

F R E I E U N D H A N S E S T A D T H A M B U R G
FINANZBEHÖRDE
- LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG -

ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

der
Freien und Hansestadt Hamburg
für die Vermietung von
Hafen- und Hafenindustrie-Grundstücken

(AVB - HI)

- Stand März 1982 -

1. Übergabe/Beschaffenheit und Haftung

- 1.1 Der Mieter übernimmt das Mietobjekt in dem bei Beginn des Vertragsverhältnisses bestehenden Zustand ohne besondere örtliche Übergabe. Die Grenzen der Mietfläche sind dem Mieter bekannt; sie werden ihm auf Wunsch gegen Übernahme der Kosten vom Kataster- und Vermessungsamt angewiesen.

Bei in Böschung liegenden Ufern wird das Mietobjekt gegen das angrenzende Gewässer durch die auf Normalnull (NN) + 1,60 m liegende Regulierungs- oder Ausbaulinie abgegrenzt. Diese Grenze wird dem Mieter auf Wunsch besonders angewiesen.

- 1.2 Die Vermieterin übernimmt keine Haftung für die Beschaffenheit des Mietobjektes, für die angegebenen Maße, die Zuwegungen und die Tragfähigkeit der Mietfläche. Soweit im Mietvertrag nicht auf Mängel hingewiesen worden ist, sind der Vermieterin keine Mängel des Grundstücks, insbesondere solche des Untergrundes bekannt. Dem Mieter ist dennoch empfohlen worden, vor Abschluß des Mietvertrages Bodenuntersuchungen vornehmen zu lassen.

Die Vermieterin übernimmt keine Gewähr dafür, daß der Betrieb des Mieters nicht durch von anderen Grundstücken ausgehende Emissionen beeinträchtigt wird.

Belastungsbeschränkungen bestehen für die Flächen im Schutzbereich mitvermieteter Kaimauern und Vorsetzen, um die Standsicherheit dieser Uferbauwerke nicht zu gefährden.

Schutzbereich ist der Bereich von der Vorderkante der Kaimauer bzw. Vorsetze bis zur Tiefe des zweifachen Wertes der vertraglich vereinbarten Wassertiefe unmittelbar an der Kaimauer bzw. Vorsetze (z.B. NN - 10,0 m x 2 = 20,0 m).

In diesem Bereich dürfen

- a) gleichmäßig verteilte Flächenlasten
den Wert von 30 kN/m^2 (alte Bezeichnung: 3 t/m^2)
- b) Einzellasten
 - ba) bei Kaimauern/Vorsetzen älterer Bauart
den Wert von 400 kN (alte Bezeichnung 40 t)
 - bb) bei Kaimauern/Vorsetzen neuerer Bauart
den Wert von 1.200 kN (alte Bezeichnung: 120 t)

nicht überschreiben.

Die örtliche Oberflächenbelastung/Aufstandspressung bei Einzellasten ist auf 500 kN/m^2 (alte Bezeichnung: 50 t/m^2) begrenzt.

Zu welcher Kategorie (älterer oder neuerer Bauart) die vermieteten Kaimauern/Vorsetzen gehören, wird im Mietvertrag bestimmt.

Vom Mieter gewünschte stärkere Belastungen können auf schriftlichen Antrag des Mieters von der Vermieterin zugestanden werden. Voraussetzung ist, daß der Mieter anhand einer von ihm zu veranlassenden statischen Prüfung den von der Vermieterin (Strom- und Hafenanbau) anerkannten Nachweis erbringt, daß die Aufbringung der stärkeren Lasten die Standsicherheit der Kaimauer/Vorsetze nicht gefährdet. Durch die stärkere Belastung wider Erwarten dennoch auftretende Schäden an der Kaimauer/Vorsetze und dadurch bedingte Flächenversackungen hat der Mieter auf seine Kosten nach Weisung von Strom- und Hafenanbau beseitigen zu lassen.

2. Mietzins

2.1 Aufrechnung und Minderung

Der Mieter darf den Mietzins nur mit einer von der Vermieterin anerkannten oder einer rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnen. Er darf die Zahlung des Mietzinses nicht ganz oder teilweise unter Berufung auf Zurückhaltungsrechte verweigern, die auf anderen Rechtsverhältnissen als diesem Verträge beruhen. Bei Rückständen gilt das auch für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Desgleichen hat der Mieter keinen Anspruch auf Minderung des Mietzinses für eine durch Bauarbeiten an Verkehrsanlagen hervorgerufene vorübergehende Beeinträchtigung seines Betriebes.

2.2 Verzug

Wird der Mietzins nicht termingerecht gezahlt, so werden Verzugszinsen in Höhe von zwei vom Hundert über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank erhoben. Der bei Eintritt des Verzuges geltende Diskontsatz wird der Zinsberechnung für den ganzen Verzugszeitraum zugrundegelegt. Für jedes Mahnschreiben können Mahnkosten in angemessener Höhe erhoben werden.

2.3 Veränderung des Mietzinses bei Verträgen mit fester Vertragsdauer

2.3.1 Die Vermieterin hat das Recht, alle fünf Jahre - erstmals fünf Jahre nach dem auf den Vertragsbeginn folgenden Monatsersten - den für die Flächen jeweils vereinbarten Mietzins zu erhöhen, wenn der Preisindex für die Lebenshaltung im Bundesgebiet seit der letzten Festsetzung um wenigstens zehn vom Hundert gestiegen ist. Die Vermieterin kann die Erhöhung des Mietzinses für die Flächen mit Wirkung vom Stichtag vornehmen. Die Absicht der Erhöhung des

Mietzinses ist dem Mieter spätestens drei Monate vor dem jeweiligen Stichtag schriftlich anzukündigen.

- 2.3.2 Desgleichen hat die Vermieterin das Recht, den für vermietete Vorsetzen, Kaimauern, Gebäude sowie sonstige bauliche und betriebliche Anlagen und Geräte jeweils vereinbarten Mietzins alle fünf Jahre - erstmals fünf Jahre nach dem auf den Vertragsbeginn folgenden Monatsersten - mit Wirkung vom Stichtag zu erhöhen, wenn der jeweilige Mietzins nicht mehr angemessen ist.

Die Parteien sind sich darüber einig, daß die Angemessenheit nicht mehr besteht, wenn sich der Preisindex für gewerbliche Betriebsgebäude in Hamburg um mindestens zehn vom Hundert nach oben geändert hat, und zwar erstmalig gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn, später gegenüber dem Stand der jeweilig letzten Mietzinsvereinbarung. Das Ausmaß der Erhöhung des Mietzinses wird die Vermieterin nach billigem Ermessen bestimmen. Die Absicht der Erhöhung ist dem Mieter spätestens drei Monate vor Ablauf des jeweiligen Stichtages schriftlich anzukündigen.

- 2.3.3 Hat die Vermieterin durch Erhöhung des Mietzinses von ihren Rechten aus den Absätzen 2.3.1 und/oder 2.3.2 Gebrauch gemacht, so ist sie auf Verlangen des Mieters verpflichtet, zu den sich aus den Absätzen 2.3.1 und 2.3.2 ergebenden Terminen den Flächenmietzins und/oder den Mietzins für die in Absatz 2.3.2 genannten Mietobjektteile herabzusetzen, wenn der Preisindex für die Lebenshaltung im Bundesgebiet um mindestens zehn vom Hundert niedriger ist bzw. sich der Preisindex für gewerbliche Betriebsgebäude in Hamburg um mindestens zehn vom Hundert nach unten geändert hat. Das Ausmaß der Herabsetzung des Mietzinses wird die Vermieterin nach billigem Ermessen bestimmen. Eine weitergehende Herabsetzung des Mietzinses als auf die bei Beginn des Vertrages vereinbarte Höhe ist jedoch ausgeschlossen.

- 2.3.4 Kommt eine Einigung der Vertragspartner über die Änderung des Mietzinses nicht zustande, so setzt ein Ausschuß den Mietzins fest. Der Ausschuß besteht aus drei Mitgliedern; jede Partei benennt ein Mitglied und beide Parteien gemeinsam den Vorsitzenden.

Können sich die Parteien über den Vorsitzenden nicht einigen, so wird dieser vom Präsidenten des Amtsgerichts in Hamburg benannt. Für die Entscheidung des Ausschusses gelten die §§ 317 bis 319 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) mit der Maßgabe, daß der Vorsitzende entscheidet, falls eine Einigung nicht zustande kommt; er entscheidet innerhalb der durch die Meinung der beiden Parteivertreter gegebenen Grenzen. Die Entscheidung wirkt auf den maßgebenden Stichtag zurück.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

3. Abgaben und Lasten sowie Bewirtschaftungskosten

- 3.1 Die Grundsteuer für das Mietobjekt trägt die Vermieterin. Die Grundsteuer für die im Eigentum des Mieters stehenden Bauwerke und Anlagen trägt dieser. Der Mieter ist verpflichtet, die Ermittlungen der Vermieterin für die abzugebenden Erklärungen zur Feststellung der jeweiligen Einheitswerte zu unterstützen bzw., soweit möglich, selber vorzunehmen.
- 3.2 Die Feuerversicherungsbeiträge für die nach dem Vertrage etwa mitvermieteten Bauwerke und Anlagen trägt vorbehaltlich Nr. 7.1 die Vermieterin, für die im Eigentum des Mieters stehenden Bauwerke und Anlagen dieser selbst.
- 3.3 Auf das Mietobjekt entfallende Wege- und Sielbaubeiträge trägt die Vermieterin. Alle übrigen öffentlichen Lasten und Abgaben, die auf dem Mietobjekt oder den im Eigentum des Mieters stehenden Bauwerken und Anlagen ruhen oder sich aus deren Benutzung ergeben, trägt der Mieter. Wird die Vermieterin herangezogen, hat der Mieter sie hiervon freizuhalten bzw. diese Kosten zu erstatten.
- 3.4 Die Kosten der Bewirtschaftung des Mietobjektes (z.B. Gas-, Wasser und Stromverbrauch sowie Heizung und Schornsteinreinigung, Müllabfuhr, Wegereinigung und Sielbenutzungsgebühren) trägt der Mieter.

4. Bebauung, Einfriedigung, Zuwegungen

- 4.1 Der Mieter hat mit der Errichtung der für den vertragsgemäßen Gebrauch des Mietobjektes erforderlichen Bauwerke und Anlagen sowie mit der Beschaffung der erforderlichen Betriebsgegenstände unverzüglich nach Vertragsabschluß zu beginnen und die Bauarbeiten sowie die Beschaffungen innerhalb von 24 Monaten abzuschließen. Er hat für eine einwandfreie Gestaltung seines Bauvorhabens zu sorgen.
- 4.2 Sofern eine Einfriedigung noch nicht vorhanden ist, hat der Mieter das Mietobjekt unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften und etwaiger Forderungen der Wegaufsichtsbehörde insoweit einzufriedigen, als der vertragsgemäße Gebrauch des Mietobjektes dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- 4.3 Etwa erforderliche Überfahrten über öffentliche Wege hat der Mieter auf seine Kosten herstellen und gegebenenfalls ändern zu lassen. Die Anlagen gehen mit der Fertigstellung entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über.
- 4.4 Vor der Errichtung eigener sowie der Änderung eigener und vermieteter Bauwerke und Anlagen hat der Mieter die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Der Errichtung weiterer und Änderung vorhandener Bauwerke kann die Vermieterin ihre Zustimmung versagen, wenn öffentliche Interessen den Bauabsichten des Mieters entgegenstehen, insbe-

sondere wegen von der Vermieterin geplanter Straßen-, Hafen-, Eisenbahn und Sielbauten. Die Versagung der Zustimmung kann nur im Rahmen des § 315 BGB überprüft werden.

- 4.5 Soweit in diesem Vertrag keine abweichenden Regelungen getroffen sind, werden die vom Mieter errichteten Bauwerke und Anlagen nur zur Nutzung während der Mietzeit mit dem Grund und Boden verbunden; sie dienen also nur einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Absatz 1 BGB.

Das gilt auch für bei Beginn des Vertragsverhältnisses etwa vorhandene Bauwerke und Anlagen, die der Mieter entweder aufgrund eines vorherigen Mietvertrages errichtet oder vom Vormieter des Grundstücks als Eigentümer erworben hat.

5. Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Leitungen und Kabel

- 5.1 Anschlüsse der Vorflut für Entwässerungsleitungen im Bereich vermieteter Kaimauern sind von der Vermieterin errichtet worden.
Alle sonst erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen und ihre Anschlüsse an die Leitungen im öffentlichen Weg hat der Mieter auf seine Kosten errichten zu lassen.
- 5.2 Leitungen jeder Art, die im Mietobjekt vorhanden sind, hat der Mieter zu dulden. Er darf solche Leitungen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin und der zuständigen Behörde bzw. des zuständigen Versorgungsbetriebes auf seine Kosten verändern, verlegen, überbauen oder entfernen; er ist verpflichtet, dabei den einschlägigen Vorschriften sowie etwaigen Auflagen nachzukommen.
Im Sicherheitsbereich der Leitungen und Kabel hat der Mieter alle Maßnahmen und Nutzungen zu unterlassen, die diese Anlagen beeinträchtigen oder gefährden bzw. die erforderliche Unterhaltung verhindern oder erschweren könnten.
- 5.3 Das Errichten, Halten und Betreiben von im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs erforderlichen Meßfunkanlagen, Leuchtfeuern oder sonstigen Schifffahrtszeichen durch die Vermieterin auf oder im Bereich des Mietobjektes hat der Mieter auf erstes Anfordern der Vermieterin entschädigungslos zu dulden. Die Vermieterin wird dabei die betrieblichen Belange des Mieters berücksichtigen.
- . . .

6. Unterhaltung und Verkehrssicherung

6.1 der Flächen, Gebäude, baulichen und betrieblichen Anlagen sowie Geräte

6.1.1 Der Mieter ist verpflichtet, diese Teile des Mietobjektes sowie die ihm gehörenden Bauwerke, Anlagen und Geräte auf eigene Kosten ordnungsgemäß und verkehrssicher instand zu halten. Zur Instandhaltung der vermieteten Flächen, Gebäude, baulichen und betrieblichen Anlagen sowie Geräte gehört die Erhaltung der betrieblichen Nutzungsmöglichkeit, d.h., daß der Mieter Teile dieser Anlagen bei Beschädigung oder Verfall zu ersetzen hat.

Private Verkehrsflächen des Mietobjektes, die dem öffentlichen Verkehr zugänglich sind (z.B. Ladestraßen neben öffentlichen Kaistraßen), hat der Mieter in geeigneter Weise durch Markierungen gegen den öffentlichen Verkehrsraum abzugrenzen.

6.1.2 Soweit Teile eines Gewässers, das nach dem Hamburgischen Wassergesetz vom 20. Juni 1960 (HWaG) ein Gewässer zweiter Ordnung ist, zum Mietobjekt gehören, bezieht sich die Unterhaltungspflicht des Mieters auch auf die der Vermieterin als Miteigentümer des Gewässers gesetzlich obliegenden Unterhaltungspflicht (das Gewässerbett rein- und instandzuhalten sowie das Ufer zu sichern und instandzuhalten). Der Mieter übernimmt diese Verpflichtung auch gegenüber der Wasserbehörde und ermächtigt die Vermieterin, dies der Wasserbehörde mitzuteilen (§ 41 HWaG).

6.1.3 Auf Verlangen der Vermieterin und im Falle drohender Gefahr ist der Mieter verpflichtet, auf dem Mietobjekt befindliche Bäume auf seine Kosten zu beseitigen. Wünscht der Mieter einen Baum zu beseitigen, hat er dafür die Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Die schriftliche Zustimmung der Vermieterin bzw. ihr Verlangen schließt nicht die nach der Baumschutzverordnung gegebenenfalls erforderliche Genehmigung ein.

6.2 der Uferbefestigungen, und zwar

6.2.1 der Vorsetzen und Kaimauern sowie Krangleisfundamente

Die Unterhaltung der vermieteten Vorsetzen, Kaimauern und Krangleisfundamente ist Sache der Vermieterin. Die Unterhaltung umfaßt die laufenden Instandsetzungen, Ausbesserungen und Erneuerungen an den Vorsetzen, den Kaimauern und an den Krangleisfundamenten sowie die Beseitigung aller an ihnen auftretenden Schäden. Schäden, die durch den Betrieb des Mieters verursacht werden, gleichgültig, ob sie unverschuldet eintreten oder auf Verschulden des Mieters, seiner Angestellten und Arbeiter oder sonstiger Personen zurückgehen, hat der Mieter auf seine Kosten zu beseitigen.

Die Ausrüstung der vermieteten Vorsetzen und Kai-mauern, wie Streichpfähle, Steigeleitern, Fender mit Aufhängung, Ringe, Schutenhalter, Poller, Kaiwasserleitung usw. hat der Mieter auf seine Kosten ohne besondere Aufforderung laufend zu unterhalten, in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten und, soweit einzelne Teile aus irgendeinem Grunde unbrauchbar werden oder abgängig sind, zu erneuern.

6.2.2 der Uferböschungen

Der Mieter hat die ausgebauten Uferböschungen innerhalb der Grundstücksgrenzen, d.h. bei in Böschungen liegenden Ufern oberhalb der Regulierungs- oder Ausbaulinie und bei Vorsetzen oberhalb der Spundwand, ohne besondere Aufforderung auf seine Kosten nach den technischen Anweisungen der Vermieterin in gutem Zustand zu unterhalten, zu erhalten und zu erneuern. Insbesondere hat er alle laufenden Pflegearbeiten (u.a. Mähen, Nachsaat, Düngung der grünen Böschung) auszuführen. Dabei hat er alle Schäden unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen; ausgenommen hiervon sind Schäden durch Kriegseinwirkungen oder höhere Gewalt, nicht aber Sturmflutschäden.

Die Grasflächen der Böschung sind im Juni und September jeden Jahres je einmal zu mähen. Die Gehölze an den Böschungen sind im Frühjahr bzw. Herbst jeden Jahres fachgerecht auszuholzen bzw. auszuasten, Grasflächen, die durch starken Unkrautbewuchs zerstört sind, sind neu anzusäen. Im vierten Quartal eines jeden Jahres werden die Uferböschungen durch die Vermieterin geschaut. Festgestellte Mängel sind innerhalb angemessener Frist zu beseitigen.

Auf Uferböschungen dürfen keine Materialien gelagert und keine Abfallstoffe abgekippt werden.

Werden neu ausgebaute Uferböschungen oder Böschungsabschnitte vermietet, so gilt diese Unterhaltsregelung erst nach Ablauf von zwei Jahren nach Fertigstellung. Der Mieter hat jedoch, wenn Schäden durch seinen Betrieb verursacht werden, auch während dieses Zeitraumes die Kosten der Beseitigung zu tragen.

Die Unterhaltung der Böschung unterhalb der Grundstücksgrenze ist Sache der Vermieterin.

6.3 aller Teile des Mietobjektes bei Eintritt von Schäden durch Kriegseinwirkung, höhere Gewalt und Sturmfluten

Die Beseitigung von Schäden an Teilen des Mietobjektes, die durch Kriegseinwirkung, höhere Gewalt oder durch Sturmfluten entstanden sind, ist Sache der Vermieterin mit Ausnahme von Sturmflutschäden an Uferböschungen, deren Beseitigung dem Mieter obliegt.

7. Feuerversicherung, Schadensmeldung, Anzeige- und Sicherungspflicht, Schadenersatz

7.1 Der Mieter ist verpflichtet, die von ihm errichteten Bauwerke und Anlagen im Rahmen der Versicherungspflicht bei der Hamburger Feuerkasse zu versichern. Er haftet der Vermieterin insoweit für die Einhaltung der Vorschriften des Feuerkassengesetzes.

Der Mieter hat der Vermieterin für die vermieteten Bauwerke und Anlagen diejenigen Zuschläge zu den Feuerkassenbeiträgen zu erstatten, die infolge seines Betriebes erhoben werden (sogenannte Zweckbestimmungsbeiträge).

Bevor der Mieter die Bauwerke und Anlagen in Benutzung nimmt, hat er der Hamburger Feuerkasse gemäß § 20 Abs.1 des Feuerkassengesetzes seinen Betrieb anzuzeigen, damit festgestellt werden kann, ob der Betrieb zuschlagspflichtig ist. Jede veränderte Einrichtung oder Benutzung eines Gebäudes oder eines Gebäudeteiles ist der Feuerkasse und der Vermieterin binnen 14 Tagen nach der Veränderung schriftlich anzuzeigen.

Schäden an den etwa mitvermieteten Bauwerken, insbesondere Brand-, Blitz-, Sturm- oder Hagelschäden, hat der Mieter innerhalb von 3 Tagen der Vermieterin anzuzeigen.

Verletzt der Mieter eine dieser Verpflichtungen, so hat er der Vermieterin den entstandenen Schaden zu ersetzen. Erstattet er die vorgeschriebenen Anzeigen nicht oder nicht rechtzeitig und kommt deshalb die Versicherung für den Schaden nicht auf, hat der Mieter die an mitvermieteten Bauwerken entstandenen Schäden auf eigene Kosten zu beseitigen.

7.2 Den Eintritt von Schäden und das Entstehen von Gefahrenstellen an den vermieteten Uferbefestigungen und gegebenenfalls Namen und Anschrift des Verursachers und etwaiger Zeugen sowie für die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen wichtige Angaben und Feststellungen hat der Mieter unverzüglich der Vermieterin (Strom- und Hafengebäude) mitzuteilen.

Die Gefahrenstellen hat der Mieter auf seine Kosten sofort zu kennzeichnen, abzusperren oder in sonstiger Weise zu sichern. Dies gilt auch für die Teile der Uferbefestigungen, die die Vermieterin zu unterhalten hat.

Darüber hinaus kann die Vermieterin jederzeit ihr geeignet erscheinende Maßnahmen zur Sicherung der Uferbefestigungen und zur Abwendung eines gefahrdrohenden Zustandes treffen, insbesondere auch die Hafensohle aufhohen und die vertragliche Wassertiefe vor der Uferbefestigung zeitweise verringern.

7.3 Bei von Dritten verursachten Schäden, die der Mieter zu beseitigen hat, ist es seine Sache, von dem Verursacher Schadenersatz zu verlangen.

8. Wegereinigung

Der Mieter ist verpflichtet, die an das Mietobjekt grenzenden Gehwege und Zuwegungen in dem Umfang, wie es nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Grundeigentümer obliegt, auf seine Kosten zu reinigen, insbesondere Schnee und Eis zu beseitigen und bei Glätte ausreichend abstumpfende Mittel zu streuen. Er hat die Vermieterin von allen Ansprüchen aus einer Vernachlässigung dieser Verpflichtung freizuhalten.

9. Schädlingsbekämpfung

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt bei Auftreten von Ungeziefer auf seine Kosten entwesen zu lassen und die jeweils behördlich angeordnete Bekämpfung von Ratten, Ungeziefer und Unkraut vorzunehmen.

10. Werbeanlagen

Der Mieter ist berechtigt, auf dem Mietobjekt im Rahmen der Bestimmungen über die Baupflege Werbung für den eigenen Betrieb zu betreiben und entsprechende Schilder anzubringen. Diese Berechtigung gilt auch für etwaige Untermieter. Sonstige Anschläge, Aufschriften, Werbeschilder usw. dürfen nicht angebracht werden. Der Mieter hat dafür zu sorgen, daß derartige Anlagen, auch wenn sie von Dritten angebracht sind, sofort wieder entfernt werden.

11. Ansprüche Dritter

Der Mieter ist verpflichtet, die Vermieterin von allen Ansprüchen Dritter freizuhalten, die sich aus der Benutzung des Mietobjektes durch den Mieter, aus dem Zustand des Mietobjektes - hierbei jedoch ausgenommen mitvermietete Vorsetzen, Kaimauern (ohne Ausrüstung) und Krangleisfundamente - oder aus der Verletzung der vom Mieter übernommenen Pflichten ergeben. Er hat eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen und auf Verlangen nachzuweisen.

12. Betreten des Mietobjektes

Der Mieter ist verpflichtet, den Beauftragten der Vermieterin das Betreten des Mietobjektes und die Vornahme der von ihr für erforderlich gehaltenen Arbeiten (Vermessungen, Baubegehung, Instandsetzung usw.) zu gestatten.

Der Mieter ist ferner verpflichtet, etwaige Erdbohrungen (z.B. zur Bodenuntersuchung, Grundwasserabsenkung o.ä.) durch Beauftragte der Vermieterin oder sonst dazu berechnigte Dritte jederzeit zu dulden.

Soweit die Nutzung der Mietfläche hierdurch wesentlich beeinträchtigt wird, wird der Mietzins entsprechend ermäßigt, es sei denn, daß der Mieter von dem durch die Bohrung Begünstigten angemessen entschädigt wird. Vereinbarungen über eine solche Entschädigung darf der Mieter nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin abschließen.

13. Wassertiefen

13.1 Die Wassertiefen werden auf Normalnull bezogen, welches auch bei der Berechnung und Konstruktion der Uferbefestigung zugrunde gelegt wird.

Soweit im Vertrag nicht anders vereinbart, sind für die statische Berechnung von neuen mieter eigenen Bauwerken am, im oder über dem Wasser (Uferbefestigungen, Löscheinrichtungen usw.) der vertraglich vereinbarten Wassertiefe mindestens 1,0 m hinzuzurechnen.

13.2 Die Vermieterin ist bereit, die im Vertrag genannte Wassertiefe auf ihre Kosten unter den nachstehenden Bedingungen zu erhalten:

13.2.1 Ist die vorhandene Wassertiefe um mindestens 0,50 m geringer als die im Vertrag genannte, wird die Vermieterin auf schriftlichen Antrag des Mieters die im Vertrag genannte Wassertiefe innerhalb angemessener Frist im Rahmen des Gesamtbaggerprogramms des Strom- und Hafenbaus wieder herstellen lassen. Der Mieter hat für die Freihaltung der für die Durchführung der Baggerarbeiten erforderlichen Fläche zu sorgen. Dem Antrag ist eine Erklärung des Mieters beizufügen, daß für seine eigenen Bauwerke am, im oder über dem Wasser (Uferbefestigungen, Löscheinrichtungen usw.) statische und konstruktive Nachweise vorliegen, nach denen eine um 0,50 m bzw. 1,0 m größere Wassertiefe als im Vertrag genannt unbedenklich ist, und daß die Verantwortung für die Standsicherheit seiner Uferbauwerke von ihm übernommen wird. Die Vermieterin ist nicht verpflichtet, die statischen Verhältnisse nachzuprüfen.

13.2.2 Der Mieter muß die Kosten für die Baggerung von Auflandungen, die er bzw. sein Betrieb verursacht hat, selbst tragen.

13.2.3 Wird der vertragsmäßige Gebrauch des Mietobjektes durch vorstehende Baggerarbeiten vorübergehend eingeschränkt, so hat der Mieter weder Anspruch auf Mietzinsminderung noch auf Schadenersatz aus der etwaigen Beeinträchtigung seines Betriebes.

14. Zoll- und verbrauchssteuerrechtliche Bestimmungen
- nur für Freihafengrundstücke -

14.1 Der Mieter ist verpflichtet, seinen Betrieb unter Beachtung der einschlägigen zoll- und verbrauchssteuerrechtlichen Bestimmungen zu führen und insbesondere die ihm vom Freihafenamt erteilten Auflagen zu erfüllen.

14.2 Dem Mieter ist bekannt, daß dieser Vertrag gemäß § 65 des Zollgesetzes vom 14. Juni 1961 der Zustimmung des Freihafenamtes bedarf und die Zustimmung nur widerruflich erteilt wird.

Versagt das Freihafenamt die Zustimmung oder wird sie rechtskräftig aus von dem Mieter zu vertretenden Gründen widerrufen, so ist die Vermieterin berechtigt, das Vertragsverhältnis fristlos zu kündigen. Der Mieter ist verpflichtet, bis zur Herausgabe des Mietobjektes gemäß Ziffer 21 ein Nutzungsentgelt in Höhe des vereinbarten Mietzinses zu zahlen. Wenn der Vermieterin im Falle des rechtskräftigen Widerrufs der Genehmigung des Freihafenamtes aus von dem Mieter zu vertretenden Gründen dadurch Ausfälle an Mietzinsen entstehen, daß eine Weitervermietung des Mietobjektes trotz angemessener Bemühungen der Vermieterin nicht möglich ist, hat der Mieter die Ausfälle bis zum Ablauf der vereinbart gewesenen Vertragszeit zu erstatten.

15. Kaitarif, Kaibetriebsordnung, statistische Angaben
- nur für Kaiumschlagsbetriebe -

15.1 Hinsichtlich der Bemessung seiner Entgelte für seine Leistungen an seiner Umschlagsanlage (Kaigeld und Umschlagsgebühr) ist der Mieter verpflichtet, den von der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft im Einvernehmen mit dem Unternehmensverband Hafen Hamburg e.V. aufgestellten und im Amtlichen Anzeiger bekannt gemachten "Tarif für die Leistungen der Kaiumschlagsbetriebe in Hamburg (Kaitarif - KT)" in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

15.2 Weiter hat der Mieter seine Allgemeinen Geschäftsbedingungen der von der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft im Einvernehmen mit dem Unternehmensverband Hafen Hamburg e.V. aufgestellten "Betriebsordnung für die Kaianlagen in Hamburg (Kaibetriebsordnung - KBO)" in der jeweils gültigen Fassung anzupassen.

15.3 Der Mieter hat der Vermieterin (Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft) von ihr gewünschte Angaben über den Schiffs- und Güterverkehr an seiner Umschlagsanlage für statistische Zwecke zu machen.

16. Erhaltung des Besitzstandes

Der Mieter ist dafür verantwortlich, daß das Mietobjekt nicht in seinen Grenzen beeinträchtigt, nicht von Unbefugten - vor allem zu Übergängen oder Überfahrten - benutzt wird und kein Müll, Schutt sowie andere, die Umwelt gefährdende oder beeinträchtigende Stoffe abgelagert werden. Er hat Verstöße zu verbieten und sie der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen.

Der Mieter ist ferner verpflichtet, die Vermieterin unverzüglich zu unterrichten, wenn ihm bekannt wird, daß auf Nachbargrundstücken Anlagen hergestellt oder gehalten werden, von denen eine Beeinträchtigung des Mietobjektes zu erwarten ist.

17. Übertragbarkeit und Untervermietung

Der Mieter darf die Ausübung der ihm durch diesen Vertrag eingeräumten Rechte nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Vermieterin auf einen Dritten übertragen.

Er darf das Mietobjekt einschließlich der ihm gehörenden Bauwerke auch teilweise nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin vermieten oder anderweitig Dritten überlassen. Wird die Zustimmung der Vermieterin erteilt, so haftet der Mieter für Schäden und Nachteile, die der Vermieterin aus der Übertragung bzw. Überlassung entstehen. Er ist verpflichtet, rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses die Räumung durch den Dritten auf eigene Kosten durchzusetzen und der Vermieterin alle etwaigen Ansprüche des Dritten - soweit sie nicht eine Entschädigung nach Nr. 20.2 betreffen - gegen sie von der Hand zu halten.

Das in § 549 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches vorgesehene Kündigungsrecht des Mieters für den Fall, daß die Zustimmung zur Untervermietung nicht erteilt wird, ist ausgeschlossen.

18. Hinweise

Der Mieter wird darauf hingewiesen, daß

- 18.1 die in diesem Vertrag von der Vermieterin erteilten oder von ihr vorbehaltenen Erlaubnisse und Zustimmungen nicht die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Verwaltungsakte ersetzen, sondern daß solche Konzessionen, Erlaubnisse, Genehmigungen oder Gestattungen von ihm selbst auf eigene Kosten beschafft werden müssen;
- 18.2 jede über den Gemeingebrauch hinausgehende Benutzung oberirdischer Gewässer (z.B. durch bauliche Anlagen) der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde bedarf;

- 18.3 Überfahrten über öffentliche Wege der Genehmigung der zuständigen Wegeaufsichtsbehörde bedürfen und nur durch die zuständige Behörde auf Kosten des Mieters angelegt werden;
- 18.4 die Herstellung von Bahnübergängen über Gleisanlagen der Hafenbahn mit der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft - Strom- und Hafenbau - Hafenbahnabteilung - zu regeln ist (§ 62 der Eisenbahnbau- und -betriebsordnung in der jeweils gültigen Fassung);
- 18.5 zum Bau und zum Betrieb eines privaten Gleisanschlusses die Planfeststellung bzw. die Genehmigung gemäß § 14 und § 35 Landeseisenbahngesetz durch die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft - Amt für Hafen, Schifffahrt und Verkehr, Hauptabteilung Verkehrsträger - erforderlich ist;
- 18.6 für den Anschluß privater Gleise an die Gleisanlagen der Hamburger Hafenbahn der Abschluß eines besonderen Gleisanschlußvertrages mit Strom- und Hafenbau (Hafenbahnabteilung) erforderlich ist und der Gleisanschlußvertrag u.a. eine Verpflichtung des Mieters zur Herstellung einer seinem Verkehrsaufkommen und der Leistungsfähigkeit seiner Umschlagsanlage entsprechenden Anschlußgleisanlage sowie eine weitere Verpflichtung, seine Gleisanlagen zu erweitern, falls sie dem Verkehrsaufkommen seines Betriebes nicht mehr genügen, enthalten wird;
- 18.7 bei Grundstücken, die durch Hochwasserschutzanlagen vor Überflutung gesichert sind, der Mieter verpflichtet ist, der Poldergemeinschaft beizutreten;
- 18.8 bei der Planung und Errichtung der Bauwerke und Betriebsanlagen die Außendeichslage des Mietgrundstücks und die damit verbundene Überflutungsgefahr bei etwa eintretendem extremen Hochwasser berücksichtigt werden muß;
- 18.9 die Vermieterin keinen Gewerbetrieb im Sinne der §§ 1 und 2 der Gewerbesteuerdurchführungsverordnung vom 22.10.1969 unterhält, somit nicht zur Gewerbesteuer herangezogen wird und der Mieter deshalb die Hälfte der Mietzinse für vermietete Kaimauern/Vorsetzen, Kräne und Geräte gem. § 8 Ziff.7 des Gewerbesteuergesetzes bei der Ermittlung seines Gewerbeertrages seinem Gewinn hinzuzurechnen hat.

Entsprechendes gilt bei der Ermittlung des Gewerkekapitals für die Teilwerte der vorstehend genannten Wirtschaftsgüter gemäß § 12 Absatz 2 Ziffer 2 des Gewerbesteuergesetzes. Bezüglich der Bemessung der Werte für Kaimauern/Vorsetzen gilt der Erlaß der Steuerverwaltung der Finanzbehörde - 53 - L 1431 - vom 7. Oktober 1963.

- 18.10 Kaimauern, Vorsetzen und Kranbahnen trotz Tiefgründung nicht setzungs- oder verformungsfrei sind. Das kann zu Verformungen bei Kranschiene führen. Diese Formänderungen können sich auf die land- und wasserseitige Kranschiene unterschiedlich auswirken. Dies ist bei der Beschaffung von Betriebsanlagen und der Herstellung von Kranschiene zu berücksichtigen;
- 18.11 die Ausführung und Ausbildung der Flächenbefestigung der tatsächlichen Belastung anzupassen sind, wobei die "Empfehlungen des Ausschusses für Hafenverkehrswege der Hafenbautechnischen Gesellschaft e.V." zu beachten sind;
- 18.12 bei neu aufgehöhten bzw. aufgespülten Flächen mit Setzungen zu rechnen ist. Ein Ausgleich der Setzungen wird von der Vermieterin zwei Jahre nach der Aufhöhung durchgeführt, soweit der Mieter dieses verlangt und die Setzungen über das hafengebliche Maß (bis zu 20 cm) hinausgehen. Entschädigungsloses Aufnehmen und Wiederherstellen der Flächenbefestigung ist Sache des Mieters. Nach Ablauf von zwei Jahren eintretende weitere Setzungen gehen zu Lasten des Mieters;
- 18.13 bei freiliegenden Betonteilen neuer Uferbefassungen erst nach Ablauf von zwei Jahren nach Fertigstellung Tausalze gegen Winterglätte angewendet werden dürfen. Das Merkblatt für Maßnahmen gegen Winterglätte auf Straßen in seiner jeweils geltenden Fassung (zu beziehen durch die Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen e.V. Köln, Maastrichter Straße 45) ist zu beachten. Bei Nichteinhaltung des Salzstreuverbotes in den ersten zwei Jahren gehen die Kosten einer eventuell erforderlichen Schadensbeseitigung zu Lasten des Mieters.

19. Kündigung

19.1 Fristlose Kündigung

Unbeschadet der nach dem Mietvertrag und der nach vorstehender Nr. 14.2 etwa gegebenen Kündigungsmöglichkeiten kann die Vermieterin den Vertrag fristlos kündigen, wenn der Mieter

- 19.1.1 das Mietobjekt nicht innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsabschluß für den vorgesehenen Zweck in Benutzung nimmt oder
- 19.1.2 mit der Errichtung der vorgesehenen Bauwerke und Anlagen nicht innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsabschluß begonnen oder das Bauvorhaben nicht innerhalb der in Nr. 4.1 vereinbarten Frist abgeschlossen hat oder
- 19.1.3 das Mietobjekt länger als sechs Monate nicht für den vorgesehenen Zweck nutzt; das gilt, außer im Falle der Zwangsvollstreckung und des Vergleichsverfahrens, nicht, wenn der Mieter nachweist, daß es sich um einen vorübergehenden, von ihm nicht zu vertretenden Zustand handelt oder
- 19.1.4 das Mietobjekt trotz Abmahnung in einer nach dem Mietvertrag nicht gestatteten Weise oder ohne die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen nutzt oder
- 19.1.5 sich mit mehr als einer Mietzinsrate im Verzug befindet und den Rückstand trotz Mahnung nicht innerhalb einer Frist von zwei Wochen ausgleicht oder
- 19.1.6 seine Zahlungsverpflichtungen wiederholt nicht pünktlich oder : ur nach Mahnung erfüllt oder
- 19.1.7 den sonstigen im Vertrag einschließlich dieser Allgemeinen Bestimmungen übernommenen Verpflichtungen trotz Mahnung nicht innerhalb einer ihm gesetzten angemessenen Frist nachkommt.

19.2 Außerordentliche Kündigung

- 19.2.1 Bei Verträgen mit fester Dauer ist die Vermieterin berechtigt, vor Vertragsablauf das Mietverhältnis entweder insgesamt oder mit der Maßgabe zu kündigen, daß Teile des Mietobjektes vorzeitig an die Vermieterin herauszugeben sind, wenn entweder das gesamte Mietobjekt oder Teile desselben im öffentlichen Interesse dringend benötigt werden. Die Kündigung kann bei vorzeitiger Vertragsbeendigung nur mit einer Frist von 24 Monaten, bei einer vorzeitigen Herausnahme von Teilen des Mietobjektes nur mit einer Frist von 12 Monaten zu jedem Monatsletzten ausgesprochen werden.

Ob die Voraussetzungen des außerordentlichen Kündigungsrechts gegeben sind, entscheidet allein die Vermieterin.

- 19.2.2 Ist dem Mieter bei vorzeitiger Herausnahme von Teilen des Mietobjektes die Fortsetzung des Mietverhältnisses wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten, ist er berechtigt, innerhalb von drei Monaten nach Zugang des Kündigungsschreibens das Mietverhältnis zum gleichen Zeitpunkt zu kündigen.
- 19.2.3 Im Falle der Versagung der gemäß Nr. 4.4 erforderlichen Zustimmung der Vermieterin zur Errichtung weiterer und Änderung vorhandener eigener Bauwerke und Anlagen durch den Mieter hat der Mieter das Recht, innerhalb von drei Monaten nach Versagung der Zustimmung der Vermieterin entweder den von den öffentlichen Interessen betroffenen Teil des Mietobjektes vorzeitig herauszugeben oder das Mietverhältnis zu kündigen, wenn ihm die weitere Nutzung des planungsbetroffenen Teiles des Mietobjektes bzw. die Fortsetzung des Mietverhältnisses wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist.

19.3 Ausschluß der stillschweigenden Verlängerung

Wird das Grundstück nach Ablauf der Mietzeit nicht vertragsgemäß herausgegeben, so findet § 568 BGB keine Anwendung.

20. Entschädigungsregelung bei außerordentlicher Kündigung und Nichtverlängerung eines langfristigen Vertrages

20.1 Der Mieter erhält eine Entschädigung, wenn das Mietverhältnis durch die außerordentliche Kündigung beendet wird, Teile des Mietobjektes gemäß Nr. 19.2 herausgegeben werden oder die Vermieterin aus Gründen des öffentlichen Interesses einen Mietvertrag, der für einen Zeitraum von mehr als 15 Jahren abgeschlossen war, nach dem Auslaufen der Vertragszeit nicht verlängern kann. Die Entschädigung wird gewährt für die mit Zustimmung der Vermieterin vertragsgemäß vom Mieter errichteten oder von einem Vormieter übernommenen Bauwerke und Anlagen.

Die Entschädigung wird bemessen nach

- dem Verkehrswert der auf der herauszugebenden Mietfläche vorhandenen mieter eigenen Bauwerke,
- dem Zeitwert der nicht verlagerungsfähigen technischen Betriebseinrichtungen und
- der Höhe der für die De- und Remontage und den Transport der verlagerungsfähigen Betriebseinrichtungen aufzuwendenden Kosten.

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte der Bauwerke und der Zeitwerte der nicht verlagerungsfähigen Betriebs-einrichtungen wird - unabhängig von der Restlaufzeit des Mietvertrages - auf die technisch-wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Bauwerke und Betriebseinrichtungen abgestellt.

Werden bei einer Herausgabe von Teilen des Mietobjektes auch mieter eigene Bauwerke und Einrichtungen auf anderen Teilen des Mietobjektes mittelbar betroffen, werden sie in gleicher Weise entschädigt.

- 20.2 Untermieter mit Verträgen auf feste Dauer, denen die Vermieterin zugestimmt hat, werden für die ihnen gehörenden, mit Zustimmung der Vermieterin errichteten oder übernommenen Bauwerke und Anlagen nach den gleichen Voraussetzungen und Grundsätzen entschädigt, wie sie in Nr. 20.1 für Mieter festgelegt sind.

Die Bereitschaft der Vermieterin, dem Untermieter eine Entschädigung im Rahmen der vorstehenden Voraussetzungen und Grundsätze zu gewähren, wird der Mieter in dem mit dem Untermieter abzuschließenden Untermietvertrag regeln.

- 20.3 Im Falle der vorzeitigen Herausgabe von Teilen des Mietobjektes vermindert sich außerdem der Mietzins **um den Betrag, der auf die herauszugebenden Teile des Mietobjektes entfällt.**

21. Räumung

- 21.1 Der Mieter hat das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses geräumt und in einwandfreiem Zustand zurückzugeben. Er ist verpflichtet, das Mietobjekt von den in seinem Eigentum stehenden Bauwerken und Anlagen (einschließlich der unterirdischen Fundamente bzw. Kellermauern und -fußböden) sowie von Einbauten restlos ober- und unterirdisch auf seine Kosten und ohne Entschädigung freizumachen; dabei hat der Mieter alle entstandenen Hohlräume bis auf Geländehöhe mit Sand aufzufüllen und bei Wegnahme von Einbauten das Mietobjekt ordnungsgemäß wiederherzustellen.

Ramm- und Bohrpfähle gehen mit dem Einbringen in das Mietobjekt entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über.

- 21.2 Die vorstehende Räumungsverpflichtung des Mieters gilt auch für den Fall der Rückgabe von Teilen des Mietobjektes sowie der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses.

21.3 Hat der Mieter die ihm nach Absatz 1 obliegende Räumungsverpflichtung im Zeitpunkt der vertragsgemäßen oder vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses - auch bezüglich Teilen des Mietobjektes (Nr. 19.2.1 bis 19.2.3) - nicht oder nicht vollen Umfanges erfüllt, ist er unbeschadet seiner etwaigen Aufgabe des Besitzes an dem Mietobjekt bzw. den Mietobjektsteilen verpflichtet, der Vermieterin bis zur vertragsgemäßen Räumung ein Nutzungsentgelt in Höhe des im Zeitpunkt der Beendigung des Vertragsverhältnisses bzw. der vorzeitigen Herausnahme von Teilen des Mietobjektes vereinbarten Mietzinses zu zahlen. Die Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche ist nicht ausgeschlossen.

22. Vertragsstrafe, Ersatzvornahme

Handelt der Mieter vertragswidrig, so kann die Vermieterin eine Vertragsstrafe bis zur Höhe einer Jahresmiete festsetzen; diese wird sofort fällig. Das Recht zur fristlosen Kündigung und etwaige Schadenersatzansprüche bleiben davon unberührt.

Die Vermieterin kann außerdem, statt von ihrem Recht zur fristlosen Kündigung Gebrauch zu machen, eine vom Mieter vertragswidrig unterlassene Handlung - nachdem sie ihm ohne Erfolg eine angemessene Frist zu deren Erfüllung gesetzt hat - auf dessen Kosten vornehmen oder vornehmen lassen.

23. Sicherheitsleistung

Wenn die Vermieterin es fordert, ist der Mieter verpflichtet, innerhalb eines Monats nach Aufforderung der Vermieterin für die Erfüllung aller vertraglichen Pflichten, für Schadenersatzansprüche, Vertragsstrafen, Kosten und Verzugszinsen Sicherheit zu leisten. Über Art, Höhe und Verwertung der Sicherheit entscheidet die Vermieterin; die Höhe der Sicherheit wird auf eine Jahresmiete begrenzt. Wird die Sicherheit ganz oder teilweise in Anspruch genommen, so ist sie während der Dauer des Vertragsverhältnisses innerhalb eines Monats bis zur ursprünglichen Höhe aufzufüllen.

24. Gesamtschuldner

Mehrere Personen auf der Mieterseite übernehmen die Verpflichtungen dieses Vertrages als Gesamtschuldner. Tatsachen, die nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, wirken für oder gegen jeden von ihnen.

Die Gesamtschuldner bevollmächtigen sich hierdurch gegenseitig, Erklärungen im Rahmen dieses Vertragsverhältnisses für die anderen abzugeben oder zu empfangen.

25. Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie die Kündigung des Mietverhältnisses bedürfen der schriftlichen Form. Mündliche Abreden sind für beide Vertragspartner nicht bindend.

26. Erfüllungsort

Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist Hamburg/Hamburg-