

Wesentliche Eckpunkte der Vergleichsvereinbarung Messe Nordhallen

Ziel des abzuschließenden Vergleichs ist die Befriedung der aus den Rechtskreisen des Vergaberechts und des Beihilferechts resultierenden Risiken im Zusammenhang mit dem Bau und der Anmietung der Messe-Nordhallen durch die Stadt. Die Europäische Kommission verlangte von der Stadt die Beendigung des unter Verstoß gegen europäisches Vergaberecht zustande gekommenen Vertrags und wurde in ihrer Auffassung durch den Europäischen Gerichtshof bestätigt. Die GbR vertritt die Ansicht, dass sie den Vergaberechtsverstoß nicht zu verantworten hat und daraus resultierende Schäden allein von der Stadt/Messe zu tragen sind. Mit der nun verhandelten hälftigen Teilung des entstandenen Schadens werden die aus einer ansonsten durchzuführenden gerichtlichen Klärung resultierenden prozessualen Risiken vermieden und die vgl. rechtlichen Probleme einer für die Stadt akzeptablen Lösung zugeführt.

Dem Vergleich liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Stadt Köln hat zum Ersatz der für RTL benötigten Rheinhallen in 2003 den Neubau der nördlichen Messehallen beschlossen. Das gewählte Konstrukt eines Mietvertrages über die neu zu erstellenden Hallen zwischen der Stadt Köln und der Grundstücksgesellschaft Köln Messe 15-18 GbR (GbR) - die Koelnmesse war lediglich Untermieter der Hallen - wurde vom Europäischen Gerichtshof in seinem Urteil vom 29.10.2009 als vergaberechtswidrig beanstandet. Der Mietvertrag wurde daraufhin im Jahre 2010 sowohl von der Stadt als auch von der GbR gekündigt. Seitdem streiten die Parteien über die rechtlichen Konsequenzen.

Um der Messe bis zur Klärung der Rechtslage weiterhin die Nutzung der Hallen zu ermöglichen, wurde eine Interimsvereinbarung geschlossen, die die Zahlung einer gestaffelten Nutzungsentschädigung in Höhe von zuletzt 75% der ursprünglich vereinbarten Miete beinhaltet. Bisher konnte in der gerichtlichen Auseinandersetzung noch kein Ergebnis erzielt werden. Das hierzu anhängige Verfahren vor dem Landgericht ruht seit 2014 zur Durchführung von Vergleichsverhandlungen.

Wesentlicher Bestandteil des Vergleichs ist der Abschluss eines neuen Mietvertrages zwischen der Koelnmesse und der GbR mit einer deutlich niedrigeren als der ursprünglich vereinbarten Miete. Der hieraus resultierende Schaden für die GbR aus der geringeren Miete soll zwischen den beiden Hauptvertragspartnern - und damit Hauptverantwortlichen für den vom Europäischen Gerichtshof beanstandeten Verstoß gegen das Vergaberecht - Stadt Köln und GbR hälftig geteilt werden.

Die beauftragten Rechtsanwälte der drei Parteien haben sich nunmehr auf einen Vergleichsentwurf geeinigt. Dieser orientiert sich an folgenden Eckpunkten:

- Die vereinbarte jährliche Miete der Koelnmesse für die Messehallen beträgt nunmehr rd. 15,5 Mio. Euro p.a.
- Im Vergleich zur ursprünglich zwischen der Stadt Köln und der GbR vereinbarten Miete in Höhe von 20,7 Millionen Euro ergibt sich ein Mietausfall über die Vertragslaufzeit aufsummiert von rund 133 Millionen Euro, der hälftig zwischen der Stadt Köln und der GbR geteilt wird. .
- Die Stadt Köln ist berechtigt, ihren Schadensanteil von rd. 66,5 Mio. € in einer Summe an die GbR zu zahlen. Durch Abzinsung des in die Zukunft gerichteten Betrages reduziert sich die Belastung der Stadt Köln auf effektiv rd. 51,7 Mio. €.

- Zum Ausgleich der durch Einmalzahlung entstehenden Steuerschäden der GbR zahlt die Stadt Köln darüber hinaus eine Pauschale von rd. 5,5 Mio. €.
- Die Effektivbelastung der Stadt Köln aus der Vergleichsvereinbarung beläuft sich damit insgesamt auf 57,2 Mio. €.

Um beihilferechtliche Risiken auszuschließen, soll die Vergleichsvereinbarung vor Unterzeichnung in einem informellen Verfahren der Europäischen Kommission zur Prüfung vorgelegt werden. Erfahrungsgemäß weicht die Kommission von einer einmal vorgenommenen Einschätzung nicht mehr ab, so dass durch das gewählte Verfahren eine langjährige Prüfung vermieden und dennoch hohe Rechtssicherheit erreicht werden kann.

Der Abschluss der Vergleichsvereinbarung und des neuen Mietvertrages würde einen Schlusspunkt unter die juristische Auseinandersetzung über die zukünftige rechtskonforme Nutzung der Hallen setzen. Aus Sicht der Stadt Köln führt das verhandelte Ergebnis zu einer Verminderung des finanziellen Risikos um 66,5 Mio. €.

Darüber hinaus hätte die Koelnmesse endlich wieder Planungssicherheit für die langfristige Nutzung der Nordhallen hergestellt und einen am Marktwert der Hallen orientierten Mietvertrag abgeschlossen.