

An den
Vorsitzenden des
Rates

Herrn
Oberbürgermeister Fritz Schramma

Eingang beim Amt des Oberbürgermeisters: 21.04.2008

AN/0771/2008

Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates

Gremium	Datum der Sitzung
Rat	24.04.2008

Mietminderung Messehallen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

das Kölner Bürger Bündnis bittet Sie, folgende Anfrage auf die Tagesordnung der kommenden Sitzung des Rates der Stadt Köln zu setzen:

Ende November 2005 hat die Stadt Köln vom Vermieter, dem Oppenheim-Esch-Fond bzw. dessen Beteiligungsunternehmen Grundstücksgesellschaft Köln Messe 15-18 GbR, die im Auftrag und nach den Wünschen der Stadt gebauten Messehallen als Mieter übernommen und wie vorgesehen an die Messe AG .- als Untermieter - weitervermietet. Für die Stadt Köln hat die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Veranstaltungszentrum Köln der Stadt Köln BgA den Untermietvertrag mit der Köln Messe abgeschlossen.

Darüber hinaus hat die Köln Messe das Köln Kongresszentrum (CC Nord) unmittelbar vom Vermieter (Grundstücksgesellschaft Köln Messe 15-18 GbR) angemietet.

Von Beginn an scheinen die Mietsachen mit Mängeln behaftet gewesen zu sein. Wie der Presse - jedoch erst im Juni 2007 - zu entnehmen war, sollen die Hallen und CC Nord bei der Abwasser- und der Informationstechnik, sowie den sanitären Anlagen Mängel aufweisen, die noch zu beseitigen waren bzw. zu beseitigen sind. Laut Presse hat die Messe AG die Mängel aufgelistet, reklamiert und eine Mietminderung gegenüber dem Hauptmieter und dem Vermieter geltend gemacht. Die Stadt Köln wolle die bisher gezahlte Miete gegenüber dem Vermieter um 3,4 Millionen Euro mindern, berichtete der KSTA am 15.06.07! Die Köln Messe hat mit Stand 31.10.07 die Mietminderung auf 4.5 – 5 Mill. € beziffert.

Gängige Praxis bei Mängeln der Mietsache ist, die Mängel zu dokumentieren und dem Vermieter eine Frist zum Abstellen zu setzen. Als Druckmittel steht dem Mieter hier das Miet-

minderungsrecht zur Verfügung, sollten die Mängel nicht in der Frist oder überhaupt nicht beseitigt werden. Bis zur endgültigen Behebung der Mängel kann die Miete reduziert werden.

Das Rechtsamt der Stadt sieht nach dem zitierten Pressebericht ein Prozessrisiko, beurteilt die Chance in einer gerichtlichen Auseinandersetzung der Ansprüche auf Mängelbeseitigung aber als gut. Trotzdem hat der Betriebsausschuss (BA) Eigenbetrieb Veranstaltungszentrum Köln in seiner Sitzung vom 18.06.07 die Verwaltung aufgefordert, vor einer Mietminderung alle Möglichkeiten einer außergerichtlichen Einigung zu nutzen. Nach einer Durchführungsvereinbarung zwischen Stadt und Messe nimmt diese alle Rechte und Pflichten gegenüber dem Vermieter wahr. Die Verhandlungen zwischen Messe und Vermieter führten zu einem Vergleich, dem die Stadt zwischenzeitlich zugestimmt hat. In dem Vergleich verzichtete Messe bzw. Stadt auf mehr als 60% der von der Köln Messe errechneten Mietminderung (Stand 31.10.07)!

Im Vergleich wurde ebenfalls eine zügige Beseitigung der Restmängel vereinbart. Indirekt zahlt also die Stadt die Mängelbeseitigung, da sie Ihre Mietminderungsansprüche deutlich reduziert hat.

Mit Blick auf diese Situation stellt das Kölner Bürger Bündnis folgende Anfragen:

1. Warum verzichtet die Stadt Köln gegenüber dem Vermieter auf eine Mietminderung, wenn die bei der Übergabe der Hallen bzw. später festgestellten Mängel sach- und fachgerecht dokumentiert wurden und in einem Beweissicherungsverfahren festgehalten sind?
2. Mit welcher Begründung hat der Betriebsausschuss Veranstaltungszentrum Köln auf den Einsatz des Druckmittels Mietminderung gegenüber dem Vermieter verzichtet?
3. Warum hat die Stadt angesichts der Mietbelastung der Köln Messe in dem Vergleichsverfahren nicht versucht, eine dauerhafte Reduzierung der Mietkosten zu erreichen, was anderen Mieter des Oppenheim-Esch-Fonds offenbar zu gelingen scheint (s. MMC)?
4. Warum wurde dem Betriebsausschuss von der Verwaltung kein Szenario zur Entscheidung vorgelegt, das eine Mietminderung seit 2006 durchspielt?
5. Wann wurde dem Vermieter erstmalig eine Frist zur Beseitigung der Mängel gesetzt?

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Martin Müser