegen, findet eine Erhöhung der jährlich garantierten Einnahmen von EUR 75.000,00 auf EUR 100.000,00 nicht statt. Falls der Verwalter die Planungen für die Phase 2 nicht oder verspätet startet, entsteht für die Auftraggeberin daraus kein Nachteil.

## VEREINBARUNG

abgeschlossen am heutigen Tag zwischen

- F.E. Familien-Privatstiftung Eisenstadt, FN 144716v,  
7000 Eisenstadt, Esterhazyplatz 5  
- im Folgenden auch kurz Stiftung genannt -

und

- Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See,  
Eisenstädter Straße 18, 7091 Breitenbrunn am Neusiedler See  
- im Folgenden auch kurz Gemeinde genannt -

wie folgt:

### 1.0 Präambel

**1.1** Am 19. Dezember 1968 wurde zwischen der Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See und dem Rechtsvorgänger der Bestandgeberin, Herrn Dr. Paul Esterházy, ein

Pachtvertrag über einzelne Flächen im Ausmaß von 66 ha des Grundstückes Nr. 4488/2, KG 30001 Breitenbrunn abgeschlossen. Dieser Pachtvertrag wurde befristet auf 50 Jahre beginnend ab 01.01.1969 geschlossen und endet durch Zeitablauf am 31.12.2018.

1.2 Die Stiftung beabsichtigt, das Seebad Breitenbrunn zu erneuern und auszubauen. Grundlage hierfür ist derzeit der Plan Bezeichnung: Lageplan gesamt, Plan Nummer: 1529\_BREIT, Plandatum 08.09.2017, Index V03 des Planer Teams >gregor&sebastian architekten, ARGE Architekten Hoffelner / Schmid< und >korbwurf landschaftsarchitektur, dipl.-ing. korbwinian lechner<, der einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages bildet (Anlage .IA).

1.3 Zur Umsetzung dieses Projektes ist die teilweise Umwidmung der betroffenen Grundstücksflächen des Seebades Breitenbrunn in Bauland-Baugebiet für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen (BF) gemäß „*Flächenwidmungsplan Marktgemeinde Breitenbrunn am NS, 5. Änderung - Entwurf, GZ: G16178/F5, Büro Dr. Paula*“ (Anlage /B) sowie die rechtswirksame Erlassung eines Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) erforderlich.

1.4 Die geplanten Umwidmungsflächen liegen am bzw. im Neusiedler See (Europaschutz- und Landschaftsschutzgebiet), sowie in der Kernzone des Unesco-Welterbe Fertö-Neusiedler See. Gemäß Landesentwicklungsprogramm 2011 (LEP 2011) des Burgenlandes liegt das gesamte betroffene Areal in der „Sonderzone Neusiedler See“. Im Sinne des LEP 2011 dürfen Einrichtungen wie Feriensiedlungen und Mobilheimplätze, die nicht touristisch genutzt werden, in der Sonderzone Neusiedler See nicht errichtet werden. Korrespondierend hierzu sieht § 14 Abs 3 lit g Burgenländisches Raumplanungsgesetz (Bgl. RPG) vor, dass als Baugebiete für Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen solche Flächen vorzusehen sind, auf denen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für die Erholung der ansässigen Bevölkerung und der Fremden errichtet werden können.

1.5 Diese Vereinbarung soll sicherstellen, dass im erneuerten und ausgebauten Seebad Breitenbrunn auch zukünftig die bestehenden und geplanten Mobilheimplätze, Kleinapartments und Lodges etc. gemäß der einschlägigen Bestimmungen des § 14 Abs 3 lit g Bgl. RPG für die Erholung der ansässigen Bevölkerung und der Fremden genutzt werden können.

## 2.0 Willensübereinkunft

2.1 Die Stiftung verpflichtet sich für den Fall der Umwidmung der für die Erneuerung und Erweiterung des Seebades Breitenbrunn notwendigen Flächen in Bauland-Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen (BF), die im Seebad errichteten bzw. zu errichtenden Gebäude (Lodges, Kleinapartments, Mobilheime etc.) für die Erholung der ansässigen Bevölkerung und der Fremden (§ 14 Abs 3 lit g Bgl. RPG) zu nutzen und dafür Sorge zu tragen, dass eine darüber hinausgehende Nutzung, ausgeschlossen ist. Die Stiftung

wird darauf hinweisen, dass insbesondere keine Hauptwohnsitze oder sonstige Wohnsitze im Sinne des Meldegesetzes 1991 idgF begründet werden dürfen.

**2.2** Die Stiftung sichert zur Erfüllung dieses Zweckes verbindlich zu, die im Seebad Breitenbrunn geplanten Lodges, Kleinappartements und Mobilheime etc. für die Erholung der ansässigen Bevölkerung und der Fremden (§ 14 Abs 3 lit g Bgld. RPG) zu nutzen und durch Abschluss entsprechender Verträge mit den Bestandnehmer / Unterbestandnehmern der Mobilheimplätze sicherzustellen, dass diese ausschließlich im Rahmen des Burgenländischen Camping – und Mobilheimplatzgesetzes idgF genutzt werden dürfen.

**2.3** Die Stiftung verpflichtet sich zur Erfüllung dieser Vereinbarung, weder kleinere Parzellen an dritte Personen zu veräußern, noch durch Begründung von Wohnungseigentum Lodges an Dritte zu verkaufen. Nicht als dritte Personen gelten zur Esterhazy Stiftungsgruppe gehörige Unternehmen und Unternehmen, die an diesen beteiligt sind. Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung sind von der Stiftung zu überbinden.

**2.4** Die Stiftung wird die Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See bezüglich bei einer einvernehmlichen Lösung des laufenden Rechtsstreits mit dem Yachtclub Breitenbrunn unterstützen und über Wunsch der Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See auch in direkte Gespräche und Verhandlungen mit dem Yachtclub Breitenbrunn mit der Zielsetzung treten, den Yachtclub zu einer einvernehmlichen Lösung des genannten Rechtsstreites zu bewegen, all dies ohne Begründung einer die Stiftung treffenden Rechtspflicht.

### **3.0 Dauer**

**3.1** Dieser Vertrag beginnt mit beiderseitiger Vertragsunterfertigung und wird auf bestimmte Dauer abgeschlossen, er endet durch Zeitablauf mit Ablauf des 31.12.2038.

### **4.0 Infrastruktur**

**4.1** Die Stiftung verpflichtet sich hiermit die im Zuge der Erneuerung und Erweiterung des Seebades Breitenbrunn anfallenden Infrastrukturkosten (Kanal, Wasser, Strom und für die gesamte Druckleitung vom Seebad bis zum Übernahmehauwerk des Reinhaltungsverbands Region Neusiedlersee Westufer mit der Grundstücksnummer 3042, KG Breitenbrunn) allein zu tragen und diesbezüglich die Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See schad- und klaglos zu halten. Ab (einschließlich) dem Übernahmehauwerk hat jedoch die Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See unter Schad- und Klagloshaltung der Stiftung für eine ausreichende Kapazität der Ortskanalisation und der Kläranlage Sorge zu tragen.

**4.2** Die diesbezüglichen Kosten umfassen insbesondere die Planungs- und Errichtungskosten.

**4.3** Sollten andere Grundeigentümer, die von der Stiftung geschaffene Infrastruktur nutzen bzw. nutzen wollen, sind die Kosten auf die Grundeigentümer aufzuteilen. Sofern diesbezüglich keine Einigung erzielt wird, ist die Stiftung berechtigt, eine Teilkündigung dieser Vereinbarung hinsichtlich der Kostentragung der Infrastruktur vorzunehmen.

**4.4** Die Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See erklärt, dass die geplante Erneuerung und Erweiterung des Seebades Breitenbrunn vollständig ihren eigenen Zielen und Vorstellungen entspricht und sie daher das Projekt vollumfänglich, insbesondere auch betreffend die Flächenwidmung, Erlangung von Förderungen (z.B. Förderwerber bei der Kanalerrichtung) unterstützen will und wird, wobei festgehalten wird, dass sämtliche Planungs- und Entwicklungskosten von der Stiftung getragen werden und die zu errichtenden Bauten, Einrichtungen und Anlagen von der Stiftung auf eigene Kosten und Gefahr errichtet werden. Um die Erlangung von Förderungen zu ermöglichen, wird die Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See gegebenenfalls die Errichtung der notwendigen Anlagen (z.B. Schmutzwasserkanal) im eigenen Namen beauftragen, d.h. die Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See wird nach außen hin als Auftraggeber auftreten. In diesem Fall hat die Stiftung die Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedlersee schadlos zu halten und die Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See allfällige Förderungen an die Stiftung weiterzuleiten. Diesbezüglich verpflichtet sich die Vertragspartner zum Abschluss separater Vereinbarungen, die die Details regeln.

## **5.0 Sonstiges**

**5.1.** Die Vertragsteile verzichten auf die Irrtumsanfechtung. Laesio enormis kann nicht geltend gemacht werden.

**5.2** Die Vertragsteile erklären, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen. Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Beide Vertragsteile erklären ausdrücklich auf die Änderungen des Vorbehaltes der Schriftform in formloser Weise, insbesondere durch mündliche Abreden zu verzichten. Sämtliche vor Vertragsabschluss getroffenen Absprachen sind somit aufgehoben, soweit sie nicht ausdrücklich in diesen Vertrag aufgenommen wurden.

**5.3** Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, als sie gegen zwingendes Recht verstößt (bzw. stoßen) so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intension der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

**5.4** Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, sodass jede Partei ein Original erhält.

**5.5** Die mit der Errichtung dieser Vereinbarung verbundenen Kosten trägt die Stiftung. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung trägt jede Vertragspartei selbst.

**5.6** Dieser Vertrag tritt mit Vertragsunterfertigung in Kraft. Die Leistungspflichten der Stiftung gemäß den Punkten 2.0 und 4.0 werden nur mit rechtswirksamer Kundmachung der Planungsakte gemäß Punkt 1.3. dieser Vereinbarung wirksam.

**5.7** Die Leistungspflichten der Stiftung gemäß den Punkten 2.0 und 4.0 dieser Vereinbarung erlöschen vor Ablauf der Vertragsdauer gemäß Punkt 3.0, wenn eine Rückwidmung und/oder

Umwidmung und/oder Änderung des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes), die eine Einschränkung der Nutzung mit sich bringt, für das vereinbarungsgegenständlichen Grundstück zur Gänze oder teilweise erfolgt.

**2. Genehmigung der 5. Änderung des Digitalen Flächenwidmungsplanes**

Im Rahmen der 5. Änderung des Digitalen Flächenwidmungsplanes sollen folgende Widmungsänderungen vorgenommen werden.

ÄNDERUNGS-PUNKT	KG	GST.NR.	TEIL-FLÄCHE	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>	VON	IN
1	Breitenbrunn	2556	ja	45	V	W
		2590, 2634, 2637, 2639, 2642, 2547/1, 2547/2, 2576/1, 2576/2, 2591/1, 2591/2, 2592/1, 2632/1	ja	12.991	V	Gf
		2555, 2557, 2562, 2563, 2566, 2567, 2572, 2573, 2574, 2577, 2583, 2586, 2587, 2571/2, 2576/1, 2585/1	ja	909	W	Gf
		2580, 2581, 2682, 2583, 2584, 2586, 2587, 2588, 2594, 2638, 2547/3	ja	12.341	Gf	V
		2554, 2556	ja	1.663	Gf	W
		2554, 2556	ja	1.981	W	-
		2549, 2550, 2553, 2584	ja	614	V	-
		2547/1, 2547/2, 2548, 2574, 2576/1, 2576/2, 2577, 2583	ja	2.804	Gf	-
		2547/1, 2551, 2553, 2588, 2591/1, 2592/1, 2638	ja	6.875	-	V
		2554, 2556	ja	786	-	W
		2538, 2547/1, 2547/2, 2551, 2555, 2576/1, 2577, 2587, 2591/1, 2591/2, 2592/1, 2592/2, 2642	ja	4.731	-	Gf
		Summe				45.741

Änderungspunkt 1 – DKM-Anpassungen

Änderungsanlass für den gegenständlichen Änderungspunkt ist die digitale Anpassung der Widmungsgrenzen an den aktuellen Katasterstand 2017 sowie vereinzelt kleinflächige Anpassungen an den Kataster bzw. Naturstand. Dies umfasst Anpassungen im Bereich forstwirtschaftlich genutzter Grünflächen (Gf), Gewässer (W) und Verkehrsflächen (V).

ÄNDERUNGS-PUNKT	KG	GST.NR.	TEIL-FLÄCHE	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>	VON	IN
2 (Seebad Breitenbrunn)	Breitenbrunn	4488/2	ja	1.707	BF	Gsp-Bad
		4488/2	ja	1.560	Gsp-Bad	BF
		4488/2	ja	87	Sch	Gsp-Ma
		4488/2	ja	2	Sch	W
		4488/2	ja	25	V	BF
		4488/2	ja	5	W	BF
		4488/2, 4504	ja	2.124	W	GE
		4504	ja	3.431	W	Gsp-Bad
		4488/2, 4504	ja	7.712	W	Gsp-Ma
		4488/2	ja	7	W	Sch
SUMME				16.659		

Änderungspunkt 2 – Seebad

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See beabsichtigt, den Flächenwidmungsplan im Bereich Seebad Breitenbrunn infolge wesentlicher Änderungen der Planungsgrundlagen abzuändern.

Die Pachtverträge der Grundeigentümerin mit der Gemeinde für das Seebad Breitenbrunn laufen Ende 2018 aus. In diesem Zusammenhang ist nun für das in die Jahre gekommene Seebad Breitenbrunn eine Neustrukturierung und Modernisierung vorgesehen. Zu diesem Zweck wurde bereits im Juni 2016 ein Wettbewerb für ArchitektInnen und LandschaftsarchitektInnen durchgeführt. Der darauf aufbauende Masterplan in der überarbeiteten Fassung vom 12.09.2017 wurde vom Welterbe-Gestaltungsbeirat vorbehaltlich der Umsetzung der Empfehlungen grundsätzlich positiv beurteilt (siehe Schreiben vom 23.11.2017). Dieser Masterplan und die weiterführende Planung in der Fassung vom 13.02.2018 stellt die Grundlage für die ggst. Änderung des Flächenwidmungsplanes dar. In einem ersten Schritt soll der Bereich Seerestaurant/Verwaltungsgebäude als Teil des Gesamtkonzeptes umgesetzt werden.

Im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes soll auch die bestehende Marina entsprechend der tatsächlichen Nutzung unter Berücksichtigung von geringfügigen Adaptierungen gewidmet werden. Weiters soll eine Anpassung der Widmungsgrenzen an die bestehenden Nutzungsgrenzen gemäß Geometerplan (G.Z.: 15159/14 aus 2014) erfolgen. Weiters erfolgt die Kenntlichmachung der 100-jährlichen Hochwasseranschlaglinie (HQ 100). Ziel ist die Weiterentwicklung des bestehenden, öffentlich zugänglichen Seebades, das als solches grundsätzlich erhalten bleiben soll.

ÄNDERUNGS-PUNKT	KG	GST.NR.	TEIL-FLÄCHE	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>	VON	IN
3 (Aufbahnhungshalle)	Breitenbrunn	2702/6, 2691/3	ja	41	V	GFrh
SUMME				41		

### Änderungspunkt 3 – Aufbahrungshalle

Im ggst. Änderungsbereich ist die geringfügige Erweiterung der bestehenden Aufbahrungshalle am Friedhof Breitenbrunn am Neusiedler See im Ausmaß von rd. 41 m<sup>2</sup> geplant. Diese soll im Zuge der Sanierung und Barrierefreimachung der bestehenden Aufbahrungshalle aus den 1970er Jahren erfolgen. Gleichzeitig wird die Aufbahrungshalle als öffentliches Gebäude kenntlich gemacht.

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes liegt im öffentlichen Interesse der Gemeinde und steht im Einklang mit den Zielen des LEP 2011.

Die weiterhin bestehende Verkehrsfläche nordöstlich des Änderungsbereiches wird in der Funktion nicht wesentlich verändert. Der Anschluss an die Ortskanalisation und die sonstige technische Infrastruktur ist bereits im Bestand gegeben und ausreichend dimensioniert.

Weitere Einzelheiten sind dem Erläuterungsbericht des Büros Dr. Paula, Wien, zu entnehmen.

Der Entwurf der Verordnung, mit der der Flächenwidmungsplan für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See geändert werden soll, ist sechs Wochen (26.02.2018 bis 09.04.2018) im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt (Neuaufgabe).

Innerhalb der Auflagefrist wurde eine Erinnerung eingebracht, und zwar:

- In der Erinnerung I (Verein Bürgerinitiative „Das ist unser See“) wird ausgeführt, dass der Verlust von Schilfflächen (Sch) und Gewässer (W) gegen das Bgld. Natur- und Landschaftspflegegesetz - NG 1990 „Schutz von Feuchtgebieten“ verstoße. Weiters werden Risiken für die Gemeinde genannt, die zu berücksichtigen seien: die Idylle des Seehades gehe verloren, die Preise würden erhöht, die Preise für die Lodges seien nicht adäquat, der Yachtclub verliere Mitglieder, die Verschlammung der Bucht nehme zu. Es bestehe die Gefahr einer „Lose-Lose“-Situation.

#### Beschlussempfehlung Büro Dr. Paula:

*Während der zweiten Auflage der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurden mehrere Abstimmungsgespräche mit dem Referat Raumordnung und weiteren Fachabteilungen geführt, die zur räumlichen Beschränkung der Änderungen auf den Bereich des bestehenden Seerestaurants-Verwaltungsgebäude und die Marina als ersten Schritt zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes „Seebad Breitenbrunn neu“ geführt haben. Die Bedenken der Bürgerinitiative in Hinblick auf den Schutz von Feuchtgebieten sind daher gemäß der Stellungnahme der zuständigen Fachabteilung nunmehr gegenstandslos. In Bezug auf die Wirtschaftlichkeit der touristischen Nutzung liegt ein Konzept vor (siehe „Hotelspezifisches Strategie- und Bewirtschaftungskonzept Lodgepark inklusive Seebad, Marina Breitenbrunn am Neusiedlersee“ im Anhang), welches diese nachweist. Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, die Erinnerung zur Kenntnis zu nehmen und im Zuge der weiteren Planungen zu berücksichtigen.*

Der Gemeinderat beschließt auf Antrag des Bgm. schlussendlich einstimmig (21:0), die 5. Änderung des Digitalen Flächenwidmungsplanes im Sinne der Beschlussempfehlungen des Büros Dr. Paula mittels der nachstehenden Verordnung zu genehmigen.

### „VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See vom 26.04.2018, mit der der Digitale Flächenwidmungsplan geändert wird (5. Änderung).

Aufgrund des § 19 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 18/1969 in der geltenden Fassung, wird verordnet:

### § 1 Flächenwidmungsplan

Der Digitale Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See (Verordnung des Gemeinderates vom 27.06.2008 in der Fassung der 4. Änderung) wird gemäß den inhaltlichen Festlegungen des beiliegenden digitalen Datensatzes (G16178/F5, Planverfasser: Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH) geändert.

### § 2 Schlussbestimmung

Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.“

### 3. Allfälliges

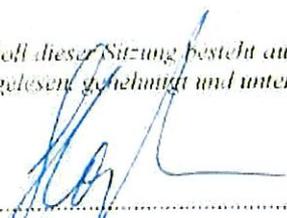
- Voraussichtlicher Termin der nächsten Gemeinderatssitzung: 11.07.2018, 19.00 Uhr
- Das neue Seebadprojekt soll zeitnah mit Vertretern der Esterházy Betriebe GmbH öffentlich präsentiert werden (Anfrage von GR Grosz).

Da keine weiteren Anfragen und Wortmeldungen folgen, und die Tagesordnung sohin erschöpft ist, dankt der Bgm. den Gemeinderäten für ihr Erscheinen und schließt um 19.25 Uhr die Sitzung.

Breitenbrunn am N.S., am 30. April 2018

*Das Protokoll dieser Sitzung besteht aus 23 Seiten.  
Es wurde gelesen, genehmigt und unterschrieben.*

  
.....  
GV Salzer Markus

  
.....  
Bürgermeister

  
.....  
Schriftführer

  
.....  
GR Schwampl Richard



## VEREINBARUNG

verabredet und abgeschlossen am tieferstehenden Tage zwischen

1. **F.E. Familien-Privatstiftung Eisenstadt**, FN 144716v,  
7000 Eisenstadt, Esterhazyplatz 5

(im Folgenden auch kurz „Stiftung“ genannt)

und

2. **Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See**,  
7091 Breitenbrunn am Neusiedler See, Eisenstädter Straße 18

(im Folgenden auch kurz „Gemeinde“ genannt)

wie folgt:

## 1. PRÄAMBEL

- 1.1. Am 19. Dezember 1968 wurde zwischen der Gemeinde als Bestandnehmerin und dem Rechtsvorgänger der Stiftung Dr. Paul Esterházy als Bestandgeber ein Pachtvertrag über einzelne Flächen im Ausmaß von 66 ha des Grundstückes Nr. 4488/2, KG 30001 Breitenbrunn abgeschlossen. Dieser Pachtvertrag wurde befristet auf 50 Jahre beginnend ab 01.01.1969 geschlossen und endet durch Zeitablauf am 31.12.2018. Dieser ist als **Beilage .A**, welche einen integrierten Bestandteil der Vereinbarung bildet, beige geschlossen.
- 1.2. Die Stiftung beabsichtigt, das Seebad Breitenbrunn zu erneuern und auszubauen. Zwischen der Stiftung und der Gemeinde wurde am 26.04.2018/07.05.2018 eine Vereinbarung abgeschlossen, welche der Kooperation bei der Umsetzung dieses Projektes dienen soll, und als **Beilage .B** gleichfalls einen integrierten Bestandteil der gegenständlichen Vereinbarung bildet.
- 1.3. Darüber hinaus wurde zwischen der Stiftung und der Gemeinde ebenfalls am 26.04.2018/07.05.2018 ein Bestandvertrag abgeschlossen, welcher in Punkt 4 der Präambel die Räumungsverpflichtung definiert und Ausnahmen für konsensgemäß errichtete Mobilheime und Superädifikate im Eigentum der Gemeinde, in denen das Restaurant, die WC-, Dusch-, Waschanlagen und Umkleidekabinen untergebracht sind, vorsieht. Dieser Bestandvertrag bildet als **Beilage .C** ebenfalls einen integrierten Bestandteil der gegenständlichen Vereinbarung. Auch der zeitgleich am 26.04.2018/07.05.2018 abgeschlossene Verwaltungsvertrag, der als **Beilage .D** beige geschlossen ist, bildet einen integrierten Bestandteil dieser Vereinbarung.
- 1.4. Am 15.01.2019 wurde zwischen der Gemeinde und der Stiftung vor dem Bezirksgericht Eisenstadt ein prätorischer Vergleich zu ~~2C 45/18x~~ <sup>2C 44/19x</sup> zur Sicherstellung der Räumungsverpflichtung der Gemeinde zum 31.12.2018 abgeschlossen, welcher eine umfassende Räumungsverpflichtung vorsieht und als **Beilage .E** einen integrierten Bestandteil der gegenständlichen Vereinbarung bildet.
- 1.5. Im Hinblick darauf wird nunmehr die gegenständliche Vereinbarung geschlossen.

## 2. WILLENSÜBEREINKUNFT

- 2.1. Die Stiftung verpflichtet sich hiermit, von dem am 15.01.2019 vor dem Bezirksgericht Eisenstadt vor der Richterin Mag. Susanna Hitzel zu ~~3C 45/18x~~ <sup>2C 44/19x</sup> aufgenommenen prätorischen Vergleich (Beilage .E) nur in jenem Ausmaß Gebrauch zu machen, welches sich aus Punkt 4 der Präambel des am 26.04.2018/07.05.2018 abgeschlossenen Bestandvertrages (Beilage .C) ergibt.
- 2.2. Die Stiftung verzichtet sohin ausdrücklich darauf, den abgeschlossenen prätorischen Vergleich (Beilage .C) im Hinblick auf die im Bestandvertrag (Beilage .B) vorgesehenen Ausnahmen zu exekutieren.

## 3. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 3.1. Diese Vereinbarung wird mit Unterfertigung durch beide Vertragsparteien wirksam.
- 3.2. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit

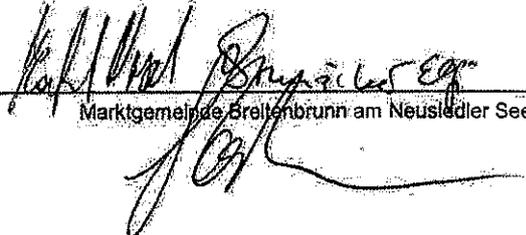
der Schriftform, sofern nicht zwingend eine andere Form vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesen Formerfordernissen.

- 3.3. Wenn eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam oder undurchsetzbar sein sollte, beeinträchtigt dies nicht die Wirksamkeit oder Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen dieser Vereinbarung. Die Vertragsparteien werden sich in einem solchen Fall bemühen, die unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung durch eine wirksame und durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen, die dem Zweck der zu ersetzenden Bestimmung möglichst nahe kommt. Das gilt sinngemäß für eine Ergänzung dieser Vereinbarung im Fall von Lücken dieser Vereinbarung.
- 3.4. Sämtliche mit der Errichtung dieser Urkunde verbundenen Kosten, Abgaben, Steuern und Gebühren trägt die Stiftung.
- 3.5. Eine Übertragung von Rechten und Pflichten aus dieser Vereinbarung, insbesondere die Abtretung von Forderungen, ist nur mit Zustimmung der jeweils anderen Vertragspartei zulässig.
- 3.6. Diese Vereinbarung und die Verhältnisse zwischen den Vertragsparteien (soweit sie sich direkt oder indirekt auf diese Vereinbarung beziehen) unterliegen österreichischem materiellem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts.
- 3.7. Für alle Rechtsstreitigkeiten über das Zustandekommen oder die Rechtswirksamkeit dieser Vereinbarung oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung, einschließlich seiner Vor- und Nachwirkungen, wird ausschließlich die örtliche Zuständigkeit des sachlich in Betracht kommenden Gerichts für Eisenstadt vereinbart.
- 3.8. Diese Vereinbarung wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon jede Vertragspartei eine erhält.

Eisenstadt am 15. 1. 2019

  
F.E. Familien-Privatstiftung Eisenstadt, FN 144716v  
*Vertraut durch: Mag. Richarda Schickel, diese für ihre Tochter & deren Mutter & Robert  
Kaltböckler*

Eisenstadt am 15. 1. 2019

  
Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See

Beilagen:

- Beilage ./A Pachtvertrag vom 19.12.1968
- Beilage ./B Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien vom 26.04.2018/07.05.2018
- Beilage ./C Bestandvertrag zwischen den Vertragsparteien vom 26.04.2018/07.05.2018
- Beilage ./D Verwaltungsvertrag vom 26.04.2018/07.05.2018
- Beilage ./E prätorischer Vergleich, aufgenommen vor dem BG Eisenstadt am 15.01.2019

