



IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bezirksgericht Eisenstadt erkennt durch die Richterin Mag Susanna Hitzel in der Rechtssache

Klagende Partei

Yachtclub Breitenbrunn, z.Hd. eines inf.Vertr.
Wienerstraße 5
2320 Schwechat
Vereinsregisternummer 525610083

vertreten durch
Gibel Zirm Rechtsanwälte GmbH & Co KG
Dr. Karl Lueger-Platz 5
1010 Wien
(Zeichen: 21/17)

1. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Dr. Valentina Eidler
Wagnerstraße45
2371 Hinterbrühl

vertreten durch
Dr. Peter LESSKY Rechtsanwalt
Landesgerichtsstraße 9
1080 Wien
Tel.: 402 92 42

2. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Walter Ebenhöf
Jesuitensteig 24/3
1230 Wien

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

3. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Brigitte Kögler
Unt. Weinberg 39
91522 Ansbach
DEUTSCHLAND

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

4. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Peter NIKOLAUS
Hutweidengasse 41/17
1190 Wien

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

5. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Gerhard Kurzbauer

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger

Gemeindeweg
2322 Zwölfaxing

Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

6. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Christine Jakl-Hussmann
Franz Kamtnerweg 8/1
2380 Perchtoldsdorf

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

7. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Astrid Gernedl
Feldstraße 43
3420 Kritzendorf

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

8. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Peter Pecha
Schoeppelgasse 19
1220 Wien

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

9. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Dr. Christine Koczi
Untere Öden 28
3400 Klosterneuburg

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

10. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Dkfm. Diether Scholz
Iglseegasse 18
2380 Perchtoldsdorf

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

11. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Dr. Felix Frimmel
Bahnstraße 25
7091 Breitenbrunn am Neusiedler See

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

12. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Doris Riedl
Elisenstraße 35/10
1230 Wien

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

13. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Mag. Thomas Müller-Uri
Bauerfeldplatz 4
1090 Wien

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien

14. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Günter Loh
Blaasstraße 7/4
1190 Wien

Tel.: 533 77 04 Serie

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

15. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Werner Ebenhöf
Industriestraße 37
2325 Himberg

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

16. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Dr. Christian Cozzarini
Kastelburgstraße 24
81245 München
DEUTSCHLAND

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

17. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Mag. Gabriele Hecht
Gardegasse 2/7
1070 Wien

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

18. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Regina Müller-Uri
Beethovenstraße 3
2320 Schwechat

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

19. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Mag.Dr. Christian Müller-Uri
Wr. Straße 5
2320 Schwechat

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

20. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Thomas Hochrainer
Endresstraße 135
1230 Wien

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

21. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Franz Fellner
Nelkengasse 4/8a
1060 Wien

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

22. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Mag. Erich Hussmann

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger

Eichenweg 50
2380 Perchtoldsdorf

Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

23. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Robert Kraus
Hausfeldstraße 151/25/2
1220 Wien

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

24. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Hans Oslansky
Wildagasse 2-6/10/9
1230 Wien

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

25. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Olaf Peters
Semmelweissgasse 37/2
1210 Wien

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

26. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Susanne Richter
Johann Orth Platz 2/7
1210 Wien

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

27. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Ing. Mag. Barbara Schmal-Filius
Kaiserin Elisabeth-Str. 9/7/6
2344 Maria Enzersdorf

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

28. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Eva Büchler
Hauptstraße 26
2326 Maria Lanzendorf

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

29. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Ingunde Göhring
Gottlieb Remschmidtgasse 16 W2
8045 Graz-Andritz

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

30. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Monika Stoisser-Göhring
Landweg 7
8046 Stattegg

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien

31. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Peter Schmid
Jochen Rindt-Str. 22/7/1
1230 Wien

Tel.: 533 77 04 Serie

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

32. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Ing. Norbert Cozzarini
Haberlandtgasse 31/1
1220 Wien

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

33. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Wolfgang Habig
Kartäuserweg 3
2500 Baden

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

34. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Christina Kopeczky
Sperrbergstr. 34
2384 Breitenfurt bei Wien

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

35. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Christine Resch
Eslargasse 7/3
1030 Wien

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

36. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Christine Seiler
Joh. Strausgasse 12
2500 Baden

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

37. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Mag. Verena Proksch
Pötzleinsdorfer Str. 174/4
1180 Wien

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

38. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Sonja Wurmbrand
Eichkoglerstraße 86
2353 Guntramsdorf

vertreten durch
Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte-Partnerschaft
Gonzagagasse 14
1010 Wien
Tel.: 533 77 04 Serie

39. Nebenintervenient/in der 1. Partei

Gabriela Knöbl

vertreten durch
Dr. Martin BRENNER Rechtsanwalt

geb. 11.04.1952, Pensionistin
Anningerstraße 26/6/2
2340 Mödling

Beklagte Partei

Gemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See
Eisenstädterstraße 18
7091 Breitenbrunn, Neusiedlersee

Nebenintervenient/in der 2. Partei

F.E.Familien-Privatstiftung Eisenstadt
Esterhazyplatz 5
7000 Eisenstadt

Wegen:

Feststellung und Leistung

Wiedner Hauptstraße 120-124/5.1
1050 Wien
Tel.: 813 81 99

vertreten durch

Held Berdnik Astner & Partner Rechtsanwälte
GmbH

Rooseveltplatz 10
1090 Wien

Tel.: 01/40 63 550

vertreten durch

BECK & DÖRNHÖFER & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Colmarplatz 1
7000 Eisenstadt

Tel.: 02682/62468

nach öffentlicher mündlicher Streitverhandlung zu Recht:

1. Das Klagebegehren festzustellen, dass es sich bei dem zwischen dem Kläger und der Beklagten abgeschlossenen Bestandvertrag vom 10.9.1970 um ein dem Anwendungsbereich des MRG, insbesondere den Bestimmungen der §§ 29f MRG unterliegendes Mietvertragsverhältnis handle und dementsprechend die mit Schreiben vom 16.10.2018 von der Beklagten gegenüber dem Kläger außergerichtlich ausgesprochene Kündigung unwirksam ist, wird **abgewiesen**.

2. Das Eventualbegehren, festzustellen, dass es sich bei dem zwischen dem Kläger und der Beklagten abgeschlossenen Bestandvertrag vom 10.9.1970 um ein dem Sportstättenchutzgesetz unterliegendes Mietverhältnis handle und dementsprechend die mit Schreiben vom 16.10.2018 von der Beklagten gegenüber dem Kläger außergerichtlich ausgesprochene Kündigung unwirksam sei, wird **abgewiesen**.

3. Das Klagebegehren, mit Wirkung zwischen den Streitteilen festzustellen, dass die beklagte Partei der klagenden Partei für sämtliche Schäden hafte, welche dieser infolge der zwischen der beklagten Partei und der Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei (F.E. Familien-

Privatstiftung Eisenstadt) (bzw. deren Tochtergesellschaft Esterhazybetriebe GmbH) abgeschlossenen Verträge im Frühjahr 2018 und infolge des prätorischen Vergleiches zwischen der Beklagten und der F.E. Familien-Privatstiftung Eisenstadt vom 15.1.2019, abgeschlossen vor dem BG Eisenstadt zu 2C 44/19 X, entstehen, wird **abgewiesen**.

4. Die beklagte Partei ist **schuldig**, der klagenden Partei den Betrag von **EUR 843,26** binnen 14 Tagen zu bezahlen.

5. Das Mehrbegehren, die beklagte Partei sei schuldig, der klagenden Partei weitere EUR 6.508,30 zu bezahlen, wird **abgewiesen**.

5. Die Kostenentscheidung wird bis zur rechtskräftigen Entscheidung der Streitsache vorbehalten.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE

Die klagende Partei begehrte mit ihrer Klage vom 28. November 2017 (ON 1) zunächst die Feststellung, dass es sich bei dem zwischen der klagenden und der beklagten Partei abgeschlossenen Bestandvertrag vom 7.9.1970 um ein dem Vollanwendungsbereich des MRG (in eventu: dem Teilanwendungsbereich des MRG gemäß § 1 Abs. 4 MRG) unterliegendes (Unter-)Mietverhältnis handle (SW: EUR 70.000,--). In weiterer Folge (ON 10) wurde als weiteres Eventualbegehren die Feststellung begehrt, festzustellen, dass das Bestandverhältnis dem Sportstättenchutz unterliege bzw. weiters in eventu, dass es sich dabei um ein Untermietverhältnis nach dem ABGB handle. In weiterer Folge (ON 20) wurde das Klagebegehren um die Feststellung ausgedehnt, dass die mit Schreiben vom 16.10.2018 von der beklagten Partei gegenüber der klagenden Partei ausgesprochene Kündigung unwirksam sei (in eventu für unwirksam erklärt werde) (SW: EUR 6.000,--). Danach (ON 36) änderte die klagende Partei ihr gesamtes Klagebegehren wie aus den Klagespruchpunkten 1-3 ersichtlich. In der mündlichen Streitverhandlung vom 14.10.2019 (ON 51) wurde das Klagebegehren schließlich bei Beibehaltung der sonstigen Klagebegehren bzw. Eventualbegehren um ein Leistungsbegehren in Höhe von Euro 7.351,56 ausgedehnt.

Die klagende Partei brachte dazu zusammengefasst vor, dass die Streitparteien am 7.9.1970 einen Bestandvertrag abgeschlossen hätten, welcher als „Pachtvertrag“ bezeichnet worden sei. Die beklagte Partei als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts habe mit der klagenden Partei im Rahmen ihrer privatwirtschaftlichen Tätigkeit diesen Vertrag abgeschlossen und ihrerseits ihr Recht aus einem im Dezember 1968 mit der Liegenschaftseigentümerin, der F.E. Familien-Privatstiftung Eisenstadt, abgeschlossenen Bestandvertrag abgeleitet. Tatsächlich handle es sich jedoch um einen Mietvertrag. Die beklagte Partei habe der klagenden Partei eine unbebaute Landfläche und eine von Wasser bedeckte Fläche zur Verfügung gestellt, wobei die klagende Partei die Wasserfläche zu weiteren Landgewinnung anzuschütten berechtigt wurde, was sie in der Folge auch getan habe. Weiters sei der klagenden Partei das Recht eingeräumt worden, auf dem Bestandobjekt auf ihre Kosten Baulichkeiten, die dem Sport und Erholung dienen, in Form von Superädifikaten zu errichten. Auch dies sei umgesetzt worden. Die Möglichkeit zur Ziehung von Natural- oder Zivilfrüchten aus der Bestandssache sei nicht Vertragsinhalt gewesen und von den Parteien auch nicht intendiert worden. Die Kosten zur Aufschüttung und der Erschließung der gesamten angemieteten Grundfläche, die Errichtung sämtlicher Gebäude, Superädifikate etc. seien zur Gänze von der klagenden Partei getragen worden. Zudem seien sie mit öffentlichen Mitteln zur Schaffung von Wohn- und Geschäftsräumen gefördert worden. Welcher Art diese Förderung genau sei, entziehe sich der Kenntnis des Obmannes der klagenden Partei. Es werde jedoch bestritten, dass es sich dabei nicht um eine Wohnbauförderung handle. Aufgrund der Qualifizierung des Bestandvertrages als (Unter-) Mietvertrag unterliege er den Bestimmungen des MRG. Das Sportstättenchutzgesetz unterwerfe bestimmte Mietverträge ebenfalls besonderen Kündigungsbeschränkungen, dessen Tatbestandsvoraussetzungen seien allesamt zu bejahen. Das Feststellungsinteresse ergebe sich daraus, dass die beklagte Partei bestreite, dass Miete statt Pacht vorliege und sie ihrerseits ihren Vertrag mit der Liegenschaftseigentümerin mit Ablauf des 31.12.2018 enden lassen wolle. In diesem Fall wären die Nachteile für die klagende Partei (etwa deshalb, weil ein Räumungstitel der Liegenschaftseigentümerin hingegen die Beklagte zufolge § 568 ZPO auch gegen die klagende Partei durchschlagen) beträchtlich und die Feststellung, dass ein Untermietverhältnis vorliege, Voraussetzung für einen Schadenersatzanspruch der klagenden Partei gegen die beklagte Partei. Ein Feststellungsinteresse ergebe sich auch daraus, dass die

Beklagte behaupte, die klagende Partei habe ein direktes Vertragsverhältnis mit der Grundstückseigentümerin, weshalb auch die Feststellung begehrt werde, dass die klagende Partei Untermieterin der beklagten Partei sei. Unabhängig von der prozessgegenständlichen Vertragsbeziehung zwischen den Streitparteien habe bestanden und bestehe eine Vertragsbeziehung zwischen der klagenden Partei und der Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei. Die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Streitparteien würden der Begründung eines direkten Bestandverhältnisses zwischen der klagenden Partei und der Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei in Bezug auf das Vereinsgelände nicht entgegenstehen und solche nicht präjudizieren. Im Zuge des Prozesses habe die beklagte Partei weiters materielle Pflichten, die aus dieser Vertragsbeziehung resultierten, gebrochen. Die Verstöße der beklagten Partei gegen den prozessgegenständlichen Vertrag seien daher zu klären. Selbst wenn ein solches direktes Vertragsverhältnis zwischen der klagenden Partei und der F.E. Familien-Privatstiftung Eisenstadt nicht bestehen sollte, habe sich die beklagte Partei uneingeschränkt an ihre Vertragspflichten aus dem prozessgegenständlichen Vertrag, insbesondere an den Kündigungsverzicht, zu halten und dürfe nicht freiwillig ihre Rechte am Bestandgegenstand aufgeben sondern - selbst bei Beendigung des Bestandvertrages - auf den Abschluss eines sinngemäß gleichen Abkommens über den Bestandgegenstand hinwirken. Die beklagte Partei habe aber ihre Pflichten aus dem Vertrag im Frühjahr 2018 durch Abschluss dreier Verträge mit der Liegenschaftseigentümerin verletzt. Sie habe den Zeitablauf rechtsverbindlich und unwiderruflich anerkannt und auf das ihr zustehende Vorkaufsrecht verzichtet, im Gegenzug für ein Entgelt von EUR 1,5 bzw. 2 Millionen. Sie habe die klagende Partei über den Abschluss dieser Verträge überhaupt nicht informiert und sei auch der mehrfachen Aufforderung der klagenden Partei auf Herausgabe der Verträge nicht nachgekommen, habe der klagenden Partei das Anfertigen von Kopien untersagt und die klagende Partei auch mit keinem Wort über den prätorischen Vergleich informiert. Die von der beklagten Partei ausgesprochene Kündigung vom 16.10.2018 sei jedenfalls unwirksam, weil die beklagte Partei für die Dauer des Bestandvertrages zwischen ihr und der F.E. Familien-Privatstiftung Eisenstadt auf Kündigung verzichtet habe und daher die von ihr während aufrechter Dauer dieses Vertrages ausgesprochene Kündigung jedenfalls unwirksam sei und weil der prozessgegenständliche Vertrag als dem MRG unterliegender Mietvertrag einer außergerichtlichen Kündigung nicht zugänglich sei. Die beklagte Partei hafte dem

Kläger für zukünftige Schäden, welche sich aus ihren vertragswidrigen Rechtshandlungen, insbesondere aus dem entgeltlichen Verzicht auf ihr Vorpachtrecht, aus dem Verzicht auf sämtliche ihr gegenüber der F.E. Familien-Privatstiftung Eisenstadt zukommende Bestandrechte sowie aus der einvernehmlichen Auflösung ihres mit der F.E. Familien-Privatstiftung Eisenstadt bestehenden Bestandvertrages, entstünden.

Aufgrund ihrer Verstöße gegen ihre Informations-Schutz- und Sorgfaltspflichten aus dem Vertrag seien der klagenden Partei EUR 7.351,56 an schadenskausalen Vertretungskosten entstanden.

Die Nebenintervenienten auf Seiten der klagenden Partei brachten zusammengefasst vor, als Eigentümer von Kabanen ein rechtliches Interesse am Obsiegen der klagenden Partei zu haben, da sie ihr Nutzungsrecht als Sub-Subbestandnehmer von der klagenden Partei ableiten würden und jedem Vereinsmitglied im Falle des Unterliegens der klagenden Partei im Wege der Durchgriffshaftung ein direkter Regressanspruch gegen die beklagte Partei zukommen würde. Komme wie hier der klagenden Partei die Stellung eines Hauptmieters zu, wären die Nebenintervenienten Untermieter und hätten als solche ein rechtliches Interesse am Obsiegen der klagenden Partei. Stelle sich heraus, dass der gegenständliche Vertrag zwischen den Streitparteien zumindest dem Teilanwendungsbereich des MRG unterliege, mag zwar eine Vertragsbeendigung eine Räumungsverpflichtung nicht nur der klagenden Partei sondern auch der Nebenintervenienten auf Seiten der klagenden Partei begründen, die Nebenintervenienten hätten jedoch bezogen auf den Zeitwert ihrer Superädifikate einen Ersatzanspruch gegenüber der hier beklagten Partei, welche diesfalls vertragswidrig und damit rechtswidrig gehandelt habe, indem sie mit der klagenden Partei einen kündigungsgeschützten Vertrag abgeschlossen habe, sodass die Nebenintervenienten im Vertrauen auf den Kündigungsschutz Investitionen getätigt hätten bzw. Superädifikate von der klagenden Partei erworben hätten im Vertrauen auf die Unkündbarkeit des Vertrages zwischen der klagenden Partei und der beklagten Partei, sodass aus diesem Grund Ersatzansprüche entweder von den Nebenintervenienten direkt gegenüber der beklagten Partei oder aber Ersatzansprüche der Nebenintervenienten gegenüber der klagenden Partei bestünden, welche allerdings ihrerseits die Forderungen gegen der hier beklagten

Partei weiterverrechnen könnte.

Die beklagte Partei bestritt das Klagebegehren, beantragte kostenpflichtige Klagsabweisung und brachte vor, dass es der klagenden Partei am Feststellungsinteresse mangle. Der Kündigungsschutz des MRG sei auf das gegenständliche Rechtsverhältnis nicht anwendbar, da die Gebäude ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet worden seien. Eine Wohnbauförderung sei nie lukriert worden, eine Förderung wäre gesetzwidrig gewesen. Das Sportstättenchutzgesetz sei restriktiv anzuwenden und läge kein Breitensport im Sinne dieses Gesetzes vor, ebenso wenig eine Gemeinnützigkeit. Zudem diene die Anlage der Erholung der Mitglieder und trete diese Nutzung vor die Sportausübung, die in Bestand gegebenen Nutzflächen würden als Feriendorf genutzt. Da die klagende Partei ihr Feststellungsinteresse damit begründe, dass die beklagte Partei selbst einmal behauptet habe, die klagende Partei habe ein direktes Vertragsverhältnis mit der Grundstückseigentümerin, sei kein Feststellungsinteresse gegeben.

Die Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei bestritt das Klagebegehren und brachte vor, dass die beklagte Partei die von ihr vormals in Bestand genommenen Flächen mit Ausnahme der von der klagenden Parteien unter Bestand genommene Fläche bereits an die Nebenintervenientin zurückgestellt hätten. Der zu hg 2C 44/19x abgeschlossene prätorische Räumungsvergleich verleihe auch Vollstreckbarkeit gegenüber einem Afterbestandnehmer, wozu auch insbesondere Untermieter oder Unterpächter gehörten. Da das Bestandverhältnis zwischen der Nebenintervenientin als Hauptbestandgeberin und der beklagten Partei als Hauptbestandnehmerin und Afterbestandgeberin jedenfalls am 31.12.2018 geendet habe, fehle es der klagenden Partei seit 1.1.2019 an jeglichem Interesse an den begehrten Feststellungen. Das Vorbringen der klagenden Partei in der zu 2C 198/19v geführten Exszindierungsklage, wonach ein direktes Vertragsverhältnis zwischen der klagenden Partei und der Nebenintervenientin vorliegen würde, stehe in unauflösbaren Widerspruch mit den gegenständlichen Feststellungsbegehren. Die Nebenintervenientin habe ein Interesse daran, dass das Klagebegehren abgewiesen werde, da eine allfällige Anwendbarkeit des MRG und/ oder des Sportstättenchutzgesetzes jedenfalls Auswirkungen auf die rechtlichen Interessen eines Grundeigentümers haben könnte. Die Rechtssphäre des Grundeigentümers

könne jedenfalls berührt werden.

Beweis wurde durch Einsichtnahme in die Urkunden der klagenden Partei Beilagen ./A bis ./Q, der Nebenintervenienten der klagenden Partei Beilagen ./N_a - ./N_z, der beklagten Partei Beilagen ./1 - ./10 sowie der Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei Beilagen ./N₁ - ./N₁₀, durch Einvernahme des Obmannes der klagenden Partei (ON 45 und 51) als Partei, des Zeugen Ludwig Gussenbauer (ON 45), des Bürgermeisters der beklagten Partei Helmut Hareter (ON 51) als Partei. Ein Lokalaugenschein war zur Entscheidungsfindung nicht notwendig.

Sohin steht nachstehender entscheidungswesentlicher Sachverhalt fest:

Am 19.12.1968 wurde zwischen der beklagten Partei und dem Rechtsvorgänger der Nebenintervenientin 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. ./1). Der Inhalt dieses Vertrages ist dem gegenständlichen Urteil als Bestandteil der Feststellungen angeschlossen. Eine dem Wortlaut des „Pachtvertrages“ entgegenstehende Absicht der vertragsschließenden Parteien kann nicht festgestellt werden. Die beklagte Partei und der damalige Grundeigentümer, Dr Paul Esterhazy, 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 beklagte Partei jedenfalls die Möglichkeit zur Ausübung des Vorpachtrechtes erhalten wird und dieses jedenfalls ausnützen wird. Es kann nicht festgestellt werden, dass Zweck des Vorpachtrechtes in Verbindung mit dem Kündigungsverzicht gewesen wäre, dass die enormen Investitionen abgesichert werden sollen.

Die Weitergabe der in Bestand gegebenen und in Punkt I lit d) des Pachtvertrages (Beil. ./1) definierten Teilflächen an einen Yachtclub als Subbestandnehmer zur Errichtung und zum Betrieb eines Yachtclubes war von Anfang an zwischen der beklagten Partei als Hauptbestandnehmerin und dem Grundeigentümer als Hauptbestandgeber vorgesehen. Eine rechtliche Eigenstellung dieses Yachtclubs in Bezug auf den Grundeigentümer war nicht gewollt.

Zum damaligen Zeitpunkt 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. ./1). Zum Zweck der Errichtung der Seebadanlage wurde der beklagten Partei von der Landesregierung Burgenland Subventionen in Höhe von ATS 950.000 gewährt. Eine Wohnbauförderung wurde in diesem Zusammenhang nicht gewährt bzw. in Anspruch genommen.

Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses des Pachtvertrages vom 19.12.1968 (Beil. ./1) 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 im Jahr 1969 neu gegründet wurde (Beil. ./N_Q). Die klagende Partei ist nach den Statuten ein gemeinnütziger, nicht auf Gewinn gerichteter Verein, dessen Zweck die Ausübung des Segelsportes und anderer damit in Zusammenhang stehender Wassersportarten wie Paddeln, Surfen und Schwimmen zu ermöglichen, diese zu pflegen und zu fördern (Beil. ./K, §2).

Am 13.8.1970 bzw. 7.9.1970 wurde ein als „Subpachtvertrag“ titulierter Unterbestandvertrag zwischen der beklagten Partei und der klagenden Partei abgeschlossen (Beil. ./A). Der Inhalt dieses Vertrages wird dem Urteil als Bestandteil der Feststellungen angeschlossen. Ein dem Wortlaut dieser Vereinbarung entgegenstehender Wille kann nicht festgestellt werden. Es kann nicht festgestellt werden, dass zwischen dem Grundeigentümer und der klagenden Partei damals ein direkter Bestandvertrag abgeschlossen worden wäre, hätte die klagende Partei zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages vom 19.12.1968 (Beil. ./1) bereits existiert. Es kann weiters nicht festgestellt werden, ob und welche Vereinbarungen zwischen der klagenden Partei und dem Grundeigentümer im Verlauf der folgenden Jahre abgeschlossen wurden.

Sowohl die beklagte Partei 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, wobei für die Errichtung der Yachtclubanlage (insbesondere Aufschüttungen, Clubhaus, 60 Kabanen,

Steganlagen, Sanitäranlagen, Regattabüro) von der klagenden Partei etwa ATS 10 Millionen aufgewendet wurden. Der Grundeigentümer und die beklagte Partei haben keine finanziellen Mittel zur Errichtung der Anlage der klagenden Partei beigetragen. Eine Wohnbauförderung wurde nicht gewährt bzw in Anspruch genommen. Der Bewilligungsbescheid für die Errichtung der Yachtclubanlage datiert vom 17.2.1970 (Beil. ./N_R)

Die klagende Partei und ihre Mitglieder – darunter auch die Nebenintervenienten auf Seiten der klagenden Partei – kannten den im Vertrag vom 19.12.1968 (Beil. ./1) vereinbarten Endtermin (31.12.2018). Im Hinblick auf den bevorstehenden Zeitpunkt dieses im Pachtvertrag vom 19.12.1968 (Beil. ./1) vereinbarten Endtermines (31.12.2018) wurde etwa im Jahr 2016/ 2017 mit konkreten Gesprächen zwischen der beklagten Partei und der Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei 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. Der Ehemann eines Mitglieds der klagenden Partei, Dr Friedrich Knöbl, erstellte als emeritierter Rechtsanwalt im Herbst 2017 ein Rechtsgutachten (Beil. ./N_v), in welchem er sich mit dem (Haupt)Bestandvertrag der beklagten Partei mit der Nebeninterventientin auf Seiten der beklagten Partei auseinandersetzte. Er kam darin (unter anderem) zum rechtlichen Schluss, dass es sich beim Hauptbestandvertrag um eine Geschäftsraummiete handle und aufgrund der Anwendbarkeit der kündigungsschutzrechtlichen Bestimmungen des MG die vereinbarte 50jährige Befristung nicht durchsetzbar sei. Weiters setzte er sich mit diversen Anspruchsgrundlagen auseinander. Dieses Gutachten stellte er dem Bürgermeister und den Mitgliedern des Gemeinderates der beklagten Partei zur Verfügung (Beil. ./N_v - ./N_y).

Bei den Gesprächen zwischen der beklagten Partei und der Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei betreffend einer Fortführung des Bestandverhältnisses stellte sich bald heraus, dass die beklagte Partei, 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 neuen Vertragsdauer von 2x 10 Jahren und einer zu

erwartenden Pachtzinserhöhung. Der beklagten Partei wurde weiters von ihren damaligen Rechtsberatern die Auskunft erteilt, dass die Bekämpfung der im Vertrag vom 19.12.1968 (Beil. ./1) vereinbarten Befristung nicht aussichtsreich sei. Die Gespräche zwischen der beklagten Partei und der Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei endeten schließlich in einem neuen "Bestandvertrag/ Verwaltungsvertrag/ Vereinbarung" zwischen der beklagten Partei und der Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei, welcher in der Gemeinderatssitzung am 26.4.2018 einstimmig genehmigt wurde (Beil. ./O). Der Inhalt dieser Vereinbarung wird dem gegenständlichen Urteil als Bestandteil der Feststellungen angeschlossen. Was mit diesen Verträgen vereinbart wurde, war auch so gewollt. Es kann nicht festgestellt werden, was zwischen der beklagten Partei und der Nebenintervenientin der beklagten Partei hinsichtlich der Kostentragung der Abbruchkosten der Superädifikate beabsichtigt war und vereinbart wurde. Das Gemeinderatsprotokoll lag öffentlich zur Einsicht auf.

Seitens der beklagten Partei wurde der Abschluss und der Inhalt dieses Vertrages lt Beil. ./O der klagenden Partei nicht eigeninitiativ mitgeteilt. Der damalige Präsident der klagenden Partei, Dr Müller-Uri, sowie die Vizepräsidentin, Gabi Hecht, erlangten mündlich erst im Sommer oder Herbst 2018 aufgrund von Gesprächen mit dem Bürgermeister der beklagten Partei davon Kenntnis, dass auf das Vorpachtrecht verzichtet worden sei und der Hauptbestandvertrag per 31.12.2018 enden würde, ohne jedoch nähere Details zu erfahren. Eine Abschrift der Verträge wurde der klagenden Partei trotz entsprechender Ersuchen zunächst nicht übermittelt.

Mit Schreiben vom 16.10.2018 (Beil. ./N) erklärte die Marktgemeinde Breitenbrunn gegenüber der klagenden Partei die Kündigung des bestehenden Unterpachtverhältnisses zum Jahresende 2018 wie folgt:

„Betreff: Kündigung Subpachtvertrag zum Jahresende

Sehr geehrter Herr Präsident!

Wie Ihnen bekannt ist, besteht zwischen dem Yachtclub und der Gemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See ein Subpachtvertragsverhältnis, welches gemäß Vertrag vom 13.08/07.09.1970 auf unbestimmte Dauer abgeschlossen wurde.

In diesem Vertrag verzichtet die Gemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See auf ihr Kündigungsrecht, solange ihr Pachtvertrag oder ein sinngemäß gleiches Abkommen

mit dem Grundeigentümer aufrecht ist. Da der Pachtvertrag zwischen der Gemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See und der F.E. Familien-Privatstiftung Eisenstadl mit 31.12.2018 ausläuft, sieht sich die Gemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See dazu veranlasst, das bestehende Subpachtverhältnis mit dem Yachtclub Breitenbrunn aufzulösen.

Unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsbestimmungen erklären wir hiermit seitens der Gemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See die Kündigung des bestehenden Unterpachtverhältnisses zum Jahresende 2018.“

Mit Schreiben vom 20.11.2018 (Beil. ./Q) teilte der in der außerordentlichen Generalversammlung vom 10.11.2018 zum neuen Präsidenten gewählte Mag Walter Bajons der beklagten Partei mit, dass er diese Kündigung als unwirksam betrachte, da der Vertrag der beklagten Partei mit dem Grundeigentümer erst am 31.12.2018 auslaufe. Wenn und solange die beklagte Partei 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 Marktgemeinde 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 Marktgemeinde Breitenbrunn als Vertragspartner der klagenden Partei umfassende Sorgfalts- und Informationspflichten treffen würden und ersuchte er um unverzügliche und vollständige Übermittlung sämtlicher Unterlagen und Vereinbarungen, welche die Marktgemeinde Breitenbrunn mit der beklagten Partei getroffen habe.

Am 22.11.2018 forderte der Obmann der klagenden Partei den Bürgermeister der beklagten Partei, welcher ihm unmittelbar zuvor in einem Telefonat von der Vereinbarung mit der Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei vom April 2018 berichtet hatte, per Mail (Beil. ./Q) mit dem Absender „Walter Bajons/ GIBEL ZIRM Rechtsanwälte“ auf, ihm die entsprechende Urkunde zu übermitteln und teilte ihm mit, dass er auch für ein direktes Telefonat mit der Rechtsvertretung der beklagten Partei zur Verfügung stehe. Mit Email vom 3.12.2018, gerichtet an den Bürgermeister der beklagten Partei sowie den vormaligen Rechtsvertreter der beklagten Partei, Dr Manfred Moser, bedankte sich der Obmann der klagenden Partei erneut mit dem Absender „Walter Bajons/ GIBEL ZIRM Rechtsanwälte“ für die Information, dass es

keine anhängigen oder abgeschlossene Gerichtsverfahren zwischen der beklagten Partei und der Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei gebe und ersuchte erneut um umgehend Information, sollte sich hier Gegenteiliges herausstellen oder gerichtliche Schritte von wem auch immer eingeleitet werden. Weiters ersuchte er um Übermittlung der Vereinbarung, mit welcher die Gemeinde auf ihr Vorpachtrecht verzichtet habe. Er wies erneut auf die seiner Meinung nach vorliegende Unwirksamkeit der Kündigung hin. Dem Obmann der klagenden Partei war zu diesem Zeitpunkt mangels Information durch die beklagte Partei bzw durch RA Dr Manfred Moser selbst nicht bekannt, dass RA Dr Manfred Moser die beklagte Partei zu diesem Zeitpunkt nicht mehr vertrat.

Der Bürgermeister der beklagten Partei teilte dem Obmann der klagenden Partei mit Email vom 6.12.2018 - Donnerstag, 13.54 Uhr - mit, dass er in die Unterlagen jederzeit während der Amtsstunden gegen Terminvereinbarung Einsicht nehmen könne. Mit Email vom 7.12.2018 (Beil. ./P) antwortete der Obmann der klagenden Partei (erneut mit Absender „Walter Bajons/ GIBEL ZIRM Rechtsanwälte“), dass er am darauffolgenden Montag Vormittag Einsicht nehmen werde und wies auf die Informationspflichten der beklagten Partei hin. Der frühere Obmann der klagenden Partei, Dr Müller-Uri, fotografierte am folgenden Montag im Auftrag des Obmannes der klagenden Partei das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 26.4.2018 (Beil. ./O) und übermittelte es dem Obmann per Whatsapp, welcher hiermit erstmals die Vereinbarung vom April 2018 zu Gesicht bekam.

Am 15.1.2019 schlossen die beklagte Partei und die Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei vor dem Bezirksgericht Eisenstadt zu hg 2C 44/19x einen prätorischen Räumungsvergleich, unter anderem betreffend die von der klagenden Partei genutzten Flächen, folgenden Inhaltes:

„Die Zweitantragstellerin Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See verpflichtet sich, die Flächen der Grundstücke NNr 4488 /2 bzw 4504, jeweils GB 30001 Breitenbrunn, [...], insbesondere jene Flächen, auf denen ein Seebad, ein Ruderclub, eine Bootsvermietung, eine Segelschule, eine Windsurfschule, ein Restaurant, ein Segelclub, Sanitäreanlagen, 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. Privatstiftung Eisenstadt bei sonstiger Exekution zu übergeben, dies bei Verzicht auf jeglichen Räumungsaufschub.“

Die klagende Partei wurde hievon nicht informiert und erfuhr dies nur durch einen Zeitungsartikel. Auch auf darauffolgende Informationensersuchen reagierte die beklagte Partei nicht. Sie sprach sich – wie auch die Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei - im hg Verfahren 2C 44/19x gegen den Akteneinsichts Antrag der klagenden Partei aus und erhob auch Rekurs gegen den die Akteneinsicht gewährenden Beschluss, welchen die klagende Partei beantwortete. Dem Rekurs wurde nicht Folge gegeben. Nach Akteneinsicht im Räumungsexekutionsverfahren (der die Akteneinsicht im Exekutionsverfahren bewilligende Beschluss war zeitlich früher vollstreckbar) brachte die klagende Partei eine Exszindierungsklage gegen die Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei ein, über welche derzeit noch nicht rechtskräftig entschieden ist.

Die Bemessungsgrundlage für das Verfahren 2C 44/19x (prätorischer Vergleich) nach GGG wurde von den Antragstellern mit EUR 750,-- angegeben; jene nach RATG wurde von den Antragstellern nicht angegeben, ebensowenig der der betroffenen Fläche zugrundeliegende Jahrespachtzins. Dieser ist auch nicht feststellbar.

Erstmals am 24.1.2019 legitimierte sich der Klagevertreter als Vertreter der klagenden Partei gegenüber dem Anwalt Dr. Manfred Moser (Beilage ./S). Zu diesem Zeitpunkt war der klagenden Partei nur Dr Moser als Vertreter der beklagten Partei bekannt; ein anderer Rechtsvertreter der beklagten Partei wurde der klagenden Partei bis zu diesem Zeitpunkt nicht bekanntgegeben. In diesem Schreiben wird Bezug genommen auf die Medienberichte, laut welchen ein prätorischer Vergleich zwischen der beklagten Partei und der Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei geschlossen worden sei und wird die mangelnde Informationsweitergabe gerügt. Es wird weiters darauf hingewiesen, dass am folgenden Tag „andere Schritte“ eingeleitet würden, sofern eine nicht noch am selben Tag eine Kontaktaufnahme seitens des Dr. Moser erfolgen werde.

Mit Mail vom 25.1.2019 (Beilage ./T) legitimierte sich der Klagevertreter auch gegenüber der beklagten Partei als Vertreter der klagenden Partei und fordert die beklagte Partei auf, bis spätestens 30.1.2019 den prätorischen Vergleich zu übermitteln, die Geschäftszahl des auf Basis des prätorischen Vergleiches eingeleiteten Räumungsverfahrens bekanntzugeben und die Kosten des Einschreitens, welche mit Euro 600,-- inklusive USt bekannt gegeben wurden, zu ersetzen. Ein gleichlautendes Schreiben ging am 28.1.2019 an die nunmehrigen

Beklagtenvertreter (Beil. ./T). Hierauf antwortete der Beklagtenvertreter mit Schreiben vom 1.2.2019 (Beil. ./T) mit der Bekanntgabe des Vollmachtsverhältnisses, in welchen darauf hingewiesen wird, dass die klagende Partei auch Kenntnis des gegenständlichen Verfahrens habe und keine Grundlage ersichtlich sei, auf der die beklagte Partei der klagenden Partei vom Inhalt eines Verfahrens zwischen der Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei und der beklagten Partei ermöglichen solle. Mangels einer Rechtsgrundlage werde daher die Übermittlung des prätorischen Vergleiches sowie weitere Bekanntgaben abgelehnt, ebenso ein Kostenersatz.

Es kann nicht festgestellt werden, welche sonstigen Leistungen die Klagevertretung konkret für die klagende Partei erbracht hat.

Es kann nicht festgestellt werden, dass der Altbürgermeister Tröllinger einem Mitglied der klagenden Partei zugesichert hätte, dass der Bestandvertrag der beklagten Partei mit der Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei verlängert würde.

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

Der österreichische Segelverband hatte per 2011 einen Mitgliederbestand von etwa 20.000 (Beil. ./D), im Jahr 1918 etwa 17.000 (Beil. ./8). Von der Mitgliederzahl in ähnlicher Größenordnung rangiert der Flugsport (20.000) oder Triathlon (18.000) (Beil. ./8). Zum Segeln benötigt man einen Stellplatz für die Boote, ausreichend Platz am Wasser und Räumlichkeiten, wo man Segelmaterial lagern kann. Österreichweit gibt es etwa 120 Segelclubs. Am Neusiedlersee gibt es drei große und zwei kleine Segelclubs, am Neufelder See gibt es einen Yachtclub.

Die klagende Partei hat derzeit rund 130 Vollmitglieder, etwa 40 Jugendmitglieder und 15 Personenmitglieder.

§ 5 der (aktuellen) Statuten der klagenden Partei (Beil. ./K) besagt zur Erwerb der Mitgliedschaft:

Als aktive Mitglieder können Personen aufgenommen werden, die das 18. Lebensjahr überschritten haben und des Schwimmens kundig sind. Wer als aktives Mitglied aufgenommen werden will, muss dem Vorstand von zwei aktiven Mitgliedern (Proponenten) vorgeschlagen worden sein. Name, Geburtsdatum, Beruf, Adresse und Telefonnummer des Aufnahmewerbers sowie die Namen der Proponenten sind vor der Aufnahme den Mitgliedern in der Segelsaison oder 8 Tage vor einer Generalversammlung durch Anschlag im Klubhaus (durch einen

der Proponenten) zur Kenntnis zu bringen. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand durch einhelligen Beschluss. Die Aufnahme kann ohne Angabe von Gründen verweigert werden. Aktive Mitglieder zahlen einen Aufbaubeitrag und einen für aktive Mitglieder vorgesehenen Jahresbeitrag.

Als beitragende Mitglieder können alle Freunde des Segelsports, die das 18. Lebensjahr überschritten haben, aufgenommen werden, deren Name, Geburtsdatum, Beruf, Adresse, und Telefonnummer von einem aktiven Mitglied beim Vorstand schriftlich angemeldet wurde. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand mit absoluter Stimmenmehrheit. Die Aufnahme kann ohne Angabe von Gründen verweigert werden. Beitragende Mitglieder zahlen einen für beitragende Mitglieder vorgesehenen Jahresbeitrag.

Zum Ehrenmitglied kann nur eine Person ernannt werden, die sich um den Segelsport oder den Verein besondere Verdienste erworben hat. Die Ernennung von Ehrenmitgliedern bedarf eines einstimmig beschlossenen Vorschlages des Vorstandes an die Generalversammlung, die mit Zweidrittel - Mehrheit in geheimer Abstimmung über den Vorschlag entscheidet. Ehrenmitglieder sind von jedem Pflichtbeitrag enthoben.

Als Jungsegler können Jugendliche aufgenommen werden, die das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, des Schwimmens kundig sind und deren Name, Geburtsdatum, Beruf, Adresse und Telefonnummer von einem aktiven Mitglied beim Vorstand schriftlich angemeldet wurde" über die Aufnahme entscheidet der Vorstand mit absoluter Stimmenmehrheit. Die Aufnahme kann ohne Angabe von Gründen verweigert werden. Jungsegler zahlen einen für Jungsegler vorgesehenen Jahresbeitrag.

Als Saisonmitglieder können, befristet auf die Dauer eines Jahres, Personen aufgenommen werden, die an der Ausübung des Segelsports interessiert sind, ohne jedoch eine Vereinszugehörigkeit anzustreben. Eine Saisonmitgliedschaft kann vom Vorstand höchstens zweimal um jeweils ein Jahr verlängert werden" Saisonmitglieder zahlen einen für Saisonmitglieder vorgesehenen Jahresbeitrag.“

Das Areal der klagenden Partei ist grundsätzlich verschlossen, man kommt nur hinein, wenn man einen Schlüssel hat. Einen Schlüssel besitzen prinzipiell nur die Vereinsmitglieder. Die Benutzung der Clubanlage ist nach der Clubordnung (Beil. ./L, Punkt 1) nur Mitgliedern der klagenden Partei und deren engster Familie gestattet. Besucher von ordentlichen Mitgliedern können demnach in den Club mitgenommen werden, dürfen sich in der Clubanlage aber nur bei Anwesenheit der Clubmitglieder oder eines Familienmitgliedes aufhalten. Weiters kann man als Nicht-Mitglied bei öffentlichen Veranstaltungen, welche etwa 7x pro Jahr stattfinden, in das Areal hineinkommen. Wenn man bei der klagenden Partei segeln lernen wollte, müsste man

ein Vereinsmitglied kennen, das einen in das Areal hineinlässt. Man kann auch von einem anderen Segelhafen aus über Wasser oder schwimmend von der Seebadseite auf das Areal der klagenden Partei gelangen. Wenn man sich ein Segelboot in der Segelschule Kempf, welche im Seebad angesiedelt ist, ausborgt, kostet das zwischen EUR 20,-- und 26,-- pro Stunde, zwischen EUR 36,-- und 90,-- für vier Stunden und zwischen EUR 60,-- und 149,-- für ganzen Tag. Wenn man Saisonmitglied bei der klagenden Partei ist (auch hierfür muss man von zwei Clubmitgliedern vorgeschlagen werden und dies ist höchstens für die Dauer von 3 Jahren möglich (Beil. ./3); der Saisonmitgliedsbeitrag beträgt EUR 803,-- (Beil. ./9)), kann man die Clubboote zum Segeln gratis verwenden. Üblicherweise kauft man als Segler jedoch ein Boot und stellt es kostenpflichtig bei der klagenden Partei ein, wobei die reguläre Liegeplatzgebühr zwischen EUR 117,-- und EUR 268,-- pro Jahr beträgt (Beil. ./9). Hinzukommt eine allfällige Stromanschlussgebühr von EUR 179,--. Die Parkplatzgebühr von EUR 105,-- wird von der klagenden Partei nicht eingehoben. Will man der klagenden Partei als Vollmitglied beitreten, muss man zunächst einen „Aufbaubeitrag“ (=Einschreibgebühr) von EUR 4.416,-- (im Jahr 2019 EUR 950,-- aufgrund der fraglichen Zukunft) bezahlen; der jährliche Mitgliedsbeitrag beträgt dann EUR 535,--, darin enthalten ist die Anlagenbenützung. Wenn man Jugendmitglied war, zahlt man keine Einschreibgebühr.

Einen gebrauchten Laser, auf dem man alleine segeln kann, kostet etwa EUR 3.500, größere Boote, die zu zweit gesegelt werden können, kosten gebraucht zwischen EUR 3.000 und 5.000, schönere Holzboote kosten etwa EUR 15.000, eine 31-Fuß-Bavaria Yacht kostet etwa € 50.000.

Es finden auf dem Areal der klagenden Partei regelmäßig Clubtrainings statt, wobei man mit seinem eigenen Boot teilnehmen muss und als Nichtmitglied EUR 25 pro Training zu bezahlen hat. Als Mitglied bekommt man ein Clubboot gratis zur Verfügung gestellt. Im Verein der klagenden Partei gibt es 25-30 Leute, die regelmäßig und viele Regatten fahren. Es kann nicht festgestellt werden, wieviele der Mitglieder der klagenden Partei tatsächlich oft und regelmäßig segeln, es sind aber jedenfalls bei weitem nicht alle. Es werden drei Clubregatten pro Jahr und vier Klasseregatten abgehalten.

Die klagende Partei hat an die Klagevertreter für das Einschreiten im gesamten gegenständlichen Zusammenhang (welcher auch mehrere Gerichtsverfahren

umfasst) bis zum 14.10.2019 insgesamt einen Pauschalbetrag von EUR 20.000,-- bezahlt. Sämtliche festgestellte Schreiben, Anträge und Rekursbeantwortungen sind in diesem Betrag inkludiert und wurden nicht separat, sondern nach Stundensätzen, gedeckelt mit dem Pauschalbetrag, verrechnet und bezahlt.

Die Nebenintervenientin Gabriela Knöbl ist durch Urkundenhinterlegung (Beil. ./Ne), die übrigen Nebenintervenienten auf Seiten der klagenden Partei sind jeweils seit mindestens 3 Jahren Eigentümer von Kabanen auf dem von der klagenden Partei genutzten Areal (./Na - ./Ne).

Diese Feststellungen basieren auf den angeführten Urkunden im Zusammenhalt mit nachstehender Beweiswürdigung:

Die Feststellungen basieren im Wesentlichen auf den unbedenklichen Urkunden sowie der Einvernahme des Obmannes der klagenden Partei und des Bürgermeisters der beklagten Partei. Beide konnten zu den Hintergründen, Überlegungen und Absichten der damals (1968, 1970) vertragsschließenden Parteien logischerweise keine Angaben machen. Die Angaben des Obmannes der klagenden Partei, welcher prinzipiell sehr um die Wahrheit bemüht schien, beruhen jedoch im Wesentlichen selbst auf Urkunden bzw seinen persönlichen Schlussfolgerungen. Es gibt keine Wahrnehmungen dazu, was die Parteien im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses wollten. Auch der Bürgermeister der beklagten Partei, hat logischerweise keine persönlichen Wahrnehmungen zu den Geschehensabläufen anlässlich der Vertragsabschlüsse.

Die Feststellungen zu den Inhalten der Bestandverträge zwischen der klagenden und der beklagten Partei bzw. zwischen der beklagten Partei und der Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei basieren vor allem auf den vorgelegten Urkunden. Das Beweisverfahren hat keinerlei überzeugende Anhaltspunkte dafür ergeben, dass etwas anderes gewollt gewesen wäre, als damals schriftlich festgehalten wurde. Auch gibt es keinerlei nachvollziehbare Anhaltspunkte dafür, dass bereits anlässlich des Vertragsabschlusses des Hauptbestandvertrages Beilage ./1 die vertragsschließenden Parteien bereits eine über den 31.12.2018 hinausgehende Vertragsdauer gewollt hätten. Die Tatsache, dass die Vertragsbestimmungen eine Vertragsverlängerung zulassen, bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, dass eine solche im Jahr 1968 bereits

gewollt gewesen wäre. Wäre dies tatsächlich der Fall gewesen, wären entsprechende Bestimmungen in den Vertrag aufgenommen worden bzw. ein unbefristeter Vertrag bereits damals vereinbart worden. Die Negativfeststellung betreffend Absicherung der Investitionen durch Vorpachtrecht und Kündigungsverzicht basieren darauf, dass dieser Zweck in keinem der Verträge erwähnt wird (und logischerweise auch gar nicht stehen kann, zumal die Investitionskosten zu diesem Zeitpunkt gar nicht absehbar waren und überdies bei Vertragsabschluss der Vereinbarung Beil. ./1 der Inhalt des Vertrages Beil. ./A noch gar nicht bekannt sein konnte) und es auch außer Mutmaßungen keine überzeugenden Beweisergebnisse dafür gibt. Das Gericht konnte daher nicht davon überzeugt werden, dass bereits damals die vertragsschließenden Teile davon ausgegangen sind, dass der Vertrag jedenfalls über den 31.12.2018 hinaus verlängert werden wird bzw. die beklagte Partei jedenfalls ihr Vorpachtrecht ausnützen wird.

Die Feststellungen zu der Chronologie der Errichtung des Seebades bzw. des Yachtclubareals basieren auf den vorliegenden Urkunden bzw. den diesbezüglich glaubhaften Angaben des Obmannes der klagenden Partei, welche seine Angaben jedoch seinerseits aus den Vereinsunterlagen entnahm. Insgesamt sind diese jedoch überzeugend und stimmig gewesen.

Die Feststellungen zu den Subventionen basieren ebenfalls auf den vorgelegten Urkunden. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen hätte eine Wohnbauförderung gar nicht gewährt werden dürfen. Es gibt selbst in den vorgelegten Urkunden keine Anhaltspunkte dafür, dass die gewährten Subventionen eine solche Wohnbauförderung (entgegen den gesetzlichen Bestimmungen) dargestellt hätten; auch aus der Zusammenfassung der Nebenintervenientin auf Seiten der klagenden Partei (Beil. ./N_H) erschließt sich eine solche nicht. Das Gericht ist daher der Überzeugung, dass eine Wohnbauförderung damals nicht gewährt oder in Anspruch genommen wurde.

Es gibt weiters keine überzeugenden Argumente dafür, dass bereits im Jahr 1968 einen direkten Vertrag des Grundeigentümers mit einem Yachtclub abgeschlossen worden wäre, wenn bereits damals ein vertragswilliger Yachtclub existiert hätte. Für das Gericht ist es vielmehr glaubhaft, dass - wäre tatsächlich ein direkter Vertrag mit dem Grundeigentümer gewollt gewesen - der Grundeigentümer nicht mit der beklagten Partei über das Yachtclubareal einen Hauptbestandvertrag (mit der

festgeschriebenen Absicht der Weiterinbestandvergabe an einen Subbestandnehmer) abgeschlossen hätte, sondern diese Fläche ganz einfach vorerst aus dem Bestandvertrag ausgelassen hätte und eben dann – bei Vorhandensein eines vertragswilligen Yachtclubs - mit diesem direkt einen Vertrag geschlossen hätte. Aufgrund der tatsächlichen Chronologie, dass nämlich eben über das gesamte Areal der Grundeigentümer mit der beklagten Partei einen Bestandvertrag geschlossen hat, wobei aber eben ganz bewusst für die Fläche des zukünftigen Yachtclub noch kein Bestandszins zu zahlen war, ist für das Gericht eindeutig, dass eben gerade ein direkter Bestandvertrag seitens des Grundeigentümers nicht gewünscht war sondern dieser ganz bewusst den Vertrag über die Gemeinde laufen lassen wollte. Sämtliche von der klagenden Partei für das Gegenteil vorgetragene Anhaltspunkte überzeugen in diesem Zusammenhang nicht, insbesondere sind angebliche Erzählungen von angeblichen Gründungsmitgliedern nicht geeignet, begründete Zweifel hervorzurufen. Der Obmann der klagenden Partei gab selbst an, dass vom Wiener Yachtclub (angeblich) sowohl mit der beklagten Partei als auch dem Grundeigentümer verhandelt wurde. Dies sei aber gescheitert, weil der Wiener Yachtclub letztlich nicht wollte. Wenn aber ein direkter Vertrag mit dem Grundeigentümer damals beabsichtigt war, ist nicht verständlich, warum bereits in diesem Stadium vom Wiener Yachtclub auch mit der beklagten Partei verhandelt wurde. Dies macht nur Sinn, wenn der Vertrag auch damals bereits über die Gemeinde laufen sollte.

Mangels konkreter und nachvollziehbarer Beweisergebnisse hiezu konnten keine Feststellungen zu allfälligen Vereinbarungen zwischen der klagenden Partei und dem Grundeigentümer in den Folgejahren getroffen werden. Der Obmann der klagenden Partei spricht in seiner Aussage nur von Verträgen, die „in mehreren Tranchen vereinbart“ wurden.

Die Feststellungen zu den Aufwendungen und finanziellen Mittel für die Errichtung der Yachtclubanlage basieren ebenso auf den unbedenklichen Urkunden im Zusammenhalt mit den Angaben des Obmannes der klagenden Partei, welcher sich dabei erneut auf die ihm vorliegenden Urkunden berief. Entgegensprechende Beweisergebnisse hierzu gibt es nicht und sind die angegebenen aufgebrachtten finanziellen Beträge nachvollziehbar und lebensnah. Auch hier gibt es keine Hinweise für die Gewährung einer Wohnbauförderung und auch keine rechtliche Grundlage hierfür.

Aus dem Vertrag Beilage ./A geht dezidiert hervor, dass die klagende Partei bei Abschluss dieses Vertrages auch den Hauptbestandvertrag vom 19.12.1968 (Beilage./1) kannte, ebenso wie den vereinbarten Endtermin 31.12.2018. Auf diesen Hauptbestandvertrag nehmen auch diverse Schreiben der klagenden Partei bzw. auch deren Mitglieder immer wieder Bezug.

Die Feststellungen zu den diversen Gesprächen und Korrespondenzen ab dem Jahr 2016 basieren auf den vorliegenden Urkunden bzw. den Angaben des Bürgermeisters der beklagten Partei und des Obmannes der klagenden Partei. Die Feststellungen zu den notwendigen finanziellen Aufwendungen bei Fortbetrieb des Seebades, der glaubhaft maximal angebotenen neuen Vertragsdauer von zweimal zehn Jahren bzw. der zu erwartenden Bestandzinserhöhung beruhen auf den Angaben des Bürgermeisters der beklagten Partei und der allgemeinen Lebenserfahrung. Es ist einleuchtend, dass eine Seebadanlage, die vor 50 Jahren errichtet (und offensichtlich nie saniert wurde) wurde, einen enormen finanziellen Aufwand zur Sanierung benötigt. Die vom Bürgermeister angegebenen Beträge von jährlichen Gewinnen von etwa € 200.000 pro Jahr und € 10 Millionen Sanierungsaufwand sind nachvollziehbar und entsprechen auch der allgemeinen Lebenserfahrung. Dass sich unter diesem Gesichtspunkt (sogar ohne Zugrundelegung einer allfälligen Pachtzinserhöhung) ein Fortbetrieb nicht „gerechnet“ hätte, ist nachvollziehbar. Unter dieser Prämisse ist ebenso nachvollziehbar, dass die beklagte Partei - wie dies der Bürgermeister nachvollziehbar angab - sich auf eine Bekämpfung der Befristung nicht einlassen wollte, zumal sie glaubhaft und nachvollziehbar von ihren Rechtsberatern die Auskunft erhalten hat, dass die Bekämpfung der Befristung im Hauptbestandvertrag Beilage ./1 nicht aussichtsreich sei. Unabhängig von der Frage der Wirksamkeit der Befristung als Fragestellung für die beklagte Partei ist daher argumentativ plausibel und nachvollziehbar, dass sie bei Gegenüberstellung des Ausmaßes der notwendigen Investitionen und der bisherigen Einnahmen von einer Verlängerung der Vertragsdauer Abstand nahm. Dies sogar ungeachtet der Frage, ob die Befristung wirksam ist oder nicht (was relevant nur für die Höhe des zukünftigen Bestandzinses wäre). Dass die Vereinbarung Beil. ./O wie festgestellt abgeschlossen wurde, basiert auf dieser Urkunde und den Angaben des Bürgermeisters, wobei glaubhaft ist, dass diese Vereinbarung auch tatsächlich so abgeschlossen wurde. Auch hier gibt es keine nachvollziehbaren oder überzeugenden Anhaltspunkte dafür, dass mit den Verträgen lt Beil. ./O etwas anderes vereinbart wurde als tatsächlich gewollt war.

Der Bürgermeister der beklagten Partei hat selbst zugegeben, dass der Inhalt dieses Vertrages Beilage./O der klagenden Partei nicht eigeninitiativ mitgeteilt wurde. In seinen Angaben berief er sich immer wieder darauf, dass das Gemeinderatsprotokoll ja öffentlich aufliege. Festzuhalten ist, dass der Bürgermeister der Marktgemeinde Breitenbrunn bei seiner Einvernahme einen eher ungünstigen Eindruck auf das Gericht machte. Er war erkennbar bemüht, keine für ihn oder die beklagte Partei nachteiligen Angaben zu machen. Er war pedantisch darauf bedacht, keine juristisch verfänglichen Angaben zu machen (was ihm nur teilweise gelungen ist) und es ist daher nachvollziehbar, dass er sich auf juristische Diskussionen mit dem Obmann der klagenden Partei auch nicht einlassen wollte. Erkennbar war ihm nur sehr rudimentär bewusst, welche Vereinbarungen er für die beklagte Partei - unter Genehmigung des Gemeinderates – konkret getroffen hat. In seinen Angaben widersprach er sich mehrmals, was einerseits auf Versuche, keine für die beklagte Partei negativen Angaben zu machen, zurückzuführen ist, andererseits aber vor allem auf sein fehlendes Verständnis von den Inhalten der Verträge vom April 2018. 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 einholte und er unter dieser Beratung wohl 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, 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 Marktgemeinde Breitenbrunn tatsächlich eingehender diskutiert worden wäre). Lebensnah und besonders nachvollziehbar sind jedoch die finanziellen Erwägungen des Bürgermeisters dahingehend, dass die Marktgemeinde die Sanierung der Strandbades aus eigenen Mitteln nicht bewerkstelligen hätte können (vor allem im Hinblick auf einen zu erwartenden weitaus höheren Bestandszins und eine nur beschränkte neue Bestandsdauer) und daher relativ schnell klar war, dass eine weitere Inbestandnahme des gesamten Areals für die beklagte Partei aufgrund der notwendigen Investitionen finanziell gar nicht machbar ist. Was jedoch letztlich die konkreten Inhalte und einzelnen Ausgestaltungen der Rechte und Pflichten der Marktgemeinde aufgrund der

Vereinbarungen zwischen der Marktgemeinde und der beklagten Partei waren, welche in der Gemeinderatsitzung Beilage ./O beschlossen wurden, war dem Bürgermeister erkennbar nur äußerst rudimentär bewusst, ebenso was der genaue Hintergrund des prätorischen Vergleiches war. Hier dürfte sich der diesbezüglich eher informationslose Bürgermeister – auch mangels jeglicher Rechtskunde - völlig auf seine Rechtsberater verlassen haben. Der Bürgermeister 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. Dass der Bürgermeister (und wohl auch der Gemeinderat) als – für sie relevantes – Ergebnis aber 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.

Die Feststellungen zu den fehlenden Kommunikationen bzw. verwehrt Informationsweitergaben beruhen im Wesentlichen auf den glaubwürdigen Angaben des Obmannes der klagenden Partei, welchen der Bürgermeister der beklagten Partei auch nicht wirklich widersprach. Unbestritten ist selbst vom Bürgermeister geblieben, dass aktiv keine Informationsweitergabe betreffend diese Verträge oder den prätorischen Vergleich an die klagende Partei erfolgte. Nachvollziehbar konnte der Obmann der klagenden Partei auch darlegen, wie er zwischen dem Bürgermeister und dessen Rechtsvertreter hin- und hervorwies und ihm letztlich keiner eine Auskunft erteilt hat. Auch wurde von Seiten der beklagten Partei gar nicht vorgebracht und auch nicht nachgewiesen, dass der klagenden Partei in irgendeiner Art Informationen oder eine Person zur Beschaffung von Informationen bekannt gegeben worden sei. Es ist unbestritten und auch der erkennenden Richterin aus den beiden in ihrer Abteilung geführten Verfahren 2C 44/19x (prätorischer Vergleich) und 4E 241/19p (Exekutionsverfahren) amtsbekannt, dass eben jegliche Informationsweitergabe von Seiten der beklagten Partei verweigert wurde. Die festgestellten Anträge und Schriftsätze wurden amtsbekanntermaßen im zitierten Verfahren eingebracht. Die Bemessungsgrundlagen im Verfahren 2C 44/19x ist amtsbekannt.

Die Feststellungen zu den Korrespondenzen zwischen dem Obmann der klagenden Partei bzw ab 2019 der Klagevertretung einerseits und zwischen der beklagten Partei

bzw. deren Beklagtenvertretung andererseits beruht auf den vorgelegten Urkunden im Zusammenhalt mit den Angaben des Obmannes der klagenden Partei.

Für das Gericht ist glaubhaft, dass sämtliche Nebenintervenienten auf Seiten der klagenden Partei Eigentümer von Kabanen auf der Fläche der klagenden Partei sind. Dies geht aus den vorgelegten Urkunden hervor und gibt es keine dagegensprechenden Anhaltspunkte.

Betreffend einer angeblichen Zusicherung des Altbürgermeisters Tröllinger gibt es keine überzeugenden Beweisergebnisse.

Die Feststellungen zu den Kosten des Segelsports bzw. den Möglichkeiten bei der klagenden Partei, den Mitgliedern der klagenden Partei und deren Beiträgen beruhen auf den von der klagenden Partei vorgelegten Urkunden Beilagen ./D bis ./J und den glaubwürdigen Angaben des Obmannes der klagenden Partei, denen in dieser Hinsicht keine Beweisergebnisse entgegen stehen. Allerdings hat es der Obmann der klagenden Partei erkennbar vermieden, konkrete Angaben zu der Anzahl der Mitglieder der klagenden Partei zu machen, welche tatsächlich aktiv und regelmäßig segeln und jenen, die „lediglich“ Zeit im Yachtclubareal verbringen, wie etwa nicht segelnde Kabanenbesitzer. Hier wurde im gesamten Verfahren deutlich (und dies wurde auch vom Bürgermeister der beklagten Partei nachvollziehbar angesprochen), dass es offensichtlich „2 Lager“ bei der klagenden Partei gibt, nämlich die Segler und die Kabanenbesitzer. Im Hinblick auf die rechtlich relevante Frage der Anwendbarkeit des Sportstättenchutzgesetzes konnte jedoch eine konkrete Feststellung zu den tatsächlich Sportausübenden hier nicht getroffen werden, da keine überzeugenden Beweisergebnisse vorliegen (mit Ausnahme der Regattensegler). Das Gericht ist allerdings davon überzeugt, dass ein nicht unbeträchtlicher Teil der Mitglieder der klagenden Partei nicht regelmäßig bzw gar nicht segelt, andernfalls der Obmann der klagenden Partei konkreter Angaben hierzu gemacht hätte.

Die Feststellungen zum Segelsport im Allgemeinen, der Mitgliederzahl in Österreich und der Mitgliederzahl vergleichbaren Sportarten basieren auf den zitierten Urkunden sowie der allgemeinen und persönlichen Lebenserfahrung der erkennenden Richterin.

Die Feststellung zur Bezahlung des Pauschalhonorars an die Klagevertreter basieren auf den glaubwürdigen Angaben des Obmannes der klagenden Partei, welcher zwar nicht die Stundensätze aufschlüsselte, aber nachvollziehbar angab, dass der

gedeckelte Betrag von EUR 20.000,-- für das gesamte Einschreiten des Klagevertreters verrechnet und bezahlt wurde. Allerdings konnten – mit Ausnahme der festgestellten Leistungen – keine weiteren Feststellungen zu konkreten Leistungen getroffen werden, zumal nicht einmal der Obmann der klagenden Partei hier nähere Angaben machen konnte bzw er auch immer nur von seinen (wohl persönlichen) Leistungen sprach. Die Aufstellung im Vorbringen der klagenden Partei reicht hier für eine Feststellung nicht aus. Mangels konkreterer Beweisergebnisse war hier eine Negativfeststellung zu treffen.

Rechtlich folgt:

Im Sinne des §§ 228 ZPO ist die Frage, ob das Mietverhältnis zur Gänze (oder teilweise) den Bestimmungen des MRG unterliegt, feststellungsfähig.

Zunächst ist zu klären, ob es sich beim gegenständlichen Vertrag (nämlich jenem zwischen der klagenden Partei und der beklagten Partei, da nur dieser entscheidungsgegenständlich ist) um einen Mietvertrag oder um einen Pachtvertrag handelt. Beide Vertragsarten stehen für die Gebrauchsüberlassung von geschäftlich genutzten Räumlichkeiten gegen Entgelt auf gewisse Zeit. Bei der Pacht wird eine Sache zum Gebrauch und Nutzen entgeltlich überlassen, verbunden mit einer Betriebspflicht. Werden hingegen lediglich Geschäftsräumlichkeiten in Bestand gegeben, die als solche nur dem Gebrauch dienen können, liegt ein Mietvertrag vor. Neben den Räumen muss einem Pächter auch das zur Verfügung gestellt werden, was zum Betrieb eines Unternehmens und dessen wirtschaftlichen Fortbestand wesentlich gehört, wie insbesondere Betriebsmittel, Geschäftseinrichtung und Warenlager, Kundenstock, die Vereinbarung einer Betriebspflicht, die Übernahme von Personal, die Festlegung eines umsatzorientierten Bestandzinses. Das wirtschaftliche Interesse des Bestandgebers muss an der Weiterführung des Betriebes erkennbar sein. Nicht alle diese Merkmale müssen gleichzeitig vorliegen, es kommt auf das Überwiegen an. Im gegenständlichen Fall wurde eine Land- bzw. Wasserfläche überlassen, damit darauf Anlagen zum Betrieb eines Segelvereines errichtet werden. (Superädifikate). Als schuldrechtliche Grundlage für die Benutzung der Liegenschaft durch den Eigentümer des Superädifikates kommen also Miete, Pacht, Grundstücksleihe, Prekarium oder etwa ein Servitut in Betracht .

Wird über eine Grundstücksfläche ein Bestandvertrag mit der Vereinbarung geschlossen, dass der Bestandnehmer dort auf seine Kosten ein Bauwerk (in der Absicht, dass es nicht stets darauf bleiben soll) errichten darf, so stellt sich - wie hier - für die Frage, ob die Bestimmungen des MRG für den konkreten Vertrag Anwendung finden, zunächst die Frage, ob Miet- oder Pachtverhältnis vorliegt. Bei der Abgrenzung kommt es dabei nicht auf die von den Vertragsteilen vorgenommene Bezeichnung und die Art des Bestandsgegenstandes, sondern auf den Vertragszweck sowie die dem Bestandnehmer eingeräumten Befugnisse an. Der Vertrag ist ein Mietvertrag, wenn dem Bestandnehmer bloß der Gebrauch, ein Pachtvertrag aber, wenn der Bezug von Nutzungen überlassen wird und Betriebspflicht besteht. Nach der hRsp ist ein Bestandvertrag über ein Grundstück zum Zwecke der Errichtung eines Geschäftszweckes dienenden Superädifikates als Mietvertrag zu beurteilen. Pacht ist nur dann anzunehmen, wenn der Vertragszweck im Gebrauch und der Fruchtziehung des Grundstückes selbst liegt, dem darauf errichteten Superädifikat hingegen nur eine Hilfsfunktion zukommt.

Im vorliegenden Fall wurden einerseits die Steganlagen und die Kojen für die Segelutensilien errichtet, damit der Segelsport von dort aus betrieben werden kann, andererseits wurden das Clubhaus und die Kabanen, die den Wohnzwecken der Clubmitglieder dienen, errichtet. Den Superädifikaten, welche auf den Landflächen errichtet wurden (wobei seinerseits die Landflächen von der klagenden Partei angeschüttet wurden) kam daher jedenfalls nicht bloß untergeordnete Bedeutung zu. Es liegt daher ein Mietvertrag vor.

Die Rechtsprechung bejaht die Heranziehung des MRG-Kündigungsschutzes aufgrund seines Zwecks nur dann, wenn und sofern im Hinblick auf das Superädifikat eine Absicht dauerhaften Wohnens bzw. dauerhafter Benutzung zu Geschäftszwecken besteht. Unbefristete Mietverträge zur Errichtung von Bauwerken, die nicht fest mit dem Boden verbunden sind, aber dennoch geeignet sind, dauerhaft Wohn- oder Geschäftszwecken zu dienen, können also dem MRG prinzipiell unterliegen. Auch Untermietverhältnisse fallen unter allfällige Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG. Nach ständiger Rechtsprechung kommt es für die Frage, ob ein Bestandsgegenstand als Geschäftsraum zu werten ist, nicht darauf an, in welcher Art er nach Abschluss des Mietvertrags verwendet wird, sondern zu welchem Zweck er bei Abschluss des Bestandvertrages nach der Parteienabsicht in Bestand gegeben

bzw. genommen wurde. Es genügt, dass das Objekt den geschäftlichen Zwecken dient. Geschäftliche Tätigkeit muss aber durchaus nicht auf Gewinn gerichtet sein. Die Rechtsprechung stellt auf eine auf Dauer angelegte, wenn auch nicht auf Gewinn gerichtete Organisation ab, die nach dem Vertragszweck über die Privatsphäre hinausgeht oder der Erreichung eines statutenmäßigen Vereinsziels dient. Der Begriff der geschäftlichen Betätigung ist nicht eng auf die Ausübung von Erwerbsgeschäften bezogen, sondern umfasst auch die Entfaltung jeder dem bedungenen Gebrauch und den Aufgaben des Vermieters entsprechenden Betätigung, selbst wenn diese nicht auf Gewinn gerichtet ist, sondern ideellen Interessen oder die Erfüllung der Aufgaben einer Gebietskörperschaft dient. Die Miete einer Grundfläche zum Zweck des Betriebs eines Sportplatz kann in diesem Sinn sowohl gewerblichen wie auch Vereinszwecken dienen, wenn sie bloß nicht auf einem privaten Bereich des Mieters beschränkt ist. Die Erfüllung öffentlicher Interessen ist als ausreichend anzusehen, weil es sich ebenfalls nicht um bloß private, sondern im weitesten Sinn des Gesetzes geschäftliche Zwecke handelt.

Nach § 1 Abs. 1 MG waren dessen Bestimmungen unter anderem auf die Miete von Geschäftsräumlichkeiten aller Art anzuwenden. Wurde einem Mieter eine Grundfläche zur Benützung für geschäftliche Zwecke in Bestand gegeben, so handelte es sich um Geschäftsräume im Sinne des § 1 Abs 1 MG, wobei es gleich war, ob der Mieter das Grundstück unmittelbar im Rahmen seines Betriebs etwa als Lagerplatz benutzt oder ob er darauf eine Baulichkeit errichtet, um sich in dieser geschäftlich zu betätigen (Geschäftsraum- und Flächenmiete). Nach § 1 Abs. 2 Z. 1 MG waren vom Anwendungsbereich aber Räume ausgenommen, die nach der Wirksamkeit dieses Gesetzes durch Umbauten, Auf-, Ein- oder Zubauten neu geschaffen wurden. Nachdem durch das MRG BGBl 1967/281 eingeführten § 1 Abs. 3 Z. 1 MG galten unbeschadet der Vorschrift des Abs. 2 die Kündigungsbeschränkungen (§§ 19-23 MG) auch für Räume der in Abs. 2 Z. 1 bezeichneten Art, es sei denn, dass diese Räume erst nach dem 31.12.1967 durch Neu-, Um-, Auf-, Ein- oder Zubau ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen wurden.

Der gegenständliche Bestandvertrag wurde am 7.9.1970 abgeschlossen. Zu diesem Zeitpunkt war das Mietrechtänderungsgesetz 1967 anwendbar. Nach den Feststellungen wurde auf dem Grundstück des Rechtsvorgängers der Nebenintervenientin der beklagten Partei von der klagenden Partei mit Einverständnis

der des damaligen Grundstückseigentümers auf Kosten der klagenden Partei ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 31.12.1967 erteilten Wohn- und Geschäftsbauwerke errichtet (Kabanen, Clubhaus, Steganlagen). Nach der Rechtsprechung ist es gleichgültig, ob die für die Errichtung des Mietgegenstandes verwendeten Mittel vom Vermieter oder Mieter stammen, solange hierfür nicht öffentliche Mittel verwendet wurden. Öffentliche Mittel im Sinne der Gesetzesbestimmung sind nur solche, die aufgrund gesetzlicher Anordnung der Neuschaffung von Wohnräumen oder Geschäftsräumen gewidmet sind (vgl. RS 0067457). Das hier zugrunde liegende Mietverhältnis ist daher zur Gänze vom Anwendungsbereich des MG ausgenommen.

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.

Aus der Möglichkeit des Verkaufes der Kabanen (Superädifikate) an die Mitglieder der klagenden Partei kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass eine Nutzung auf beliebige Zeit mit dem Bestandnehmer oder gar dem Grundeigentümer vereinbart worden wäre. Wie die Nebenintervenientin selbst vorbringt, könnte dies - wenn überhaupt - nur gelten, wenn *keine besonderen Abreden* diesbezüglich getroffen wurden. Derartige "besondere" - nämlich sogar gegenteilige - Abreden liegen jedoch inhaltlich der Verträge Beil. ./1 und Beil. ./A, welcher auf den Vertrag Beil. ./1 dezidiert Bezug nimmt, aber eindeutig vor.

Nun ist die Anwendung des Sportstättenchutzgesetz auf den gegenständlichen Vertrag zu untersuchen. Gemäß § 1 Abs. 1 Sportstättenchutzgesetz ist dieses Bundesgesetz auf Grundflächen, die von Gebietskörperschaften zum Zwecke der Sportausübung im Interesse der Allgemeinheit an Personen im Rahmen ihrer gemeinnützigen Tätigkeit (§§35 und 36 BAO) anzuwenden. Bestandnehmer, die Erwerbszwecke verfolgen, sind sohin vom Anwendungsbereich nicht umfasst. Vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausdrücklich ausgenommen sind

Mietgegenstände, die den Kündigungsbeschränkungen des §§ 30 MRG unterliegen. In den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallen weiters nicht Mietgegenstände, die dem alpinen Schisport oder dem Skilanglauf dienen. Dies ist hier beides nicht der Fall. Es sind daher die einzelnen weiteren Voraussetzungen zu prüfen:

Das Sportstättenschutzgesetz gilt nur für ausschließlich (!) von Gebietskörperschaften vermieteten Flächen. Die gegenständlichen Flächen wurden unstrittig von einer Gebietskörperschaft (der beklagten Partei) angemietet. Allerdings ist die Gebietskörperschaft nicht Eigentümerin der vermieteten Fläche, sondern ihrerseits Bestandnehmerin einer Privatperson. Fraglich ist daher, ob diese Voraussetzung erfüllt ist, zumal nach der Intention der Gesetzgebung die Beschränkung auf Gebietskörperschaften darin begründet ist, dass man nur gegenüber Gebietskörperschaften einen derart empfindlichen Eingriff in das Eigentumsrecht, wie es der Kündigungsschutz darstellt, für gerechtfertigt halte. Für den Fall, dass auf Vermieterseite sowohl eine Gebietskörperschaft als auch ein Privater stehen, findet das Gesetz keine Anwendung. Daraus folgt aber (und dies wäre im vorliegenden Fall auch gegeben), dass in dem Fall, dass eine Gebietskörperschaft, die nicht Eigentümerin der Liegenschaft ist sondern ihrerseits nur Bestandnehmerin, ihr Bestandrecht an der Grundfläche verliert, ihr die Weiterverschaffung der Nutzung der Fläche durch ihren (Sub)Mieter nicht mehr möglich ist. Ein Kündigungsschutz würde daher (wie dies auch im vorliegenden Fall geschehen ist) ins Leere laufen. Dies spricht dafür, dass das Sportstättenschutzgesetz nur auf jene Fälle anzuwenden ist, in denen die vermietende Gebietskörperschaft auch *Eigentümerin* der Fläche ist (und damit in ihrer Verfügung über ihr Eigentum beschränkt wird und damit auch tatsächlich ein wirksamer Kündigungsschutz besteht). Die Anwendbarkeit im vorliegenden Fall würde daher auch aus diesem Grund ausscheiden.

Es stellt sich die weitere Frage, ob sohin *alle* gemieteten Flächen geschützt sind, auch wenn sie zum großen Teil (wie hier selbst von der klagenden Partei vorgebracht) gar nicht der Sportausübung selbst dienen, sondern eher gesellschaftlichen und Erholungszwecken. Nach der RSp d OGH schützt das Gesetz „nur die Benützung einer Fläche als Sportfläche, nicht aber die Benützung für andere Zwecke“ (7Ob536/92), wobei jedoch in dieser Entscheidung nicht eine flächenmäßig unterschiedliche Nutzung gemeint war, sondern dass ein Kündigungsschutz auch

aufgrund eines weiteren Nutzungszweckes vorliegen sollte. Nichtsdestotrotz stellen die für das Segeln notwendigen Segelanlagen samt Lagerungskojen naturgemäß einen relativ geringen Flächenanteil auf dem Clubgelände dar (und davon geht auch die klagende Partei selbst aus, die stets betont, dass die Gebäude (Clubhaus, Restaurant, Wohnkabinen) die gegenüber der Freifläche übergeordnete Bedeutung hätten. Auch aus diesem Grund ist ein Kündigungsschutz aufgrund dieser Bestimmung wohl zu verneinen.

Im Weiteren ist zu hinterfragen, ob die Gemeinnützigkeit iSd Sportstättenschutzgesetzes gegeben ist. Im Unterschied zu den zuvor zum MRG dargelegten Grundsätzen zur Anwendbarkeit des MRG bei „Geschäftsräumen, die dem statutenmäßigen Vereinszweck dienen“, stellt das Sportstättenschutzgesetz auf Grundflächen ab, die zum Zwecke der Sportausübung im Interesse der Allgemeinheit an Personen *im Rahmen ihrer gemeinnützigen Tätigkeit* (§§35 und 36 BAO) vermietet werden. Für die Beurteilung der Gemeinnützigkeit, ist daher die Judikatur der §§35f BAO heranzuziehen. Nach der RSp des VwGH kann aber ein Verein, der seine unterstützende Tätigkeit auf seine Mitglieder bzw deren Hinterbliebene beschränkt, mangels „Förderung der Allgemeinheit“ nicht als gemeinnützig angesehen werden (VwGH 0823/69). Ebenso wenig ein Verein, der durch das Band der Mitgliedschaft den Personenkreis, der exklusiv in den Genuss von in den Statuten näher bezeichneter Leistungen gelangen kann, eingrenzt. Nach den dortigen Statuten konnte nicht behauptet werden, dass die Mitgliedschaft jedermann und damit der Allgemeinheit offen stünde, zumal die Zulassung zum Verein von der Erfüllung der statutarisch näher beschriebenen Voraussetzungen und letztlich davon anhängig war, von den Ältesten zugelassen zu werden (2005/16/0277). Umgelegt auf den vorliegenden Fall, in welchem im Generellen (von Veranstaltungen abgesehen) ebenso nur Mitglieder (oder Freunde, die von Mitgliedern mitgenommen werden) überhaupt auf die Grundfläche gelangen können, wo weiters nach den Statuten zwei Mitglieder („Proponenten“) den neuen Bewerber dem Vorstand vorschlagen müssen und der Vorstand dann über die Aufnahme (ohne Angabe von Gründen) entscheidet, wäre die Gemeinnützigkeit nach der BAO und damit auch keine Anwendbarkeit des Sportstättenschutzgesetzes gegeben. Aber selbst wenn man für die Beurteilung der gemeinnützigen Tätigkeit darauf abstellt, dass eine der Allgemeinheit eröffnete Möglichkeit zur Sportausübung gegeben sein muss und das als gemeinnützig ansieht, was als Angebot zur Sportausübung dem „Interesse der Allgemeinheit“ dient, muss die

Anwendung dieses Gesetzes scheitern. Demnach liegt Gemeinnützigkeit vor, wenn der Verein einer unbestimmten Anzahl von Personen – gleichviel ob Mitgliedern oder Gästen – die Ausübung eines Sportes im Interesse der Allgemeinheit ermöglicht. Nur aufgrund dieses Interesses der Allgemeinheit an der gesundheitlichen körperlichen Entwicklung der Bevölkerung ist es vertretbar, Sporteinrichtungen zu schützen, die dem Breitensport dienen und nicht nur einer geringen Anzahl an Personen zugänglich sind. Keinesfalls kann dies daher für Sportarten gelten, die nur exklusiv von einer verschwindenden Minderheit ausgeübt werden, was beispielsweise für einen Sportflugplatz, eine Golfplatz- oder Galopprennanlage der Fall ist. Als wesentliches Merkmal der „Allgemeinheit“ wird in der Regierungsvorlage (1331 der Blg XVII.GP) auch für dieses Tatbestandmerkmal ein „potentiell offener Personenkreis“ genannt. Es darf daher keine Beschränkung auf die Familie oder einen Verein mit geschlossener Mitgliederzahl oder Ähnliches bestehen. Sportarten wie Flugsport, Golfplatz, Motorsport oder alpiner Schisport, Skilanglauf oder Trabrennplätze waren sogar nach der Regierungsvorlage aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs, welcher eine für die Landwirtschaft und anderen Grundeigentümer nicht vertretbare Bindung von Grund und Boden bewirkt, ausgenommen gewesen. Diese Ausnahmen fanden – mit Ausnahme der Schisportarten und Schilanglaufes – jedoch keinen Weg in das Gesetz, was damals mit einer unsachlichen Differenzierung begründet wurde. Es bedingt aber dennoch nicht jede auf Grundflächen ausgeübte Sportart die Anwendung des Sportstättenchutzgesetzes. Es sind nur solche Sportarten schutzwürdig, welche einer breiten Bevölkerungsschicht zugänglich sind, weil erst dann der das Eigentum des Vermieters beschränkende Kündigungsschutz des Bestandnehmers gerechtfertigt ist. In der Entscheidung 5Ob 333/99b setzt es der OGH als bekannt voraus, dass weder Golfplatz noch Galopprennsport - nicht zuletzt im Hinblick auf die für einen Durchschnittsverdiener nicht erschwinglichen Kosten - Sportarten darstellen, welche von einer breiten Bevölkerungsschichten ausgeübt werden. Das Sportstättenchutzgesetz soll keine Anwendung auf exklusive, für Personen mit durchschnittlichem Einkommen nicht erschwingliche Sportarten finden. Bezogen auf die vorliegende Konstellation ist erneut hervorzuheben, dass bereits alleine aus der Tatsache, dass das Clubgelände der klagenden Partei – mit Ausnahme einiger weniger Veranstaltungen im Jahr – derart abgesperrt ist, dass die breite Bevölkerungsschicht (vom Land aus) gar nicht hineinkommt, eine Exklusivität vorliegt, welche die Allgemeinheit und damit auch die Anwendung des

Sportstättenschutzgesetz ausschließt. Die Tatsache, dass nur Freunde und Familienmitglieder gemeinsam mit einem Clubmitglied überhaupt auf das Clubgelände gelangen können, stellt schon eindeutig keinen „potentiell offenen Personenkreis“ dar. De facto hat man dadurch als Nichtmitglied (wenn man kein Mitglied kennt) auch keine Möglichkeit, den Segelsport bei der klagenden Partei zu erlernen (wie dies beispielsweise bei einem (finanziell auch nicht von jedermann leistbaren) Reitbetrieb oder einem Tennisclub sehr wohl der Fall ist. Im Hinblick auf die Exklusivität der gelebten Clubpraxis ist es auch nicht möglich, nur sporadisch für einen Segelturn das Gelände der klagenden Partei zu besuchen. Aber auch der Segelsport als solcher stellt keine von jedermann mit durchschnittlichem Einkommen erschwingliche Sportart dar. Eine Saisonmitgliedschaft bei der klagenden Partei ist derart hoch, dass sich eine solche nicht jedermann ohne Weiteres leisten kann. Damit man aber Vollmitglied werden kann (was mit EUR 535,-- auch nicht einfach leistbar ist), muss man (in der Regel; das Jahr 2019 ist logischerweise eine Ausnahme gewesen) zuerst die Einschreibgebühr von über EUR 4.400,-- bezahlen, welche die Leistbarkeit für ein durchschnittliches Haushaltseinkommen bei weitem übersteigt. Hier sind vergleichsweise auch Mitgliedsbeiträge bei (selbst großen) Fußball- Tennis- oder Schiklubs heranzuziehen, welche bekanntermaßen idR unter EUR 100,-- pro Jahr liegen und keine Einschreibgebühr vorsehen. Selbst ein Mitgliedsbeitrag in einem durchschnittlichen Pferdesportverein (dieser Sport würde aufgrund seiner hohen Kosten eventuell selbst nicht unter das Sportstättenschutzgesetz fallen) beträgt gerichtsbekanntermaßen weniger als EUR 100,--. Dazu kommen beim Segeln – so man dieses regelmäßig betreiben will – notwendigerweise die festgestellten Kosten für die Anschaffung und Einstellung eines Bootes. Hier von einer Leistbarkeit für eine breite Bevölkerungsschicht zu sprechen, ist unangebracht. Dass aus der in der Nähe des Yachtclubs lebenden Bevölkerung tatsächlich ein „breiter Teil“ die Flächen der klagenden Partei nutzt oder auch nur die Möglichkeit zur Nutzung hätte, wurde gar nicht behauptet. Ein Interesse der Allgemeinheit an der Ausübung des Segelsports im Areal der klagenden Partei liegt daher zusammengefasst nicht vor, eine Anwendbarkeit des Sportstättenschutzgesetzes ist nicht gegeben.

Zusammenfassend liegt sohin (lediglich) ein Mietvertrag nach dem ABGB vor, welcher jedoch weder den allgemeinen Bestimmungen noch den Kündigungsbeschränkungen des MRG unterliegt und auf welchen auch nicht das Sportstättenschutzgesetz zur Anwendung gelangt. Die von der beklagten Partei ausgesprochene Kündigung ist

sohin wirksam. Hier ist anzufügen, dass die von der beklagten Partei ausgesprochene Kündigung zwar noch während der aufrechten Dauer des eigenen Hauptbestandverhältnisses zur Nebenintervenientin der beklagten Partei ausgesprochen wurde (nämlich am 16.10.2018), diese Kündigung war aber erkennbar und eindeutig auf das Ende des eigenen Hauptbestandvertrages gerichtet (31.12.2018), sodass die Kündigung für einen Zeit ausgesprochen wurde, zu der kein Bestandverhältnis zwischen der beklagten Partei und der Nebenintervenientin der beklagten Partei mehr aufrecht war. Anders kann bei vernünftiger Betrachtung die Kündigungserklärung nicht verstanden werden.

Zum Feststellungsbegehren Haftung:

Die stRsp erachtet die Feststellung einer Ersatzpflicht für künftige Schäden aus einem schädigenden Ereignis (zB Unfall) prinzipiell für zulässig. Ist der Teil des Schadens bereits eingetreten, seine volle Höhe jedoch noch nicht bekannt, ist die Verbindung eines Leistungsbegehren mit einem Feststellungsbegehren zulässig. Die Feststellung der Ersatzpflicht des erst künftig entstehenden weiteren Schadens neben dem Begehren auf Leistung des Ersatzes des bereits eingetretenen Schadens ist ebenso zulässig. Sollte daher die beklagte Partei im vorliegenden Fall Handlungen gesetzt haben, welche die klagende Partei in der Zukunft noch potentiell schädigen können, wäre prinzipiell die Erhebung eines Feststellungsbegehrens berechtigt.

Die klagende Partei behauptet nunmehr, dass ihr infolge der „Verträge im Frühjahr 2018 und des prätorischen Vergleiches vom 5.1.2019“ Schäden der klagenden Partei entstehen würden. Die klagende Partei beruft sich dabei darauf, dass die beklagte Partei Pflichten, die aus der gemeinsamen Vertragsbeziehung resultierten, gebrochen habe, indem sie den Zeitablauf des Hauptbestandvertrages rechtsverbindlich und unwiderruflich anerkannt habe und auf das ihr zustehende Vorkaufsrecht verzichtet habe und andererseits die klagende Partei über den Abschluss dieser Verträge nicht informiert habe, ebenso wenig über den prätorischen Vergleich.

Wenn die klagende Partei vermeint, dass die beklagte Partei nicht ohne Information der klagenden Partei Verfügungen über den Bestandgegenstand treffen hätte dürfen, so ist darauf hinzuweisen, dass sich - selbst bei Bejahung dieser Annahme - eine Information von einer Einholung des Einverständnisses unterscheidet. Die Information der klagenden Partei hätte aber an ihrer Rechtsposition letztlich nichts geändert.

Nach den Feststellungen sind die Gründe für die letztlich einvernehmliche Beendigung des Hauptbestandvertrages zum 31.12.2018 und den Verzicht des Vorpachtrechtes „im Gegenzug für ein Entgelt von EUR 1,5 bzw. 2 Millionen“ sowohl wirtschaftlich als auch rechtlich nachvollziehbar. Aus dem zwischen den Streitparteien abgeschlossenen Vertrag Beil. 1A lässt sich keine *Pflicht* der beklagten Partei dahingehend entnehmen, ein Recht, das ihr gegenüber einem Dritten (der Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei) zusteht, auch tatsächlich auszuüben, weshalb ihr auch ein – insbesondere wirtschaftlich nachvollziehbarer - Verzicht auf dieses Recht nicht vorwerfbar ist. Ebenso wenig ergibt sich eine Pflicht, wirtschaftlich nicht tragbare Investitionen zu tätigen, um dem Unterbestandnehmer, dem ohnedies seit Beginn an die mit dem Hauptbestandgeber vereinbarte Befristung des 31.12.2018 bekannt war, den Bestandgegenstand weiterhin zur Verfügung zu stellen. Entgegen der Meinung der klagenden Partei ist im Vertrag Beil. 1 kein unbedingtes Recht der beklagten Partei auf Vertragsverlängerung enthalten ist (sondern eben nur ein Vorpachtrecht, welches überdies nur unter bestimmten Voraussetzungen zur Anwendung gelangen würde). Auf den verfahrensgegenständlichen Flächen wurden zwischen der beklagten Partei und der Nebenintervenientin der beklagten Partei keine neuen Bestandverträge abgeschlossen. Selbst in dem Fall, dass die beklagte Partei hier nicht, wie von der klagenden Partei vorgeworfen, auf das Vorpachtrecht verzichtet hätte, wäre die Ausübung eines solchen auf der von der klagenden Partei genutzten Fläche nicht zur Anwendung gelangt, da eben ein diesbezügliches neues Bestandverhältnis mit der Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei nicht abgeschlossen wurde.

Aber auch ein theoretischer Anwendungsfall für den Kündigungsverzicht ist nicht denkbar: der zwischen der beklagten Partei und der Nebenintervenientin auf Seiten 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 Kündigungsverzichtes hätte die beklagte Partei nicht einseitig und ohne Einbindung der klagenden Partei über das Vorpachtrecht verfügen dürfen, weil die

Vertragsparteien von der Ausübung des Vorpachtrechtes ausgingen, so negiert sie den eindeutigen – dagegensprechenden – Vertragsinhalt beider Verträge (Beil. ./A und Beil. ./1). Die Parteien des Hauptvertrages Beil. ./1 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 beklagte Partei 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 Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei ja auch gar nicht möglich gewesen wäre). Die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorpachtrechtes wären gegenständlich aber, wie erwähnt, gar nicht vorgelegen, selbst wenn die beklagte Partei in weiterer Folge nicht darauf verzichtet hätte. Der Pachtvertrag blieb nicht aufrecht, ein sinngemäß gleiches Abkommen wurde nicht vereinbart. Für den Kündigungsverzicht bleibt daher ebenfalls kein Raum. Die beklagte Partei hat aber zusammengefasst durch den Abschluss des Konstruktes laut Beil. ./O gegen keine Vertragspflicht verstoßen.

Dass die beklagte Partei den Zeitablauf des Hauptbestandvertrages Beil. ./1 anerkannt hat bzw nicht eine allfällige Unwirksamkeit der Befristung eingewendet hat, ist ebensowenig vorwerfbar. Tatsächlich wurde nämlich auch die Befristung im „Pachtvertrag“ (Beil. ./1) 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 deshalb nicht zur Anwendung gelangen. Aber der beklagten Partei ist auch nicht vorwerfbar, die Wirksamkeit der Befristung einer gerichtlichen Überprüfung nicht unterzogen zu haben bzw dass sie sich diese Fragestellung – um unjuristisch zu sprechen- „abkaufen ließ“, zumal ein solches Gerichtsverfahren im Sinne einer für die Gemeinde wirtschaftlichen Betrachtung eben zu riskant und kosten- und zeitintensiv gewesen wäre. Dasselbe gilt für den Abschluss des prätorischen Vergleiches. Hätte die beklagte Partei dem nicht zugestimmt, hätte sie mit einer (für sie letztlich negativ zu entscheidenden) Räumungsklage rechnen müssen. Auch ohne den Vertrag Beil. ./O und ohne Zustimmung zum prätorischen Vergleich (sohin ohne irgendeinen Abschluss neuer Vereinbarungen mit der Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei) wäre – bei nicht-Räumung (und letztlich hat die klagende Partei und damit die beklagte Partei

bis dato nicht geräumt) ein Räumungsverfahren unvermeidbar gewesen, in welchem die beklagte Partei aber jedenfalls unterlegen wäre.

Aus den Feststellungen ergibt sich, dass die Verträge, so wie sie abgeschlossen wurden, auch gewollt waren. Von einem Scheinvertrag oder Scheinvergleich kann daher nicht gesprochen werden. Selbst wenn im Hinblick auf die Abbruchkosten eine Vertragsregelung vorliegt (oder selbst wenn - was nicht festgestellt wurde - die Vereinbarung über die Abbruchkosten nur zum Schein getroffen worden wäre, was aber die klagende Partei als nicht-Vertragspartei gar nicht binden könnte) bleiben dennoch die übrigen vereinbarten Positionen unberührt aufrecht. Eine Scheinvertragsseignschaft der Verträge Beil. ./O oder des prätorischen Vergleiches kann nicht erblickt werden.

Zusammenfassend hat die beklagte Partei die ihr vorgeworfenen Vertragspflichten durch Abschluss der Verträge Beil. ./O und des prätorischen Vergleiches nicht verletzt, sodass die begehrte Haftungsfeststellung nicht berechtigt ist. Letztlich ist auch darauf hinzuweisen, dass das Feststellungsbegehren betreffend der Haftung der beklagten Partei nicht ausreichend konkretisiert und individualisiert ist, zumal sich auch die unterschiedlichsten Schäden bei der klagenden Partei ergeben könnten, welche in keinerlei Zusammenhang mit den *vorgeworfenen* (nicht festgestellten) Vertragsbrüchen stehen.

Was der beklagten Partei allerdings tatsächlich vorwerfbar ist, ist die mangelnde Informationsweitergabe an die klagende Partei im Zuge der Vertragsbeendigung/ neue Vertragsbegründung. Eine Informationspflicht über die tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten zwischen der beklagten Partei und der Grundstückseigentümerin ergibt sich natürlich aus neben- und nachvertraglichen Schutz-, Sorgfalts- und Informationspflichten zwischen der klagenden und der beklagten Partei. Die hartnäckige, beharrliche und absichtliche Verweigerung der Informationsweitergabe hat die klagende Partei zur Inanspruchnahme der Hilfe eines Rechtsbeistandes veranlasst, was letztlich zu den Schreiben der Klagevertreter bzw. auch zu den Akteneinsichtsanträgen und Rekursbeantwortungen geführt hat, die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung der klagenden Partei jedenfalls erforderlich waren, andernfalls sie die entsprechenden Informationen nicht erhalten und die notwendigen Anträge und Klagen nicht einbringen hätte können.

Die Kosten für die Schreiben der Klagevertretung, für den Akteneinsichtsantrag und die Rekursbeantwortung ist daher - basierend auf der entsprechenden Bemessungsgrundlage des prätorischen Vergleiches, nämlich dem Zweifelsstreitwert von EUR 5.000,--, entsprechend zu vergüten und ersetzen. Warum hier die Bemessungsgrundlage des (späteren) Exekutionsverfahrens herangezogen werden sollte, ist nicht nachvollziehbar. Die Kosten für die Schreiben der Klagevertretung (3x) stehen daher nach TP 6 RATG mit jeweils EUR 28,80 zu. Für den Akteneinsichtsantrag im Verfahren 2C 44/19x steht nach TP 2 RATG ein Betrag von EUR 139,36 zu, für die Rekursbeantwortung nach TP 3B EUR 476,96. Insgesamt ergibt sich daher inkl USt der zugesprochene Betrag von EUR 843,26. Nach den Feststellungen wurde zumindest dieser Betrag auch an die Klagevertretung bezahlt, weshalb der Schaden auch entstanden und zu ersetzen ist.

Wer auf fremden Grund mit Zustimmung des Grundeigentümers ein Bauwerk im Sinne des § 435 ABGB erbaut, erwirbt daran auch ohne Hinterlegung einer Urkunde das Eigentum. Für die Übertragung von Eigentum an Superädifikaten ist die Hinterlegung von Urkunden bei Gericht erforderlich. Erst die Urkundenhinterlegung bewirkt einen dinglichen Rechtsübergang, nicht das obligatorische Rechtsgeschäft. Wird die Hinterlegung allerdings unterlassen, so greift die kurze Ersitzungsfrist von drei Jahren. Dies bedeutet, dass sämtliche Nebenintervenienten Eigentum an ihren Kabanen erworben haben.

Die klagende Partei beantragte bzw erstattete die Anregung auf Wiedereröffnung des Verfahrens nach Schluss der Verhandlung und brachte vor, dass die Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei im hg Verfahren 2C 198/19v am 18.11.2019 eine Urkunde vorgelegt habe, welche ein ergänzendes Vorbringen und eine ergänzende Befragung des Bürgermeisters der beklagten Partei notwendig mache. Die Wiedereröffnung einer bereits geschlossenen Verhandlung kann nach §194 ZPO angeordnet werden, wenn sich zum Zwecke der Entscheidung eine Aufklärung oder Ergänzung des Vorgebrachten oder die Erörterung über den Beweis einer Tatsache als notwendig zeigt, die der Richter erst nach Schluss der Verhandlung als beweisbedürftig erkannt hat. Sie dient sohin (nur) dazu, allfällige Versäumnisse des Gerichtes zu beheben, nicht aber zu dem Zweck, den Parteien die Möglichkeit zu

eröffnen, von ihnen selbst Versäumtes nachzutragen oder gänzlich neues Tatsachenvorbringen zu erstatten. Die Wiedereröffnung kann auch nicht zulässig darauf gestützt werden, dass nach Verhandlungsschluss bestimmte – neue – Ereignisse eingetreten sind, die eine andere Entscheidung rechtfertigen würden. Überdies können Parteien die Wiedereröffnung nur anregen, sie haben aber kein Recht auf Wiedereröffnung (vgl dazu Höllwerth in Fasching/ Konecny³, §194 ZPO). Für eine Wiedereröffnung besteht zusammengefasst keine Grundlage.

Die Kostenentscheidung beruht auf §52 Abs1 ZPO.

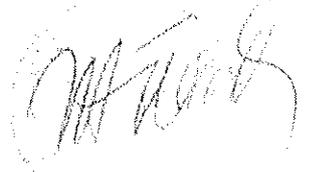
Bezirksgericht Eisenstadt, Abteilung 2
Eisenstadt, 30. April 2020
Mag Susanna Hitzel, Richterin

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG

1/A
angelegt 375

unter der Reg. P. Nr. 22.69

mit 1 Gleichschriften bestell



Subpachtvertrag

abgeschlossen am unten angesetzten Tage zwischen der Gemeinde Breitenbrunn, vertreten durch den Herrn Bürgermeister Andreas Ehrenreiter und die endgefertigten Gemeindefunktionäre als Subverpächterin einerseits und dem Yacht-Club Breitenbrunn, vertreten durch den Obmann Herrn. Architekt Viktor Oppitz, Klimeschgasse 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 hiermit 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. 4468/2 Inne liegend in der BZ. 15 des Grundbuches Breitenbrunn, im Ausmasse von rund 10.000 m² die auf Grund ihrer Statuten zur Erzielung des Vereinszweckes erforderlichen, im Absatz 2 dieses Vertragspunktes genannten Anlagen zu errichten.

III. 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 ausstehenden Betrag zu entrichten; dies unbeschadet der vereinbarten Wertversicherung.

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

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 verlaublich veröffentlichte 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 Kalenderjahrende 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 m² 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 Superaddikate 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 Ereitenbrunn 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 benützen. 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 eigenes 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 B 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 worden, 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;

g) 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.

1. 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. Hierzu soll der im Plan bereits vorgesehene Campingplatz im Ausmass von rund 30.000 m² kommen. Ferner ist auf dem im Lageplan grün schraffierten Teilflächen die Errichtung eines Bootshauses für die Landesregierung und eines Clubhauses für den Kuderclub 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 hiermit, auf die Anfechtung oder Bestreitung der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages wegen all-fälliger 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-



gezeichnete Sicherheit vereinbart.

XV. Nachtrag

Vertragspunkt VI. über das Aufenthaltsrecht wird erweitert. Es folgt: Wer im Punkte vorkommende Ausdruck: "... für die Benutzung des Seebades", wird abgeändert wie folgt: "... für die Benutzung der Seebadeanlage". Das Aufenthaltsrecht wird eingeschränkt wie folgt: Während der Saison ist die Zufahrt zum Jachtklub in der Zeit von 09 bis 18,00 Uhr verboten. Ausnahmehewilligungen kann der Bürgermeister oder der Gemeindeführer erteilen.

Pkt. VII. lit. a wird abgeändert wie folgt bzw. ergänzt:

Der Wasserleitungsverband fordert pro Anschluss am Betrag von 3 7,053.- die Gemeinde wird diese Forderung anknüpfen. Falls der Wasserleitungsverband seine Forderung zu Recht halten kann, verpflichtet die Gemeinde auf die ihr zustehenden Anschlusskosten aus dem Titel Wasserleitung. Dies ist ein Drittel von der mit dem Jachtklub eingemauerten Summe von 3 3,000.-. Somit hätte der Jachtklub nur mehr zwei Drittel von 3 3,000.- an Anschlusskosten an die Gemeinde zu bezahlen, falls der Verband Recht behält.

Breitenbrunn, am 13.8.1970

Breitenbrunn, am 7.9.1970



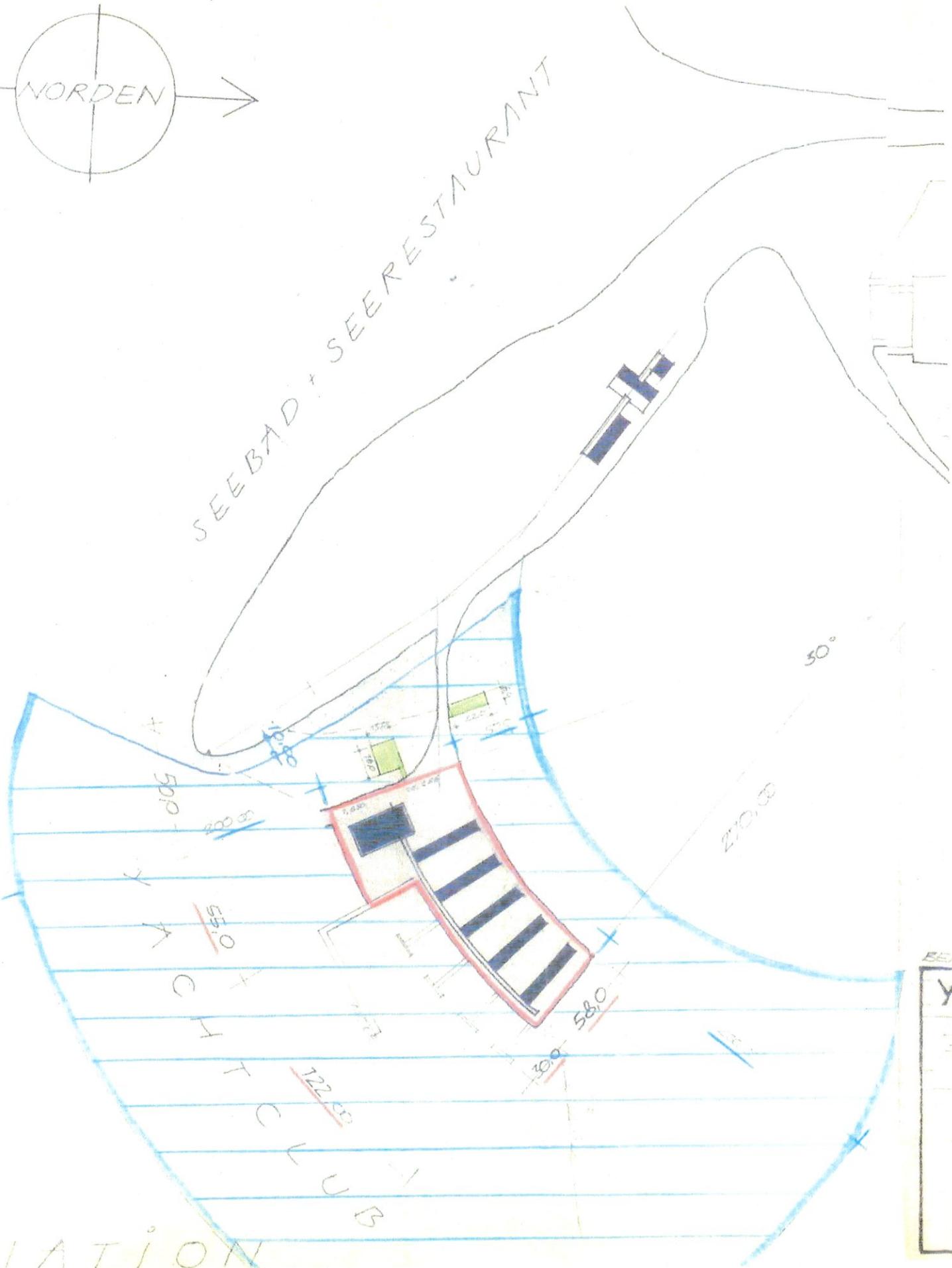
[Handwritten signature]

[Handwritten signatures: G. Frey, Josef Frey, Bernhard Frey, Günther Frey, Hans-Joachim Frey]





SEEBAD + SEERESTAURANT



LOCATION

BEI
Y

Diese Schrift ist eine Schlichtschrift.
Die Urschrift ist mit ...
ha. unter Anz. Reg. P. Nr. 13.65 zur
Gebührenbemessung angezeigt.

19. Dez. 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 beidseitigen 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 Verpächter 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 im 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 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 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 aushaftenden 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 sohin 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 vom 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. Benützungsrecht 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. Vorzeitige 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 Verzug 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 unzulässig 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 Vergebührung 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 Andreas Bern
Josef Fygl Václav
Bernhard Prager Sen. Notar
Antonius Anton Sen. Notar
Janus Anton Sen. Notar
Florian Rudolf Sen. Notar



19. Dez. 1968

Für Herrn
Dr. Paul Esterházy

[Signature] *[Signature]*

Zahl: 2/2018

10

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)

Salzer Markus (SPÖ)

Friedrichkeit Stefan (SPÖ)

Behringer Yasmin (SPÖ)

Tröllinger Josef (SPÖ)

Tröstl Sabine (SPÖ)

Horvath Patrick (SPÖ)

Janisch Rosa (SPÖ)

Mag. Böhm Johann (SPÖ)

Behringer Hermann (SPÖ)

Marz Mario (SPÖ-Ersatzmitglied)

Schiwampl Richard (ÖVP)

Nebenmayer Karin (ÖVP)

Absatz Andrea (ÖVP)

Mag. Manschek Johann (ÖVP)

Siegl Harald (ÖVP)

Hofstädter Sabine (ÖVP-Ersatzmitglied)

Streimelweger Johann (FPÖ)

Grosz Rosemarie (GRÜNE)

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 Bgld 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 Auflösungsstatbestandes 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 Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Schmutz- und Regenwasserkanal) und Herstellungskosten der Anschlüsse zu den Ver- und Versorgungsleitungen, 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 Sanitäranlagen
- 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 wertgesichert 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 Bestanzweck

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,
Eisenstädler 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. korbinian lechner<, der einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages bildet (Anlage /A).

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. 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.

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 ²	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, 2580, 2582, 2583, 2584, 2586, 2587, 2588, 2594, 2638, 2547/1	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 ²	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 ²	VON	IN
3 (Aufbahnhalle)	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 m² 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 Seebades gehe verloren, die Preise würden erhöht, die Preise für die Lodges seien nicht adäquat, der Yachtclub verliere Mitglieder, die Verschilammung 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 Lodgemarkt 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

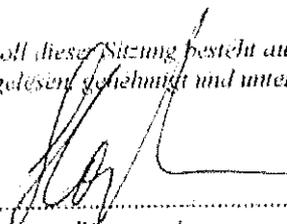
- Voraussichtlicher Termin der nächsten Gemeinderatssitzung: 11.07.2018, 19.00 Uhr
- Das neue Seebadprojekt soll zeitnah mit Vertretern der Esterházy Betriebe GmbH öffentlich präsentiert werden (Anfrage von GR Grosz).

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.

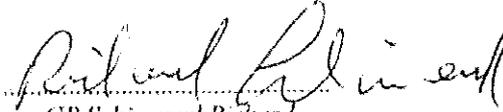
Breitenbrunn am N.S., am 30. April 2018

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


.....
GV Salzer Markus


.....
Bürgermeister


.....
Schriftführer


.....
GR Schiwampf Richard

