

Rechtsanwalt
Carsten H.G. Riege

Rechtsanwalt Carsten H.G. Riege Finkenberg 68 23558 Lübeck

Landgericht Lübeck

Am Burgfeld 7

23568 Lübeck

**23558 Lübeck
Finkenberg 68**

Telefon 0451/479 23 75

Telefax 0451/479 23 76

Aktenzeichen:

274/08

Lübeck, den 02.04.2009

In dem Rechtsstreit

Stadt Ratzeburg ./ Erlebnisbahn Ratzeburg GmbH

- 17 O 78/08 -

erhebe ich für die Beklagte

Widerklage

mit dem Antrag:

**Die Klägerin wird verurteilt, folgender Anpassung des Vertrages vom
12.01.2006 zuzustimmen:**

- 1.) In § 1 Absatz 2 Satz 2 werden die Worte „und ohne die Zusicherung, dass das Objekt rechtlich oder tatsächlich für den vorgesehenen Zweck geeignet ist“ gestrichen.**
- 2.) In § 2 Satz 4 werden nach dem Wort „er“ die Worte „im Rahmen der Regelungen dieses Vertrages“ eingefügt.**
- 3.) In § 3 Absatz 1 wird folgender Satz 3 angefügt: „Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Maßnahmen zur Umsetzung des Nutzungskonzepts (Anlage 2) und daraus entstehende Einschränkungen.“**
- 4.) § 5 einschließlich der Anlage 3 wird wie folgt ersetzt:**

„§ 5 Umsetzung des Nutzungskonzepts

(1) Die Bindung an das Nutzungskonzept (Anlage 2) und die Pflicht zu dessen Umsetzung unterliegt den Einschränkungen durch geltendes Recht, insbesondere der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 75 „Schlosswiese“ sowie die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.

(2) Soweit erforderlich oder vorteilhaft wird der Verpächter als Grundstückseigentümer erforderliche Genehmigungen nach vorheriger Abstimmung mit dem Pächter beantragen. Die Entscheidung über und die Verantwortlichkeit für den Inhalt der Anträge verbleibt beim Pächter.

(3) Der Pächter entscheidet, welche auf das Erreichen des Vertragszwecks gerichteten Ausgaben und welche Aufwendungen auf das Pachtobjekt erforderlich sind, um das Nutzungskonzept umzusetzen. Unter Berücksichtigung der seit Vertragsschluss erbrachten Ausgaben und Aufwendungen beträgt die abschließende Summe für weitere Maßnahmen 100.000,- €. Sofern das Konzept einschließlich der Instandsetzungs- oder Baumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden mit diesem Betrag nicht vollständig umgesetzt werden kann, wird der Pächter die Mittel vorrangig für die Bereitstellung von Spiel- und Freizeitanlagen an Land und auf dem Wasser, die Gastronomie, die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Auflagen sowie die Erstattung öffentlich-rechtlich veranlasster Kosten einsetzen.

(4) Die Umsetzung des Nutzungskonzepts wird nach Klärung der zwischen den Parteien streitigen Verpflichtungen, insbesondere nach rechtskräftigem Abschluss des Rechtsstreits vor dem Landgericht Lübeck - Az. 17 O 78/08 -, fortgesetzt. Erforderliche Genehmigungen sind danach umgehend zu beantragen. Umsetzungsmaßnahmen sind innerhalb von drei Monaten, bei Baumaßnahmen sechs Monaten, nach Bestandskraft der jeweiligen Genehmigung abzuschließen. Zeiträume von Verzögerungen, die der Pächter nicht zu vertreten hat, werden in den Fristablauf nicht eingerechnet. Liegt der Ablauf der Frist außerhalb der Saisonmonate, ist die Maßnahme zum Beginn der folgenden Saison abzuschließen.

(5) Endet der Vertrag vor Ablauf von 20 Jahren, erstattet der Verpächter dem Pächter die Aufwendungen auf das Pachtobjekt nach § 539 BGB.“

5.) § 10 Absatz 3 entfällt.

Begründung:

Die Beklagte macht ihren Anspruch gemäß § 313 BGB auf Anpassung des Vertrages vom 12.01.2006 geltend.

Die Anspruchsvoraussetzungen sind bereits in der Klageerwiderung dargelegt worden. Der bisherige Prozessstoff ermöglicht die erforderliche umfassende Interessenabwägung (Palandt/Grüneberg BGB, 68. Aufl. § 313 Rdnr. 40). Ergänzend ist hervorzuheben, dass die Beklagte ihren Geschäftsbetrieb in existentieller Weise auf die langfristige Nutzung der Seebadeanstalt ausgerichtet hat. Der Betrieb der Beklagten hat wiederum wesentlichen Anteil am touristischen Angebot der Klägerin. Die Beklagte ist der größte Tourismusbetrieb der Stadt Ratzeburg und des Kreises Herzogtum Lauenburg. Die Klägerin hat daher ein eigenes Interesse an der Fortsetzung des Betriebes.

Die Seebadeanstalt ist Bestandteil des Betriebskonzeptes der Beklagten. Deshalb hat sie in den vergangenen Jahren erhebliche Ausgaben für die Seebadeanstalt getätigt. Diese sind bereits mit Schriftsatz vom 26.03.2009 dargelegt worden.

Die Klägerin hat für den Betrieb der Seebadeanstalt kein eigenes Konzept. Sie hat auch niemanden, der anstelle der Beklagten das vorhandene Konzept umsetzen will oder könnte. Abgesehen davon wäre es treuwidrig, sich sämtliche kreativen und investiven Leistungen der Beklagten - z.B. bei der Entwicklung des Konzepts sowie des B-Plans Nr. 75 - einzuverleiben, um sich dann einem anderen Betreiber mit der identischen Aufgabenstellung zuzuwenden.

Die beanspruchten Vertragsanpassungen sind durch die fehlende Geschäftsgrundlage veranlasst. In die übrigen Regelungen wird so gering wie möglich eingegriffen. Regelungen, die durch die Überplanungen und den Zeitablauf gegenseitandslos geworden sind, werden durch Bestimmungen ersetzt, die Treu und Glauben gerecht werden.