



## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Betriebsausschuss Veranstaltungszentrum Köln	31.01.2011	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

### **Koelnmesse GmbH, hier: Urkundsklage der Grundstücksgesellschaft Köln Messe 15 - 18 GbR ./ eigenbetriebsähnliche Einrichtung Veranstaltungszentrum Köln auf Mietzahlung**

Am 11.01.2011 hat die erste mündliche Verhandlung vor dem Landgericht Köln in dieser Sache stattgefunden.

Der Vorsitzende Richter erklärte bereits vor dem formellen Eintritt in die mündliche Verhandlung, dass die Kammer dem Prozessbevollmächtigten der Klägerin anraten wolle, vom Urkundenverfahren Abstand zu nehmen. Nachdem die Klägerin jedoch am selben Tage noch einen neuen Schriftsatz überreicht hat, welcher einen neuen Sachverhalt enthalte, könne sich die Situation jetzt möglicherweise anders darstellen. Die Klägerin ist der Auffassung, dass der Vortrag der als Streithelferin beigetretenen Koelnmesse GmbH verspätet sei. Die Kammer hielt dem entgegen, dass von einer Verspätung nicht ausgegangen werden könne, weil es sich bei der mündlichen Verhandlung um einen sog. „frühen ersten Termin“ handle. Es sei auch fraglich, ob die Koelnmesse GmbH im Namen der Stadt Köln auf die Geltendmachung ihrer Rechte aus dem bisher nicht vollständig erfüllten Vertrag verzichtet habe. Tendenziell gehe die Kammer davon aus, dass dies eher nicht der Fall sei. Es bleibe deshalb bei der Empfehlung an die Klägerin, vom Urkundenverfahren Abstand zu nehmen.

Danach nahm der Vorsitzende zur materiellen Rechtslage Stellung.

Von einer Nichtigkeit des Mietvertrages bereits wegen einer fehlenden Vorinformation anderer Bieter/Interessenten nach § 13 Abs. 6 der Vergabeverordnung in alter Fassung geht die Kammer nicht aus. Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs im Jahre

2005 ergebe sich insoweit nur eine relative Nichtigkeit zugunsten der nicht informierten Bieter. Auch diese Rechtsauffassung ist in meinen Augen nicht zu beanstanden.

Die Kammer misst jedoch der Berufung der Stadt auf einen möglichen Beihilfeverstoß entscheidende Bedeutung bei. Art. 108 Abs. 3 Satz 3 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union enthält ein sog. „Durchführungsverbot“ für Beihilfen, die nicht vorab der Kommission notifiziert und von dieser genehmigt wurden. Hieran knüpft der Bundesgerichtshof eine Nichtigkeitsfolge für den eine Beihilfe enthaltenden Vertrag. Die Argumentation der Stadt wird von der Kammer in ihrer vorläufigen Beurteilung der Rechtslage in vollem Umfang geteilt. Der Vorsitzende Richter führte aus, die Kammer beabsichtige eine Aussetzung des Verfahrens bis zu einer Entscheidung der Europäischen Kommission über die Frage, ob der Vertrag tatsächlich ein unzulässiges Beihilfenelement enthalte. Eine derartige Aussetzung habe er den Parteien vorschlagen wollen, wenn die Klägerin vom Urkundenprozess Abstand nimmt. Die Kammer geht dabei davon aus, dass eine Aussetzung des Verfahrens im Urkundenverfahren nicht in Betracht komme.

Weiterhin sei nach Auffassung der Kammer auch eine Nichtigkeit nach § 138 BGB (Sittenwidrigkeit) denkbar, wenn die Parteien des Mietvertrages zu Lasten anderer Bieter kollusiv zusammengewirkt hätten. Dabei komme auch dem Vortrag der Koelnmesse als Streithelferin Bedeutung zu, wonach eine Provision in Höhe von 9,9 Mio. € von der Klägerin bzw. aus dem Bereich der Esch-Gesellschaften an die Stadtparkasse Köln geflossen sei. Insoweit erwäge die Kammer auch, eine Aussetzung bis zum Abschluss des laufenden Ermittlungsverfahrens der Staatsanwaltschaft Köln zu beschließen.

In diesem Zusammenhang äußerte sich die Kammer zu der Frage des Zusammenhangs zwischen den verschiedenen Verträgen. Bereits der Europäische Gerichtshof habe festgestellt, dass die Elemente Bauen, Mieten und Finanzieren in einem untrennbaren Zusammenhang stünden. Diese Elemente sind alle in dem Streitgegenständlichen Mietvertrag enthalten. Die Kammer sieht es jedoch auch als möglich an, dass eine Nichtigkeit des Mietvertrages auf die Wirksamkeit des Grundstückskaufvertrages zwischen der Koelnmesse und der Klägerin durchschlagen könnte. Für einen entsprechenden Zusammenhang beider Verträge spreche nicht zuletzt die von der Klägerin in ihrem Schriftsatz vom 10.01.2011 vorgetragene Vergleichsvereinbarung zwischen allen Beteiligten.

Darüber hinaus wies der Vorsitzende darauf hin, dass die Kammer nach vorläufiger Beurteilung der Sach- und Rechtslage jedenfalls auch ein außerordentliches Kündigungsrecht der Stadt Köln in der vorliegenden Situation bejahen würde. Selbst wenn der Vertrag nicht bereits von Anfang an unwirksam ist, wäre die Stadt Köln vorliegend gem. § 314 BGB berechtigt gewesen, den Vertrag aus wichtigem Grunde zu kündigen. Es sei ihr nicht zumutbar, auf 30 Jahre eine relativ hohe Miete zu zahlen, die u.U. nicht der ortsüblichen Miete entspreche. Auch insoweit folgt die Kammer in vollem Umfang dem Vortrag der Stadt.

Sofern der Mietvertrag jedoch nicht von Anfang an unwirksam sei, sondern von der Stadt Köln aus wichtigem Grund gekündigt werden durfte, sei fraglich, ob sich diese Kündigung des Mietvertrages auch auf den Bestand oder die Auflösbarkeit des Grundstückskaufvertrages zwischen der Koelnmesse und der Klägerin auswirke.

Nach diesen Hinweisen bat der Vertreter der Klägerin um Vertagung, um hierzu nochmals schriftlich Stellung nehmen zu können. Diesem Antrag hat der Vertreter der Stadt zugestimmt. Der neue Termin wurde auf Dienstag, den 22.03.2011, 10 Uhr, festgelegt.

Der Vorsitzende Richter äußerte abschließend, dass damit auch Gelegenheit für die Parteien bestehe, nochmals über vergleichsweise Lösungen nachzudenken. Diese Situation könne ja so, wie sie derzeit sei, nicht auf Dauer bestehen bleiben. Die Stadt hat in den bisherigen Gesprächen bereits konkrete Vorschläge gemacht. Der Vertreter der Klägerin blieb hierzu jedoch weiterhin unverbindlich.

Der Betriebsausschuss wird um Kenntnisnahme gebeten.

gez. Klug