

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Rat	15.03.2016

Anfrage der Fraktion DIE LINKE, Piraten, DEINE FREUNDE und Freie Wähler Köln vom 03.03.2016 (AN/0469/2016) betreffend "Nichtigkeit und Rückabwicklung des Vertragskonstruktes zu den Messehallen Nord"

Die Verwaltung hatte dem Rat zu seiner Sitzung am 02.02.2016 den Abschluss einer Vergleichsvereinbarung zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt (Vorlagen-Nr. 0012/2016). Der Rat hat die Angelegenheit vertagt. In diesem Zusammenhang stellt die Fraktion DIE LINKE, die Piraten-Gruppe, die Gruppe DEINE FREUNDE und Freie Wähler Köln folgende Fragen zur Beantwortung in der Sitzung des Rates der Stadt Köln am 15.03.2016, die die Verwaltung in Abstimmung mit ihrem rechtlichen Berater und der Geschäftsführung der Koelnmesse GmbH wie folgt beantwortet:

Eiligkeit und Planungssicherheit

Frage 1:

Die Verwaltung versucht, in Bezug auf die Vergleichsvereinbarung zu den Messehallen Nord, einen zeitlichen Druck aufzubauen und betont wiederkehrend, dass die Notwendigkeit zu besonderer Eile bestünde. Gleichzeitig aber wird die Begründung für die besondere Eilbedürftigkeit immer wieder gewechselt: In der Sitzung des Hauptausschusses wurde durch den Rechtsvertreter der Stadt Köln mitgeteilt, der Grund zur besonderen Eile ergebe sich daraus, dass die Interimsvereinbarung nun gekündigt werden könne. Die Interimsvereinbarung läuft allerdings bereits seit dem 30.06.2014 weiter als Vertrag mit dreimonatiger Kündigungsfrist.

1. Gibt es aktuell Anzeichen, dass es zu einer Kündigung des Vertrages kommen könnte? Ergibt sich demnach aktuell eine höhere Eilbedürftigkeit als am 30.06. 2014 oder in den zwanzig Monaten, die seitdem verstrichen sind?

Antwort Frage 1:

Es ist zutreffend, dass die Interimsvereinbarung bereits zum 30.06.2014 hätte gekündigt werden können und seitdem mit dreimonatiger Frist gekündigt werden kann, und zwar von allen drei Parteien unabhängig voneinander. Alle drei Parteien haben im Hinblick auf die aufgenommenen Vergleichsverhandlungen von einer Kündigung abgesehen. Stimmen die Gremien dem ausgehandelten Vergleichsergebnis nicht zu, dann sind die Vergleichsverhandlungen zumindest bis auf weiteres gescheitert, sodass das Risiko, dass eine der drei Parteien die Interimsvereinbarung kündigt, und sei es auch nur aus verhandlungstaktischen Gründen, deutlich steigt.

Unabhängig von der Kündigungsmöglichkeit der Interimsvereinbarung ist zur Eilbedürftigkeit aber festzuhalten: Die anwaltlichen Vertreter der drei Parteien haben in jeweiliger Abstimmung mit der Ge-

schäftsführung bzw. der Verwaltung die Vergleichsverhandlungen kurz vor Weihnachten 2015 abgeschlossen und den Vergleichsentwurf sowie den Entwurf des neuen Mietvertrages anwaltlich paraphiert. Es wurde abgesprochen, dass das Verhandlungsergebnis anschließend den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Entsprechend der Üblichkeit ergibt sich daraus eine alsbaldige Entscheidung durch die Gremien. Die „kaufmännische Bindung“ an das Verhandlungsergebnis endet, wenn eine der Parteien, ggf. auch mehrere der Parteien, dem Verhandlungsergebnis nicht zustimmen. Daraus ergibt sich zumindest die Obliegenheit, über das Verhandlungsergebnis zügig zu beraten und zu entscheiden.

Frage 2:

In der Beantwortung der Anfrage von DIE LINKE, Piraten, DEINE FREUNDE und den Freien Wählern Köln zum Hauptausschuss am 22.02.2016 (0580/2016) wird argumentiert, dass der vorgelegte Entwurf für eine Vergleichsvereinbarung eine „gesicherte Perspektive“ für die KölnMesse schaffe, „die keinen Aufschub duldet“ und für „Rechts- und Planungssicherheit“ Sorge.

2. Wie kann es sein, dass die Verwaltung durch die Vergleichsvereinbarung die Planungssicherheit der KölnMesse gewährleistet sieht, wenn ungeklärt bleibt, ob die KölnMesse Grundstück und Hallen nach 2035 noch nutzen kann und falls ja, zu welchen Konditionen dies der Fall wäre?

Antwort Frage 2:

Die Vergleichsvereinbarung würde der Koelnmesse GmbH Planungssicherheit bis zum Jahre 2035 sicherstellen. Planungssicherheit über das Jahr 2035 hinaus hatte auch der ursprüngliche (beendete) Mietvertrag nicht vermittelt. Die GbR hat sich im Zuge der Vergleichsverhandlungen geweigert, der Koelnmesse eine Rückkaufsoption für die Zeit nach Beendigung des Mietvertrages einzuräumen.

Nichtigkeit und Rückabwicklung

Frage 3:

Am 15.07.2010 stellt die KölnMesse in einem Schreiben an die GbR (Anlage 6 zur Interimsvereinbarung 1191/2011) unter Punkt 7.2 die Nichtigkeit des Grundstückskaufvertrages fest:

„Der Grundstücksverkauf und der Mietvertrag bilden als Teil eines Gesamtgeschäftes eine rechtliche Einheit, so dass der Grundstücksvertrag grundsätzlich das rechtliche Schicksal des Mietvertrages teilt.“

Unter Punkt 7.3 erklärt die KölnMesse zudem „vorsorglich“ den außerordentlichen Rücktritt vom Kaufvertrag und verlangt von der GbR:

„Wir fordern hiermit die GbR zur lastenfreien (mit Ausnahme der vertraglich von der GbR übernommenen Lasten einschließlich der Stadt eingeräumten dinglicher Nutzungsrechte) Rückübertragung des Eigentums an dem in Abschnitt I, Ziffer 1 bis 7, des Grundstückskaufvertrages vom 18. Dezember 2003 näher bezeichneten Grundbesitz nebst allen wesentlichen Bestandteilen auf, Zug-um-Zug gegen Rückgewährung des Kaufpreises in Höhe von 67.402.820,00 € zuzüglich Umsatzsteuer sowie Ersatz von Aufwendungen der GbR, soweit wir hierdurch bereichert werden.“

Die KölnMesse bekräftigt diese Rechtsposition in ihrem Schreiben an die GbR vom 31.8.2010 (Anlage 7):

„Wir bleiben auch bei der Auffassung, dass der Grundstückkaufvertrag vom 18. Dezember 2003, sowie der Mietvertrag vom 6. August 2004 als rechtliche Einheit anzusehen sind und das Abschluss und Fortbestehen des Mietvertrages gleichzeitig die Geschäftsgrundlage des Grundstückskaufvertrages war. Gegebenenfalls mag dies gerichtlich geklärt werden.“

KölnMesse vertrat also ursprünglich dieselbe Rechtsposition, die heute noch die Sparkasse KölnBonn vertritt.

Gestützt wird diese Position durch zwei Schreiben der Europäischen Kommission: Am 15.05.2007 verlangte die Europäische Kommission im Beihilfeverfahren „CP 29/2007 Messe Köln DE“ Auskünfte von der Bundesrepublik Deutschland (Anlage 3 zur Interimsvereinbarung 1191/2011). Am 01.09.2010 verlangte die Kommission weitere Auskünfte (Anlage 4). Aus beiden Schreiben geht hervor, dass die Kommission Kauf und Bau der Nordhallen als Teil eines Gesamtkomplexes betrachtet.

Bis zum Abschluss der Interimsvereinbarung in 2011 hatte die KölnMesse „eine gegen die GbR und auf Rücküberweisung und Herausgabe gezogener Nutzungen gerichtete Klage [...] noch nicht erhoben“. Für die Laufzeit der Interimsvereinbarung wurde eine solche Klage ausgeschlossen (Punkt 6 der Vereinbarung). Eine Aufgabe ihres Rechtsstandpunktes war jedoch nicht Teil der Interimsvereinbarung.

In der Vergleichsvereinbarung, die dem Rat zur Beschlussfassung vorliegt, wird dagegen als Punkt 6 festgelegt:

„Die Klägerin [d.h. die GbR] und die Streithelferin [d.h. die KölnMesse] gehen übereinstimmend davon aus, dass der Grundstückskaufvertrag vom 18.12.2003 aus den im Schreiben der Streithelferin vom 15.07.2010 genannten Gründen nicht nichtig und der hilfsweise erklärte außerordentliche Rücktritt nicht wirksam geworden ist.“

3. Gibt die KölnMesse ihren Rechtsstandpunkt (der dem Rechtsstandpunkt der Sparkasse KölnBonn entspricht) aus rechtlichen oder sonstigen Erwägungen auf und was sind dies für Erwägungen? Insbesondere: Wird der Rechtsstandpunkt nicht aus rechtlichen Erwägungen aufgegeben, sondern um einer Forderung der GbR zu entsprechen?

Antwort Frage 3:

Die Koelnmesse gibt ihren Rechtsstandpunkt zur Verknüpfung von Grundstückskaufvertrag und Mietvertrag nicht auf. Übereinstimmung mit der Rechtsposition der Sparkasse besteht indes insoweit nicht. Zur Erläuterung:

Der EuGH hat sich in seinem Urteil vom 29.10.2009 in Rn. 43 bis 52 ausführlich mit der Frage befasst, ob aus vergaberechtlicher Sicht eine funktionale Betrachtung des Gesamtgeschäfts oder eine isolierte Betrachtung des Mietvertrages angezeigt sei, und diese Frage im letztgenannten Sinn beantwortet. In der Konsequenz dieser Feststellungen konnte auch nur der Mietvertrag unter Berufung auf den Vergaberechtsverstoß gekündigt werden. Stadt Köln und die Koelnmesse GmbH als Untermieterin hatten durch die Kündigung ihr Recht zur Nutzung der Nordhallen verloren. Da die fortdauernde Nutzung der Hallen jedoch oberste (existentielle) Priorität für die Koelnmesse hatte und hat, hat sie sich gegenüber der GbR auf den Standpunkt gestellt, dass der zwischen Stadt und GbR geschlossene Mietvertrag Geschäftsgrundlage des früher geschlossenen Grundstückskaufvertrages war, weshalb dieser nach Wegfall des Mietvertrages aus zivilrechtlichen Gründen rückabzuwickeln sei. Vorrangig hat sich die Koelnmesse noch auf die beihilferechtliche Nichtigkeit des Gesamtgeschäfts sowie korruptionsrechtliche Nichtigkeitsgründe berufen. Der aus dieser Argumentation hervorgehende, Zug um Zug gegen Aufwendungsersatz zu erfüllende Herausgabeanspruch hat es der Koelnmesse ermöglicht, dem Räumungsbegehren der GbR ein Recht zum Besitz entgegen zu halten. Die GbR hat diese Sichtweise sowohl aus tatsächlichen als auch aus rechtlichen Gründen stets zurück gewiesen.

Die GbR hat nach Aufnahme der Vergleichsverhandlungen sogleich ausgeschlossen, über eine Rückübertragung der Grundstücke gegen Ausgleichszahlung zu verhandeln. Eine Rücküberweisung wäre also allenfalls streitig im Wege der Klage durchsetzbar, deren Dauer einschließlich der damit verbundenen langfristigen Unsicherheit hinsichtlich der Nutzungsbefugnis sowie ihre tatsächlichen und rechtlichen Erfolgsaussichten die nunmehr verfolgte Vergleichslösung insgesamt als einzig sinnvolle Alternative erscheinen lässt. Um die von allen drei Parteien gewünschte Rechtssicherheit der zu treffenden Vereinbarungen herzustellen, ist die Wirksamkeit des Grundstückskaufvertrages im Vergleich zu bestätigen.

Die Sparkasse steht auf dem Standpunkt, die von ihr abgegebenen Garantieerklärungen seien ausschließlich mit dem Mietvertrag verknüpft, der nunmehr entfallen sei. Die Koelnmesse argumentiert dagegen, dass die Garantie die von ihrem Aufsichtsrat geforderte Bedingung zum Abschluss des

Grundstückskaufvertrages war. Solange die Koelnmesse nicht über den von der Sparkasse garantierten Mietvertrag verfügt (was durch den Vergleich herbei geführt werden soll) und solange die Sparkasse ihrer Zusage, der Koelnmesse eine dinglich gesicherte Rückerwerbsoption für 70 Mio. Euro nach Ablauf der Mietzeit einzuräumen, nicht nachkommt, ist die Wirksamkeit der Garantieerklärung aus Sicht der Koelnmesse vom Bestand des Mietvertrages unabhängig und bis heute nicht erfüllt.

Frage 4:

In der Interimsvereinbarung (Anlage A zur Vorlage 1191/2011) wird als Punkt 9 festgesetzt:

„Befristet bis zum 31.12.2014 verzichten die Parteien wechselseitig auf die Einrede der Verjährung bezüglich der wechselseitigen Ansprüche, die Gegenstand dieser Interimsvereinbarung einschließlich der Vorbemerkungen sind, soweit noch nicht Verjährung eingetreten ist.“

Dieser Teil der Interimsvereinbarung ist zum 31.12.2014 ausgelaufen. Seitdem können sich also die GbR, die KölnMesse und die Stadt Köln auf die Verjährung von Ansprüchen berufen.

4. Für welche (strittigen und unstrittigen) Ansprüche, die sich aus der ursprünglichen Vertragskonstruktion zu Bau und Anmietung der Messehallen Nord, aus damit in Zusammenhang stehenden weiteren Verträgen und aus später geschlossenen Verträgen (z.B. der Interimsvereinbarung) ergeben, trat oder tritt zu welchem Zeitpunkt Verjährung ein und welche Konsequenzen ergeben sich daraus? In Bezug auf welche Ansprüche wurde durch einen der drei Vertragspartner Einrede wegen Verjährung erhoben oder eine solche Einrede angekündigt oder als Möglichkeit in den Raum gestellt?

Antwort Frage 4:

Alle drei Parteien haben den Verzicht auf die Einrede der Verjährung inzwischen bis zum 31.12.2016 verlängert. Keiner der in Betracht kommenden Ansprüche ist mithin per heute verjährt.

Frage 5:

Ein Gutachten von Ernst & Young aus dem Jahr 2003 befasste sich unter anderem mit der Frage, ob inwiefern die Vertragskonstruktion um den Bau und die Anmietung der Messehallen einem Sale-and-lease-back-Geschäft entsprechen würde und welche Konsequenzen dies in Bezug auf die Notwendigkeit einer Ausschreibung hätte.

5. Welche rechtlichen Risiken wurden in diesem Gutachten dargelegt und wie wurden diese begründet?
Zur Beantwortung dieser Frage bitten wir darum, den Ratsfraktionen das Gutachten zur Verfügung zu stellen.

Antwort Frage 5:

E&Y hat in seinem Exposé aus dem Jahre 2003 erklärt:

„Eine öffentliche Ausschreibung ist nach Angaben der Koelnmesse GmbH nicht erforderlich, jedoch wird darauf hingewiesen, dass dieser Sachverhalt weder von der Koelnmesse GmbH noch von Ernst & Young rechtlich abschließend geprüft wurde, so dass hierfür keine Haftung für die Richtigkeit dieser Aussage übernommen werden kann.“

Dabei ist von Bedeutung, dass dieses Exposé im Auftrag der Koelnmesse GmbH erstellt wurde und die Koelnmesse GmbH nicht den Ausschreibungspflichten der Stadt Köln unterliegt. Der Abschluss eines Mietvertrages mit der Stadt Köln stand zu dem Zeitpunkt, als E & Y ihr Exposé erstellt hatten, noch nicht in Rede. Das Exposé ist deshalb für diesen Vertrag mit der Stadt Köln ohne Bedeutung.

gez. Reker