

ZfIR 2012, A 4

OLG Köln: Kölner Messehallen Berufung zurückgewiesen

Im Streit um die Mietzahlung der Stadt Köln für die Kölner Messehallen hat das Oberlandesgericht Köln (OLG) mit am 30.3.2012 verkündeten Urteil die Berufung der klagenden Grundstücksgesellschaft Köln Messe 15-18 GbR zurückgewiesen (**OLG Köln, Urt. v. 30.3.2012 – 1 U 77/11**).

Die klagende Gesellschaft hatte im Jahr 2003 von der Koelnmesse GmbH ca. 76 000 qm unbebautes Gelände gekauft, um hierauf vier Messehallen zu errichten. Im August 2004 vermietete die Klägerin das noch zu bebauende Grundstück an die Stadt Köln, die es wiederum an die Koelnmesse GmbH untervermietete. Dabei war eine monatliche Miete von 1 725 000,00 € zzgl. MwSt; somit derzeit 2 052 750,00 € brutto zuzüglich Nebenkosten vereinbart, die ab Januar 2007 zu zahlen war.

Mit Urteil vom 29.10.2009 stellte der EuGH fest, dass das von den Parteien gewählte Investorenmodell mit einem Grundstückskaufvertrag und anschließender Rückvermietung wirtschaftlich einen öffentlichen Bauauftrag darstelle und daher europaweit hätte ausgeschrieben werden müssen. Zudem hatte im Mai 2007 die Europäische Kommission ein Vorprüfungsverfahren zu der Frage eingeleitet, ob die von der Stadt zugesagten Mietzahlungen überhöht seien und somit eine EU-rechtswidrige Beihilfe darstellten; dieses Prüfungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Vor diesem Hintergrund kündigte die Stadt im Juli 2010 den Mietvertrag mit sofortiger Wirkung. Ab August 2010 stellte sie die Mietzahlungen ein und zahlte nur noch eine von ihr so genannte Nutzungsentschädigung von 885 982,00 € monatlich. Zur Begründung beruft sie sich darauf, der abgeschlossene Mietvertrag sei wegen eines Verstoßes gegen die Vergaberichtlinie nichtig; zudem sei die vereinbarte Miete überhöht und nicht marktgerecht und verstoße somit gegen die Beihilfavorschriften. Mit der Klage macht die Grundstücksgesellschaft die aus ihrer Sicht zu Unrecht einbehaltene Differenz zur vereinbarten Miete für die Monate August 2010 bis Juni 2011 geltend. Abzüglich einer Nachzahlung der Stadt beläuft sich die streitige Summe derzeit noch auf 7 180 519,50 €.

Die Klägerin macht ihren Anspruch im Wege des Urkundsprozesses geltend. Das Landgericht Köln hatte in erster Instanz die Klage als im Urkundsprozess unstatthaft abgewiesen. Die hiergegen von der Mieterin eingelegte Berufung hat das OLG als unbegründet zurückgewiesen. Wie bereits das Landgericht stützt das OLG seine Entscheidung auf zwei Gesichtspunkte:

Zum einen habe die klagende Grundstücksgesellschaft nicht alle anspruchsbegründenden Voraussetzungen durch Urkunden belegt. Voraussetzung für den Anspruch auf Mietzahlung sei u. a. die Übergabe einer ordnungsgemäßen Mietsache. Dass die Messehallen von der Stadt als mangelfrei akzeptiert worden seien, gehe weder aus dem Mietvertrag selbst noch aus sonstigen vorgelegten Urkunden hervor. Vielmehr habe sich die Stadt wegen der von ihr gerügten Mängel an der Kälteanlage ausdrücklich alle Rechte vorbehalten.

Zum zweiten verbiete das europäische Recht in diesem Fall eine der Klage stattgebende Entscheidung im Urkundsverfahren. Würde der Klägerin der Anspruch auf volle Mietzahlung - wenn auch nur vorläufig im Rahmen des Urkundsverfahrens - zugesprochen, würde dies möglicherweise dazu führen, dass die Klägerin eine EU-rechtswidrige Subvention erhalte. Hieran dürften die Gerichte aber nicht mitwirken. Die Mitgliedstaaten der Europäischen Union und deren Gerichte seien nach EU-Recht vielmehr gehalten, alles zu tun, um die Auszahlung möglicherweise rechtswidriger Beihilfen zu verhindern, bis das Prüfungsverfahren der EU-Kommission beendet ist. Ob hier tatsächlich eine EU-rechtswidrige Beihilfe vorliegt oder nicht, hat der Senat ausdrücklich offen gelassen. Gegen das Urteil des OLG Köln kann die Klägerin Revision zum BGH einlegen.

(Quelle: Pressemitteilung des OLG Köln Nr. 10/12 vom 30.3.2012)