



yachtclub breitenbrunn

mitglied des österreichischen segelverbandes
mitglied des ASVÖ

yachtclub breitenbrunn
briefanschrift: c/o Mag.iur. Walter Bajons
Hegergasse 28/21, A-1030 WIEN

tel +43 664 515 30 82
tel breitenbrunn +43-2683/70 092
fax breitenbrunn +43-2683/70 094
e-mail: office@ycbb.at
homepage: <http://www.ycbb.at>

bankverbindung: bank austria
BIC BKAUATWW
IBAN AT63 1200 0529 9919 9606

datum: 12. August 2019

F.E. Familien-Privatstiftung
Eisenstadt
Herrn DI Matthias Grün

Esterhazyplatz 5
A-7000 Eisenstadt

Offener Brief

Betrifft: Ihr heutiges Schreiben an die Mitglieder des YCBb

Sehr geehrter Herr Direktor DI Grün!

Über Medienvertreter erreichte mich heute Ihr „offener Brief an alle Vereinsmitglieder des Yachtclubs Breitenbrunn“ und ich darf – wenngleich ich diesen als Vereinsmitglied des YCBb nicht erhalten habe – Ihnen auf diesem Wege darauf antworten. Ich werde hierbei auf die folgenden Punkte eingehen:

- die (von Ihnen unvollständig dargestellte) Sach- und Rechtslage
- die vorhandenen Rechtsgutachten zur Sach- und Rechtslage
- Ihr „vollkommen uninteressantes“ Vergleichsangebot
- unsere zuletzt eingebrachte Klage und die erwähnte Strafanzeige
- die Zukunft

1. Zur Sach- und Rechtslage:

Bei Ihrer Schilderung der „völlig klaren Sach- und Rechtslage“ haben Sie verschwiegen, dass die in den Jahren 1968 bis 1970 abgeschlossenen Verträge über das Seebad Breitenbrunn und den Yachtclub Breitenbrunn sowohl für die Gemeinde Breitenbrunn als auch für den YCBb weitreichende Schutzmechanismen vorsahen, die einer Beendigung der Verträge nach 50 Jahren entgegen wirken sollten und dass über diese Schutzmechanismen hinaus eine direkte Vertragsbeziehung zwischen Dr. Esterhazy und dem Yachtclub Breitenbrunn zustande gekommen ist.

1.1. Schutzmechanismen in den Verträgen von 1968 und 1970:

So war in dem selben Vertragspunkt, in welchem der Endigungszeitpunkt des Pachtvertrages mit 31.12.2018 geregelt war, der Gemeinde Breitenbrunn „*das Vorpachtrecht am Vertragsobjekt dergestalt eingeräumt, dass sie binnen 4 Wochen nach geschehener Aufforderung ihren Eintritt in einen neuen Pachtvertrag*“ erklären kann. **Diese vertraglich vorgesehene „Aufforderung“ seitens der Stiftung Esterhazy an die Gemeinde Breitenbrunn ist unterblieben.**

Aber das ist noch nicht alles. Die Stiftung Esterhazy hat im Frühjahr 2018 mit der Gemeinde Breitenbrunn einen Vertrag geschlossen, in welchem die Gemeinde Breitenbrunn wortwörtlich das Vertragsende „**rechtsverbindlich und unwiderruflich anerkannt**“ hat und der bestehende Vertrag „**jedenfalls zum 31.12.2018 [...] einvernehmlich aufgelöst**“ wird. Wieso man einen Vertrag, der angeblich ausläuft, „einvernehmlich auflösen“ muss, das soll mir einmal wer erklären. Wieso **Sie** es getan haben, ist mir mittlerweile klar (siehe unten Punkt 2.).

Damit, dass die Gemeinde Breitenbrunn ihren Vertrag mit Ihnen „einvernehmlich aufgelöst“ hat, war es jedoch nicht getan. Sie hat darüber hinaus ausdrücklich auf das ihr nach dem Vertrag zustehende **Vorpachtrecht verzichtet**.

Auch der YCBb war gegen einseitige Vertragsauflösungshandlungen vertraglich abgesichert. Die ursprüngliche Vertragskonstellation, auf die sich Dr. Paul Esterhazy, die Gemeinde Breitenbrunn und der YCBb in den Jahren 1968 bis 1970 geeinigt haben, regelt auch den Fall, dass die Gemeinde Breitenbrunn ihre Pachtrechte aufgibt. Dort ist „**für den Fall, dass die Gemeinde Breitenbrunn ihr Pachtrecht mit Zustimmung des Grundeigentümers an einen Dritten überträgt**“, geregelt, dass sie diesfalls **auch die Pflichten gegenüber dem YCBb mitübertragen** muss (Punkt III. des Vertrages).

Eine solche Übertragung der Pachtrechte mit Zustimmung des Grundeigentümers liegt wohl auch dann vor, wenn die Gemeinde – wie sie es getan hat – vertraglich auf alle Bestandrechte verzichtet. Man muss daraus dann den zwingenden rechtlichen Schluss ziehen, dass diesfalls eben auch die Pflichten gegenüber dem YCBb mitübertragen werden (müssen) und die Stiftung Esterhazy in diese Pflichten eingetreten ist.

Diese vertraglichen Schutzmechanismen, welche in den Verträgen ebenso vorgesehen waren wie der Endigungszeitpunkt und welche sowohl die Gemeinde Breitenbrunn als auch den YCBb gegen ein unbedingtes Ende des Vertrages mit 31.12.2018 absicherten, **hatten ihren guten Grund**.

Das gesamte Seebad Breitenbrunn und der Yachtclub Breitenbrunn wurden mit Mitteln der Gemeinde Breitenbrunn, mit Mitteln des YCBb und mit öffentlichen Fördermitteln errichtet. Allein der YCBb hat **mehr als ATS 10 Millionen aufgewendet**, um sein Vereinsgelände, auf dem sich vor 50 Jahren nur Schilf befand, buchstäblich aus dem Wasser zu stampfen. Die Gemeinde Breitenbrunn (sowie das Land Burgenland und der Bund) haben weitere Millionen aufgewendet, um das Seebad Breitenbrunn und die dortigen Einrichtungen zu schaffen.

Ich halte es für **schwerst bedenklich**, dass die Gemeinde Breitenbrunn auf die oben beschriebene Weise ihre Rechte an einem **mit öffentlichen Mitteln errichteten Gut** aufgegeben hat. Sie können sich aber sicher sein, dass der YCBb dies nicht tun wird.

1.2. Folgevereinbarungen zwischen Dr. Esterhazy und YCBb:

Letztlich dürfte Ihnen ja spätestens seit dem Vorjahr bekannt sein, dass – ganz unabhängig von der geschilderten Vertragskonstellation der Jahre 1968 bis 1970 und der darin enthaltenen rechtlichen Absicherung der Gemeinde Breitenbrunn und des YCBb – in den 1970-er Jahren in direkter Korrespondenz zwischen dem YCBb und Herrn Dr. Paul Esterhazy Vereinbarungen über das vom YCBb verwendete Vereinsgelände und über das dafür vom YCBb an Esterhazy (direkt!) zu zahlende Entgelt getroffen wurden und diese Vereinbarungen auch urkundlich nachgewiesen sind. Indem sich der YCBb mit Herrn Dr. Esterhazy auf diese zwei Punkte, nämlich auf das von ihm genutzte Vereinsgelände und das dafür zu zahlende Entgelt, geeinigt hat, ist eine vertragliche Einigung über das Bestandsobjekt und den Bestandzins, sohin über die *essentialia negotii* eines

Bestandvertrages, zustande gekommen. Auch die diesbezüglichen Vereinbarungen stehen der Räumungsverpflichtung des YCBb entgegen.

Festzuhalten ist sohin, dass Sie bei Schilderung der angeblich so „klaren Sach- und Rechtslage“ wesentliche Elemente unterschlagen haben und ich darf Ihnen daher vorschlagen, dass wir beide es den in unserem Rechtsstaat hierfür kompetenten Einrichtungen zu beurteilen überlassen, wie sich die Sach- und Rechtslage in unserem Falle darstellt.

2. Rechtsgutachten zur Sach- und Rechtslage:

Sie schreiben richtig, dass ich unter Wahrheitspflicht ausgesagt habe, dass mir diese Vertragsverhältnisse – wie ich sie oben unter Punkt 1. dargestellt habe – bekannt sind. Nicht richtig ist hingegen, dass die vom YCBb eingeholten Rechtsgutachten das Vertragsende „unzweifelhaft“ bestätigten. Ganz im Gegenteil lassen sich einigen der mir vorliegenden Rechtsgutachten mannigfaltige Zweifel an der rechtlichen Durchsetzbarkeit der enthaltenen Befristung und des Vertragsendes entnehmen.

Wenn wir aber schon über Rechtsgutachten sprechen, so darf ich Sie darauf hinweisen, dass **mir ein Rechtsgutachten eines namhaften Mietrechtsexperten vorliegt**, welcher Sie laut der ergangenen Medienberichterstattung in den vergangenen Jahre verschiedentlich rechtsfreundlich vertreten hat.

In diesem Rechtsgutachten wird zur Frage der Wirksamkeit von Befristungen in Mietverträgen Stellung genommen und dort insbesondere festgehalten, dass Befristungen, welche keinen unbedingten Endtermin enthalten, rechtlich nicht durchsetzbar sind. Im dem Rechtsgutachten zugrunde liegenden Fall war dem Mieter nach Ablauf der Befristung ein „Vormietrecht“ eingeräumt worden, genauso wie in den ursprünglichen Verträgen der Gemeinde Breitenbrunn ein Vorpachtrecht eingeräumt worden war. **Das Rechtsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die solcherart vereinbarte Befristung, welche unter gleichzeitiger Einräumung eines Vormietrechtes festgelegt wird, rechtlich unwirksam ist und vom Vermieter nicht durchgesetzt werden kann.**

Herr Mag. Wild sagte mir bei unserer letzten Besprechung, dass er sein Rechtsgutachten, welches er zu dieser Frage hat, „auswendig“ kenne. Ich gehe daher mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon aus, dass **Ihnen haargenau bewusst** ist, dass der im Vertrag mit der Gemeinde enthaltene Endigungstermin **rechtlich nicht durchsetzbar** war.

Anders lässt es sich nicht erklären, dass Sie mit der Gemeinde Breitenbrunn einen Vertrag geschlossen haben, in welchem die Gemeinde Breitenbrunn wortwörtlich „*dieses Vertragsende [...] rechtsverbindlich und unwiderruflich anerkannt*“ hat und den Vertrag „*jedenfalls zum 31.12.2018 [...] einvernehmlich aufgelöst*“ hat. Verträge, die auslaufen, muss man nicht auflösen.

3. Ihr „vollkommen uninteressantes“ Vergleichsangebot:

Sie haben uns die Weiternutzung unseres Vereinshauses angeboten. Eine Zusage zur Nutzung des Uferareals und/oder der Steganlagen haben Sie uns nicht gemacht.

Ihr Zugeständnis betreffend das Uferareal bestand darin, eine Freifläche unverbaut zu lassen, welche theoretisch vom YCBb, theoretisch aber auch von jedem anderen genutzt werden könnte. Eine explizite Zusicherung, dass irgendeine Fläche dem YCBb zugewiesen würde, haben Sie gerade nicht gemacht, weil sie es aus mir nicht nachvollziehbaren Gründen scheinbar als anrücklich

empfinden, dass ein Verein ein abgeschlossenes Vereinsgelände hat; dies obwohl ich Ihnen ausdrücklich gesagt habe, dass ein abgeschlossenes Vereinsgelände wegen der dort befindlichen Boote und Materialien notwendig wäre, ich mir aber durchaus eine Offen-Halte-Verpflichtung zu bestimmten Zeiten (etwa wochenends) vorstellen könne.

Über die Nutzung der Steganlagen und des Hafens hatten wir noch nicht einmal gesprochen. Dass hier eine Vergabe der Hafенplätze durch den YCBb an seine Vereinsmitglieder erfolgen würde, hatten Sie jedenfalls nicht angeboten.

Diese zugestandene Nutzung wollten Sie dem YCBb maximal drei Jahre vertraglich zusagen. Geradezu gereizt reagierten Sie darauf, dass ich dies als zu kurzfristig bezeichnete. Ob ich denn meine, gescheiter zu sein als unzählige andere Ihrer Vertragspartner, fragten Sie mich. Nun ja, ich glaube nicht gescheiter zu sein. Ich glaube nur – im Gegensatz zu Ihren anderen Vertragspartnern – auch eine andere Wahl zu haben.

Im Übrigen finde ich es bemerkenswert, dass Sie sich so darüber alterieren, dass unser Rechtsvertreter Ihr hier geschildertes Angebot „vollkommen uninteressant“ nannte, wo Sie doch unseren Gegenvorschlag, der einen Verzicht auf unsere Kabanen, dafür aber verbunden mit einer dauerhaften Lösung für den Verbleib des YCBb mit einer Vertragslaufzeit von – je nach Umfang – mindestens 20 Jahren vorsah, mit den gleichen Worten abgetan haben. *Quod licet Iovi, non licet bovi*, scheint Ihre Attitüde bei Verhandlungen mit Gesprächspartnern zu sein.

4. Unsere Besitzstörungsklage und die von Ihnen erwähnte Strafanzeige:

Sie haben mit zwei Schrankenanlagen die Zufahrt zum YCBb beschränkt. In mehreren Verhandlungsschritten haben wir erreicht, dass Sie allen Vereinsmitgliedern einen Zufahrtsschip ausgehändigt haben. Ursprünglich hatten Sie angeboten, lediglich 3 Chips für den YCBb zur Verfügung zu stellen.

Ich habe Sie ersucht, uns zu bestätigen, dass diese Zufahrtsschips nicht sofort nach Ablauf der 30-Tages-Frist, die wir zur Geltendmachung unseres Besitzschutzes haben, wieder gesperrt würden. Weiters habe ich ersucht, dass Sie sich zur Umsetzung einer Lösung verpflichten, die auch Vereinsgästen die kostenlose Zufahrt zum YCBb ermöglicht.

Sie haben weder bestätigt, dass die Chips nicht wieder gesperrt werden, wenn die Klagsfrist abgelaufen ist, noch eine Lösung für Vereinsgäste zugesagt.

Wir haben daraufhin, zur Vermeidung der Versäumnis von Fallfristen, Klage erheben müssen. Wir haben Ihnen diese außergerichtlich zur Information direkt zugestellt, verbunden mit dem Hinweis, dass diese jederzeit zurückgezogen werden kann, wenn nur die von uns geforderten, obgenannten Punkte zugesagt werden.

Der YCBb hat hier nichts Falsches getan, sondern nur das rechtlich Notwendige.

Eine Strafanzeige wurde weder vom YCBb noch von einem Vorstandsmitglied erhoben – dies im Hinblick auf die zu führenden Vergleichsgespräche. Kenntnis von einer Strafanzeige habe ich erst vor wenigen Tagen über Umwege erhalten.

5. Zukunft des YCBb:

Sehr geehrter Herr DI Grün, Sie haben mir gegenüber in unseren Gesprächen oft Ihre Verantwortung gegenüber Ihrer Stiftung betont. Sie können mir glauben, dass ich meine

Verantwortung gegenüber meinem Verein genauso ernst nehme wie Sie die Ihre gegenüber Ihrer Stiftung.

Und während Ihre Verantwortung gegenüber Ihrer Stiftung letztlich eine Verantwortung für die wirtschaftlichen Interessen von deren Stiftungsbegünstigten ist, so ist meine Verantwortung gegenüber meinem Verein letztlich eine solche gegenüber meinen Vereinsmitgliedern. Sie werden daher verstehen, dass ich es inakzeptabel finde, wenn Sie mir geringe Wertschätzung gegenüber meinen Vereinsmitgliedern vorwerfen.

Ich finde es ebenso inakzeptabel, dass das, was die Vereinsmitglieder des YCBb geschaffen haben, diffamiert und als etwas Anrüchiges dargestellt wird.

Der YCBb hat sein abgeschlossenes Vereinsgelände und ein Teil seiner Mitglieder hat auf diesem Gelände Übernachtungsmöglichkeiten.

Was ist daran verkehrt? Das ist nichts Anrüchiges. Es ist insbesondere deshalb nichts Anrüchiges, weil der YCBb all das mit Eigenmitteln aus dem Nichts erschaffen hat und er das auch nur deshalb tun konnte, weil er seinen Mitglieder, die insgesamt zur Errichtung des YCBb in den 1970-er Jahren über ATS 10 Millionen aufgebracht haben, Übernachtungsmöglichkeiten anbieten konnte. Der Preis, den diese Mitglieder dafür gezahlt haben, war im Übrigen penibel berechnet und finanzierte die gesamte Cluberrichtung inklusive Clubhaus und Steganlagen.

Dass gerade Sie, der Sie den größten Großgrundbesitzer im Burgenland vertreten, sich daran stoßen, dass sich Menschen ihren Platz am See geschaffen und aufgebaut haben, wundert mich offen gestanden.

Diesen Platz am See, an dem meine Vereinsmitglieder mit Herzblut hängen, werde ich bestmöglich zu erhalten versuchen. Das ist meine Verantwortung gegenüber meinen Vereinsmitgliedern und solange ich deren Vertrauen habe, werde ich dieser Verantwortung nachkommen.

Und lassen Sie sich, sehr geehrter Herr DI Grün, abschließend eines in aller Deutlichkeit gesagt sein: Ich werde dieser Verantwortung gegenüber meinen Vereinsmitgliedern auch dann nachkommen, wenn mir von Ihrer Seite – wie dies bei unserem letzten Verhandlungstermin geschehen ist – damit gedroht wird, mich persönlich hierfür haftbar machen zu wollen.

Dergleichen fürchte ich nicht, weil ich als Vorstand des YCBb dazu verpflichtet bin, die vertraglichen Rechte des YCBb zu wahren. Über diese Rechte könnte ich nur dann vergleichsweise disponieren, wenn ein langfristiger Bestand des YCBb dadurch gewährleistet wird. Da dies Ihrerseits nicht vorstellbar war und ist bzw. Sie dies als „vollkommen uninteressant“ bezeichneten, bleibt mir als Vereinsobmann gar keine andere Wahl, als die eingeleiteten Gerichtsverfahren weiter zu führen.

Wir sehen uns sohin bei der kommenden Gerichtsverhandlung am 16.9.2019 und ich verbleibe bis dahin, nicht zuletzt in Anerkennung Ihrer Verantwortung als Stiftungsvorstand

mit sportlichen Grüßen

Rasi Bajons
(Präsident)