

## Was ist los im Euronat?

Viele von uns sind spätestens seit sie Post von der Bürgermeisterin von Grayan-et-l'Hôpital erhalten haben, verunsichert. Wie kann man diese Problematik nun für sich aufarbeiten?

### Was ist geschehen?

Die Bürgermeisterin hat ein externes Büro beauftragt, die Bauten auf dem Gelände des Euronat zu vermessen und typisieren. Das betrifft alle Gebäude, also auch die gewerblich oder zur Verwaltung genutzten. Dabei wird unterschieden nach festen Gebäuden, die in einer Subdifferenzierung zudem nach Wohneinheiten erfasst werden. Auch enthält der Auftrag die Erfassung der Gründungsart der Gebäude, nach Betonboden oder Holzboden. Der Auftrag umfasst auch die Erfassung von Mobilhomes und feststehenden Wohnwagen. Diese werden ebenfalls auch als Wohneinheiten bewertet. Zudem sollte geprüft werden, ob an diesen z.B. die Räder abmontiert worden sind. Für alle diese Einheiten sollte auch die bebaute Fläche ermittelt werden. Ziel dieses Auftrages könnte sein, dass der Pachtvertrag der Gemeinde mit Euronat Vorgaben zu Bebauungsdichte etc. enthält und diese nicht beachtet worden sind.

Die Bürgermeisterin hat am 20.07.2023 einen Ratsbeschluss herbeigeführt, der sie beauftragt, einer Empfehlung des regionalen Rechnungshofes nachzugehen, nach der Unklarheiten mit dem Pachtvertrag und seiner Umsetzung durch die Gesellschaft Euronat auszuräumen seien. Hierzu ist eine Aufforderung an die Gesellschaft Euronat ergangen, konkrete Fragen innerhalb von 3 Monaten zu beantworten. Diese Frist läuft Ende Oktober ab. M. Loreface, der Geschäftsführer der Gesellschaft Euronat betont, diese Frist einhalten zu wollen.

Entsprechend diesem Ratsbeschluss wurde die Bürgermeisterin auch ermächtigt, die Nutzungsrechteinhaber über diese Vorgänge zu informieren. Dieser Brief wurde etwa einen Monat nach der Aufforderung der Gesellschaft Euronat versandt (frühestens Eingang in Deutschland im September 2023). Er enthält auch eine Aufforderung an die NRI sich binnen ebenfalls drei Monaten dahingehend zu äußern, ob sie den Pachtvertrag nach erfolgter Kündigung mit der Gemeinde fortsetzen wollen. Eine ausbleibende Antwort werde dann als Verzicht auf diese Option gewertet.

### Was ist derzeit Fakt?

Der Pachtvertrag der Gemeinde mit der Gesellschaft Euronat kann bei erheblichen Verstößen und ausgebliebener Entschädigung vorzeitig gekündigt werden. Eine solche Kündigung würde, wenn sie einseitig erfolgte, mit Sicherheit ein juristisches Verfahren nach sich ziehen. Wer die Klagen bezüglich der Redevance-Vereinbarung verfolgt hat, hat auch einen Eindruck von der Dauer solcher Verfahren. Entscheidend ist in diesem Fall zu wissen, ob die Klage gegen eine solche Kündigung aufschiebende Wirkung für die Kündigung hat. Das wäre logisch, weil sonst Folgewirkungen mit erheblicher Schädigung der Gesellschaft Euronat und auch zu Lasten Dritter (der NRI, Mobilhome- und Wohnwagenbesitzer) entstanden sein könnten und damit ein faires Verfahren zumindest erschwert wäre.

Solange der Pachtvertrag zwischen der Gemeinde und Euronat nicht rechtswirksam gekündigt ist, bleiben die Rechte und Pflichten der NRI, u.a. unverändert erhalten.

**Eine Kündigung / Beendigung des Baupachtvertrages kann nur im Falle einer „gütlichen oder gerichtlichen Kündigung“ erfolgen. Dies ist momentan nicht der Fall.** (sh. Euronat Rundschreiben vom 06.09.2023)

## Was folgt daraus?

Derzeit haben alle NRI u.a. einen gültigen Vertrag mit der Gesellschaft Euronat. Ein Wechsel zu einem anderen Partner in derselben Angelegenheit ist – unserer Meinung nach - somit erst einmal nicht notwendig.

Eine Absichtserklärung der NRI zur inhaltsgleichen Fortführung des Vertrages mit der Kommune ist daher – unserer Meinung nach - derzeit unnötig und auch nicht erforderlich. Beachten Sie bei Ihren Überlegungen besonders die Aussage „...*dass ihr Vertrag unter denselben Bedingungen fortgesetzt wird - **sofern nicht anders vereinbart*** - . (Das kann dann auch ein ganz anderer Vertrag sein).

**Antworten Sie deshalb nicht** (sie würden sonst dem „Kleingedruckten“ ohne zu wissen, um was es sich handelt, zustimmen). Lassen Sie sich ggf. von Ihrem Anwalt beraten -.

Die Fristsetzung, mit der eine solche Erklärung gegenüber der Gemeinde abgegeben werden soll, erscheint vielmehr als Drohung oder gar Erpressung, weil der dann unterstellte Verzicht die Rechte von Eigentümern auf dem Gelände massivst bedroht und auch einer Enteignung nahekommt.

## Was ist auffällig?

- Viele NRI haben die Einschreiben an ihre Heimatadresse u.a. in Deutschland zugestellt bekommen. Falls sie sich in dieser Zeit nicht zuhause aufhielten konnte eine rechtmäßige Zustellung (Einschreiben mit Rückantwort) nicht erfolgen. Da sie somit die Informationen von der Gemeinde nicht oder erst erheblich verspätet erhalten haben, muss man sich fragen, welche Auswirkungen auf die Fristsetzung zur Nachfolgeregelung sich daraus ergeben.
- Nicht nachvollziehbar ist, woher die Gemeinde Grayan et l'Hôpital die Heimatadressen z.B. von Ausländern hat. Hier gibt es starke Hinweise darauf, dass diese Adressen von der Finanzbehörde in Lesparre kommen. Allerdings sind die Adressen dieser Behörde lediglich zu fiskalischen Zwecken überlassen worden und nicht zur Umsetzung von Aktivitäten der Gemeinde.
- Da die Bürgermeisterin erklärt, dass das Modell des Euronat auch nach erfolgreicher Kündigung von der Gemeinde fortgeführt werden soll – siehe hierzu auch die Stellenausschreibung für einen Verwalter – wäre sie Rechtsnachfolger der Gesellschaft Euronat. In diesem Fall ist die Frage berechtigt, ob die Gemeinde dann nicht ohnehin automatisch in die Verträge mit den NRI einsteigt.
- Zudem würde die Vertragsbeziehung der NRI mit der Gemeinde auch die Frage aufwerfen, ob bestimmte Teile der Pacht, die sie an Euronat zahlen und die auch für definierte Aufgaben in der Instandhaltung etc. aufgewandt werden, der Gemeinde gegenüber nicht bereits über die Steuern, die wir entrichten, bezahlt wurden und die Redevance in diesem Sinne abgesenkt werden muss.
- Nach erfolgreicher Kündigung würde auch die Marke Euronat verschwinden, da sie eine Marke der gleichnamigen Gesellschaft ist.

## Welche direkte Auswirkung hat das?

Mit Ihren Aktivitäten nimmt die Bürgermeisterin den NRI, wie auch Besitzern von Mobilhomes und feststehenden Wohnwagen bereits derzeit und vielleicht für mehrere Jahre das Verfügungsrecht über ihren Besitz im Euronat. Warum? Das ist doch klar: Welcher korrekt arbeitende Notar wird eine Verkaufsurkunde für eine Immobilie

abfassen und beurkunden, bei der die Rechte über den verpachteten Grund und Boden auf dem sie steht, strittig sind?

Wir werden Sie weiterhin aktuell informieren.  
15.09.2023