

## **Chronologie des Rechtsstreits zwischen Förderverein Lingnerschloss e.V. (FV) mit der Lingnerschloss-Gastronomie-Betriebs-GmbH (LGB)**

Neben den Einnahmen aus Spenden, Mitgliedsbeiträgen und Öffentlichen Fördermitteln bilden die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung die wichtigste Säule für die Finanzierung der Vereinsarbeit des Fördervereins. Das betrifft sowohl die Dauervermietung von Räumen an den Gastronomiepächter LGB als auch die kurzfristige Vermietung für Fremdveranstaltungen.

Mit LGB wurde dazu ein Mietvertrag schon in einer sehr frühen Phase der Bausanierung (2008) geschlossen, der einige Besonderheiten enthält: So nutzt der Pächter LGB während einer 10-jährigen Festlaufzeit die Gastronomieräume mietfrei, weil er sich im Gegenzug dazu verpflichtet hatte, einen Baukostenanteil (Mietvorauszahlung) in äquivalenter Höhe zu erbringen, ohne den der Mietgegenstand nicht fertiggestellt werden konnte. Für eine sich daran anschließenden fünfjährige Optionszeit gilt eine Umsatzmiete von 8 %, allerdings mit einer Obergrenze von 60.000 EUR pro Jahr.

Als Ausschank für die neben dem Restaurant zu betreibende Sommerwirtschaft sollte die Bergstation der ehemaligen Lingnerbahn dienen.

Das Restaurant öffnete am 01.05.2010. Allerdings wurde bereits zum Ende der ersten vollen Freiluftsaison 2011 die Bergstation als Ausschank durch LGB abgelehnt, da Flächengröße und Lage für diese Aufgabe ungeeignet schienen.

Ab 2012 begann die gemeinsame Suche nach einer Alternative, was sich als extrem schwierig erwies, denn immerhin ging es um ein geschütztes Areal, das einen zusätzlichen Baukörper eigentlich gar nicht vertrug. Eine Lösung zeichnete sich erst Ende 2013 ab, als von der Stadt die Genehmigung für ein separates Funktionsgebäude in Aussicht gestellt wurde, allerdings unter der Auflage, dafür die Bergstation der ehemaligen Lingnerbahn nach historischem Vorbild zu rekonstruieren. Außerdem sollte die Möglichkeit erhalten bleiben, die Lingnerbahn zu einem späteren Zeitpunkt wieder zum Leben zu erwecken.

Da mit dieser Ausschankalternative und der damit verbundenen Auflage zur Sanierung der Bergstation nach denkmalschutzrechtlichen Anforderungen ein ganz erheblicher finanzieller Mehraufwand von mehreren einhunderttausend Euro verbunden war, der nicht aus Spenden und öffentlichen Fördermitteln erbracht werden konnte, war für den Vorstand des FV damit klar, dass eine Finanzierung des alternativen Ausschanks nur durch den Betreiber selbst erfolgen konnte.

Dieser Standpunkt stieß bei LGB jedoch auf taube Ohren. Man berief sich trotz Zurückweisung der Bergstation auf einen angeblich fortbestehenden Rechtsanspruch aus dem Mietvertrag und drohte seit Anfang 2015 permanent mit einer Klage beim Landgericht. Um die angedachte Lösung für den neuen Ausschank nicht zu blockieren entschloss sich der FV, die Realisierung der kostenaufwendigen Auflage zur Restaurierung der Bergstation ab 2015 in Angriff zu nehmen.

Nach einer Phase der völligen Agonie sah sich der Vorstand dann im September 2016 veranlasst, einen mutigen Entschluss zu fassen: Unter dem wachsenden Druck der Ämter, die den Abbruch des seit 2008 bestehenden Ausschankprovisoriums verlangten, wurde beschlossen, den neuen Ausschank in eigener Verantwortung zu errichten und LGB gegen Zahlung einer zusätzlichen Miete anzubieten, da auch für den provisorischen Ausschank eine gesonderte Miete i.H.v. 10% des Umsatzes geleistet worden war. Als Zwischenfinanzierung sollten Privatkredite aufgenommen werden, da ein Bankkredit ohne Mietvertrag mit einem Betreiber keine Erfolgsaussichten hatte.

Da das Management von LGB allerdings nicht bereit war, dem Vorschlag des FV für den neuen Ausschank zu folgen, reichte LGB Ende 2016 die seit längerem angedrohte Klage auf Feststellung, dass der FV ein Ausschankgebäude entsprechend des seit 2008 bestehenden Mietvertrages zur Verfügung zu stellen hat, beim Landgericht Dresden ein. Zwar wurde dieses gerichtliche Verfahren ruhend gestellt, nachdem die Mietvertragsparteien die zuvor abgebrochenen Verhandlungen über das Neuausschankgebäude wieder aufgenommen hatten. Allerdings gab es auch dann keine Fortschritte, da LGB weiterhin nicht bereit war eine zusätzliche Miete für den Ausschank i.H.v. 6% des dort erwirtschafteten Umsatzes zu akzeptieren, obwohl eine am freien Markt erzielbare Umsatzmiete für ein derartiges Gastronomieobjekt angemessen und ortsüblich wäre.

Erst in dieser ausweglosen Situation beschäftigte sich der Vorstand mit der Möglichkeit, den bis Ende 2020, verbunden mit einer einseitigen Verlängerungsoption von weiteren 5 Jahren für LGB, befristeten Mietvertrag zu beenden. Es wurde dann im September 2017 die ordentliche Kündigung des Mietvertrages mit gesetzlicher Kündigungsfrist zum 31.03.2018 ausgesprochen, wobei die Kündigung auf Formmängel des Mietvertrages gestützt wurde. Zu diesem Zeitpunkt hatte LGB bereits die zunächst ruhend gestellte Feststellungsklage beim Landgericht Dresden aus dem Jahr 2016 wieder aufgerufen, so dass nunmehr in diesem Gerichtsverfahren auch eine Entscheidung über die Beendigung des Mietvertrages hätte getroffen werden müssen. Unter dem Eindruck dieses gerichtlichen Verfahrens war LGB dann bereit in weitere Verhandlungen zum Ausschankgebäude mit dem FV einzutreten. Allerdings scheiterten diese auch im Rahmen des vom Landgericht Dresden angeregten Mediationsverfahrens, da LGB zu tragfähigen Kompromissen nicht bereit war. LGB wurde in diesen Verhandlungen mit dem FV u.a. durch deren Mitgesellschafter Dr. Eberhardt Reißmann und Carsten Dietmann vertreten, die ebenfalls Mitglieder des FV sind, wodurch eine Interessenkollision bei diesen bestand.

Im Rahmen der vorgezogenen Neuwahl des Vorstandes am 09.10.2018 wurden dann die neuen Vorstandsmitglieder Dr. Hans Fischer und Walter Netter gewählt, deren erste Amtshandlung darin bestand, den auf LGB lastenden Druck des landgerichtlichen Verfahrens aufzuheben, da es in diesem wesentlich darum ging, ob die vom FV erklärte ordentliche Kündigung des Mietvertrages zum 31.03.2018 wirksam war. Die Vorstandsmitglieder Dr. Fischer und Netter wiesen hierzu die Prozessbevollmächtigten Rechtsanwälte Dr. Rinke, Heine & Partner mbB an, die Kündigungserklärung gegenüber LGB zurückzunehmen, wenn diese ihrerseits die Klage beim Landgericht Dresden zurücknimmt. Obwohl nachdrücklich darauf hingewiesen wurde, dass für den FV nach dem damaligen Prozessstand kein Risiko bestand,

das Gerichtsverfahren zu verlieren und darauf, dass durch den bis 31.12.2018 befristeten Mietvertrag für das inzwischen fertiggestellte Ausschankgebäude und die Nutzung der Räume im Schloss durch den FV eine rechtlich komplizierte Situation entstanden war, verblieben die Vorstände Dr. Fischer und Netter bei ihrer Weisung, die eindeutig nur zu Gunsten von LGB ihre Wirkung entfaltet hat.

LGB fühlte sich durch das Vorgehen des neuen Vorstandes ermuntert, weitere unannehmbare Bedingungen für die Anpassung des Mietvertrages zu stellen. Das Einzige, was dann einmütig im Vorstand durchgesetzt werden konnte, war ein vom Vorstandsvorsitzenden initiiertes Beschluss, dass jede Neuregelung des Mietvertrages den Verein nicht schlechter stellen darf als der Status Quo von 2018. Für die erste Saison mit dem neuen Ausschank hatte der Vorstand im Juni einen bis Jahresende befristeten Separatvertrag für den Ausschank geschlossen mit einer nicht marktkonformen Umsatzmiete von 4 %, die weder den Finanzdienst des Vereins noch dessen Regiekosten auch nur annähernd decken konnte.

Auch durch die Bestimmung im alten Mietvertrag, dass jeder Nutzer von Räumen des Lingnerschlusses verpflichtet ist, die Cateringleistung von LGB in Anspruch zu nehmen, stehen sich Verein und LGB gegenseitig im Weg: 60 % der Mietinteressenten kehren dem Schloss sofort den Rücken, 20 % bestehen auf freiem Catering und nur ganze 20 % lassen sich aktuell auf ein LGB-Angebot ein. Am Ende bleibt die Erkenntnis, dass unter diesen Umständen beide Seiten verlieren. Ein Zustand, der im Vereinsinteresse kurzfristig beendet werden muss!

Dresden, am 08.04.2019

Vorstand

Förderverein Lingnerschloss e.V.