

41 58

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 1992 -

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 die angrenzenden 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. Der Haftungsausschluß für angegebene Maße bezieht sich nicht auf mitvermietete Bauwerke (einschließlich Uferbauwerke).

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.

Ergibt eine amtliche Vermessung, daß die Mietfläche größer oder kleiner ist als bisher angenommen, ist der Mieter verpflichtet, in eine Vertragsnachschrift einzuwilligen, mit der der Mietzins entsprechend dem Vermessungsergebnis neu festgesetzt wird, und zwar von dem auf die Bekanntgabe des amtlichen Vermessungsergebnisses an den Mieter folgenden Monatsersten an.

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 des Geländesprungs, (Geländesprung = Höhe zwischen der vorhandenen Hafensohle und Oberkante Kaimauer, beides auf NN bezogen).

Im Schutzbereich dürfen

- a) gleichmäßig verteilte Flächenlasten

den Wert von 30 kN/m² (alte Bezeichnung: 3 t/m²)

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 überschreiten.

Die örtliche Oberflächenbelastung/Aufstandspressung bei Einzellasten ist auf 500 kN/m² (alte Bezeichnung: 50 t/m²) begrenzt.

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

Abweichend von den genannten Regellasten können im Einzelfall höhere Belastungen zugestanden werden. Auf Wunsch des Mieters können bei Neubauten und Verstärkungen höhere Belastungen von vornherein berücksichtigt werden. Bei bestehenden Kaimauern und Vorsetzen ist dies nur möglich, wenn der Mieter anhand einer von ihm zu veranlassenden statischen Prüfung den von der Wirtschaftsbehörde - Strom- und Hafengebäude - anerkannten Nachweis erbringt, daß die Standsicherheit der Kaimauer bzw. Vorsetze nicht gefährdet ist. Durch höhere 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 Hafengebäude 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 Zurückbehaltungsrechte verweigern, die auf anderen Rechtsverhältnissen als diesem Vertrag 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 drei vom Hundert über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank erhoben. Der bei Eintritt des Verzuges geltende Diskontsatz wird der Zinsberechnung für den ganzen Verzugszeitraum zugrunde gelegt. 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 Mietzinsfestsetzung um wenigstens zehn vom Hundert gestiegen ist. Maßgeblich ist der Preisindex für die Lebenshaltungskosten eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts mit mittlerem Einkommen. Der veränderte Preisindex löst das Recht der Vermieterin zur Mietzinserhöhung aus, er regelt jedoch nicht das Ausmaß der Erhöhung. Dieses wird die Vermieterin nach billigem Ermessen bestimmen. Dabei soll sich das billige Ermessen vor allem und in erster Linie orientieren an den gegenüber der letzten Mietzinsfestsetzung veränderten

- Mietbedingungen in den Wettbewerbshäfen, vornehmlich in Rotterdam, Antwerpen, Amsterdam und Bremen,
- Hafen- und Liegegeld nach der Gebührenordnung für die Hafen- und Schifffahrtsverwaltung,
- Mieten für vergleichbare Grundstücke,
- Kaufpreisen für im Rahmen der Wirtschaftsförderung verkaufte Gewerbeflächen außerhalb des Hafens,
- Lebenshaltungskostenindex.

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 Mietobjektsteile herabzusetzen, wenn die in Nrn. 2.3.1 bzw. 2.3.2 genannten Indices um mindestens zehn vom Hundert gesunken sind. 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 nach den vorstehend genannten Maßstäben fest.

Der Ausschuß besteht aus drei Mitgliedern. Jede Partei benennt ein Mitglied und beide Parteien gemeinsam den Vorsitzenden. Jede Partei kann die andere unter Bezeichnung des von ihr benannten Mitgliedes schriftlich auffordern, ihrerseits binnen eines Monats ein Mitglied zu benennen. Kommt die andere Partei dem nicht innerhalb der gesetzten Frist nach oder gelingt es nicht, sich innerhalb dieser Frist über den Vorsitzenden zu einigen, wird das fehlende Mitglied bzw. der Vorsitzende vom Präsidenten des Landgerichtes Hamburg benannt.

Der Ausschuß entscheidet mit Mehrheit innerhalb der durch die Meinung der von den Parteien benannten Ausschußmitglieder gegebenen Grenzen. Die Entscheidung wirkt auf den maßgebenden Stichtag zurück.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte. Als Geschäftswert soll im Regelfall der fünffache Betrag des zwischen den Vertragsparteien strittigen Jahresbetrages zugrunde gelegt werden.

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, selbst 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 Siedbaubeiträge trägt die Vermieterin.
- 3.4 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.
- 3.5 Die Kosten der Bewirtschaftung des Mietobjektes (z.B. Gas-, Wasser- und Stromverbrauch sowie Heizung und Schornsteinreinigung, Müllabfuhr, Wegereinigung und Siedbenutzungsgebühren) 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 Wegeaufsichtsbehörde 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 herzustellen und ggf. 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, insbesondere wegen von der Vermieterin geplanter Straßen-, Hafen-, Eisenbahn- und Siedebauten. 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 können.

5.3 Das Errichten, Halten und Betreiben von im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs erforderlichen Meßfunkanlagen, Leuchtfeuern oder sonstigen Schiffsfahrtszeichen 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. Instandhaltung 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 und Flächenversackungen im Rahmen des hafengeblichen Ausmaßes (bis zu 20 cm) auszugleichen 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 in seiner jeweils gültigen Fassung (HWaG) ein Gewässer zweiter Ordnung ist, zum Mietobjekt gehören, bezieht sich die Instandhaltungspflicht des Mieters auch auf die der Vermieterin als Miteigentümer des Gewässers gesetzlich obliegenden Instandhaltungspflicht (das Gewässerbett rein- und instand zu halten sowie das Ufer zu sichern und instand zu halten). 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.

6.1.4 Grünanlagen sind vom Mieter fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Die Verwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig. Dieses gilt auch für nichtbepflanzte brachliegende Flächen. Bei der Beseitigung von Vegetation sind ausschließlich mechanische Maßnahmen anzuwenden.

6.2 der Uferbefestigungen, und zwar

6.2.1 der Vorsetzen und Kaimauern sowie Krangleisfundamente

Die Instandhaltung der vermieteten Vorsetzen, Kaimauern und Krangleisfundamente ist Sache der Vermieterin. Die Instandhaltung 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 Kaimauern, wie Streichpfähle, Steigeleitern, Fender mit Aufhängung, Ringe, Schutthalter, Poller, Kaiwasserleitung usw. hat der Mieter auf seine Kosten ohne besondere Aufforderung instand zu halten 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 Böschung 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 instand zu halten. 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 jeweils von Ende Juli bis November ein- bis zweimal im Jahr zu mähen und abzuräumen. Werden Gehölzschnitte erforderlich, dürfen diese Arbeiten lediglich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Durch starken Unkrautbewuchs zerstörte Grasflächen sind neu anzusäen.

Im zweiten Quartal eines jeden Jahres werden die Uferböschungen durch die Vermieterin geschaut. Festgestellte Mängel sind in einer angemessenen Frist zu beseitigen.

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

Werden neu ausgebaute Uferböschungen oder Böschungsabschnitte vermietet, so gilt diese Instandhaltungsregelung 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 Instandhaltung der Böschung unterhalb der Grundstücksgrenze ist Sache der Vermieterin.

6.3 alle Teile des Mietobjektes bei Eintritt von Schäden durch Kriegseinwirkungen, höhere Gewalt und Sturmfluten

Die Beseitigung von Schäden an Teilen des Mietobjektes, die durch Kriegseinwirkungen, 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 Absatz 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, die aufgrund einer anderen Gefahreneinschätzung einen veränderten Beitrag begründet, 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 Hafenbau) mitzuteilen.

Die Gefahrenstellen hat der Mieter auf seine Kosten sofort zu kennzeichnen, abzusperrern oder in sonstiger Weise zu sichern. Dies gilt auch für die Teile der Uferbefestigungen, die die Vermieterin instand zu halten 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 und Ungeziefer 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 Nutzung des Mietobjektes, aus dem Zustand des Mietobjektes - hierbei jedoch ausgenommen mitvermietete Vorsetzen, Kaimauern (ohne Ausrüstung) und Krangleisfundamente -, aus der Verletzung der vom Mieter übernommenen Pflichten oder aus Maßnahmen zum Schutz von Einrichtungen oder Gegenständen des Mieters oder Dritter in oder auf dem Mietobjekt ergeben. Er hat eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen und auf Verlangen nachzuweisen.

12. Betreten des Mietobjektes

Der Mieter ist verpflichtet, den Beauftragten der Vermieterin nach vorheriger Abstimmung mit dem Mieter 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 Uferbefestigungen 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 schriftlich begründeten Antrag des Mieters unter Darlegung der betrieblichen Erfordernisse die im Vertrag genannte Wassertiefe innerhalb angemessener Frist im Rahmen des Gesamtbaggerprogramms des Strom- und Hafenbaus wiederherstellen 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 Standicherheit 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 vertragsgemäße 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 verbrauchsteuerrechtliche Bestimmungen - nur für Freihafen-(Freizonen-)grundstücke -

14.1 Der Mieter ist verpflichtet, seinen Betrieb unter Beachtung der einschlägigen zoll- und verbrauchsteuerrechtlichen Bestimmungen zu führen und insbesondere die ihm von der zuständigen Zollbehörde erteilten Auflagen zu erfüllen.

Zu beachten sind insbesondere

- Verordnung (EWG) Nr. 2504/88 über Freizonen (GrundVO),
- Verordnung (EWG) Nr. 2562/90 mit Durchführungsbestimmungen zur GrundVO (DVO),
- § 64 Abs. 1 des Zollgesetzes vom 14.06.1961 (Wohnen im Freihafen) sowie §§ 135 (Schiffsbedarf) und 136 (Warenhandel) der Allgemeinen Zollordnung vom 29.11.1961.

14.2 Der Mieter wird darauf hingewiesen, daß er

- nach Art. 2 Abs. 4 GrundVO i.V.m. Art. 5 DVO vor der Errichtung eigener sowie vor dem Umbau eigener und gemieteter Gebäude bei der Zollbehörde schriftlich die Zustimmung zu den Bauvorhaben unter Angabe der Tätigkeiten, zu denen die Gebäude genutzt werden sollen, zu beantragen hat;
- nach Art. 7 Unterabsatz 1 DVO der Zollbehörde den Beginn jeder gewerblichen oder industriellen Tätigkeit oder jeder Dienstleistung, einschließlich der Umladung (Umschlag) von Waren, vorher anzuzeigen hat;
- nach Art. 9 DVO vor Beginn seiner Tätigkeit bei der Zollbehörde die Zulassung seiner nach Art. 11 Abs. 1 GrundVO erforderlichen Bestandsaufzeichnungen zu beantragen hat, sofern Tätigkeiten im Bereich der Lagerung, der Be- oder Verarbeitung oder des Ankaufs und Verkaufs von Waren ausgeübt werden sollen (in diesen Fällen bedarf es nicht der Anzeige nach Art. 7 Unterabsatz 1 DVO).

14.3 Die Vermieterin ist berechtigt, das Vertragsverhältnis fristlos zu kündigen, wenn die Zollbehörde

- die erforderlichen Zustimmungen/Zulassungen (s. Nr. 14.2) versagt oder
- sie aus von dem Mieter zu vertretenden Gründen rechtskräftig widerrufen worden sind oder
- dem Mieter eine Tätigkeit in der Freizone verboten wird.

Der Mieter ist verpflichtet, bis zur Herausgabe des Mietobjektes gem. Nr. 21 ein Nutzungsentgelt in Höhe des vereinbarten Mietzinses zu zahlen.

Entstehen der Vermieterin in den oben genannten Fällen, deren Gründe der Mieter zu vertreten hat, Ausfälle an Mietzinsen dadurch, daß eine Weitervermietung des Mietobjektes trotz angemessener Bemühungen der Vermieterin nicht möglich ist, so hat der Mieter die Ausfälle bis zum Ablauf der ursprünglich vereinbarten Vertragsdauer zu erstatten.

15. Statistische Angaben

Der Mieter hat der Wirtschaftsbehörde von ihr gewünschte Angaben über den Schiffs- und Güterverkehr an seinen Umschlagsanlagen 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 bzw. ihm im Wege des gesteigerten Nutzungsrechtes überlassenen Bauwerke auch teilweise nur mit vorheriger 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 neuer oder der Betrieb bestehender Bahnübergänge über Gleisanlagen der Hafenbahn mit der Wirtschaftsbehörde - Strom- und Hafengebäudeabteilung - 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 Wirtschaftsbehörde - Amt für Hafen, Schifffahrt und Verkehr, Abteilung Verkehrsträger - erforderlich ist;
- 18.6 für den Anschluß privater Gleise an die Gleisanlagen der Hamburger Hafenbahn der Abschluß eines besonderen Gleisanschlußvertrages mit der Wirtschaftsbehörde - Strom- und Hafengebäudeabteilung - 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, und die Hochwasserschutzanlagen einschließlich ihrer beiderseitigen 5 m-Schutzstreifen den einschränkenden Bestimmungen der Verordnung über private Hochwasserschutzanlagen und des Hamburgischen Wassergesetzes in den jeweils gültigen Fassungen unterliegen;
- 18.8 bei der Planung und Errichtung der Bauwerke und Betriebsanlagen gegebenenfalls die Außendeichslage des Mietgrundstücks und die damit verbundene Überflutungsgefahr bei etwa eintretendem extremen Hochwasser berücksichtigt werden muß;
- 18.9 die Vermieterin keinen Gewerbebetrieb 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 Ziffer 7 des Gewerbesteuergesetzes bei der Ermittlung seines Gewerbeertrages seinem Gewinn hinzuzurechnen hat.
- Entsprechendes gilt bei der Ermittlung des Gewerbekapitals 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 Kranschienen führen. Diese Formänderungen können sich auf die land- und wasserseitige Kranschiene unterschiedlich auswirken. Dies ist bei der Beschaffung von Kranschienen zu berücksichtigen. Dem Mieter wird empfohlen, sich vor Beschaffung bzw. Herstellung derartiger Anlagen mit der Wirtschaftsbehörde - Strom- und Hafenbau, Hafenbauabteilung - in Verbindung zu setzen.
- 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 freiliegenden Betonteilen neuer Uferneinfassungen 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.

18.13 Regelungen über Grünbelange mit der Wirtschaftsbehörde - Strom- und Hafenbau, Planung - zu treffen sind.

19. Kündigung

19.1 Fristlose Kündigung

Unbeschadet der nach dem Mietvertrag und der nach vorstehender Nr. 14.3 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 nur nach Mahnung erfüllt oder
- 19.1.7 den sonstigen im Vertrag einschließlich dieser Allgemeinen Bestimmungen übernommenen Verpflichtung 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 der Vermieter aus Gründen des öffentlichen Interesses einen Mietvertrag, der für einen Zeitraum von mehr als 15 Jahren abgeschlossen worden ist, 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. Sie wird auch gewährt für Bauanlagen, die sich im gesteigerten Nutzungsrecht des Mieters befinden.

Die Entschädigung wird bemessen nach

- dem Verkehrswert der auf der herauszugebenden Mietfläche vorhandenen mieter eigenen Bauwerke,
- dem Zeitwert der nichtverlagerungsfähigen 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 nichtverlagerungsfähigen Betriebseinrichtungen 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 - abgesehen von den in Nr. 20 getroffenen Vereinbarungen - 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. Über im Boden verbleibende Pfahlgründungen ist vom Mieter ein Bestandsplan zu fertigen und der Wirtschaftsbehörde - Strom- und Hafenausbau, Plankammer - zu überlassen. Die vorstehenden Verpflichtungen gelten auch für die Bauanlagen, an denen der Mieter ein gesteigertes Nutzungsrecht hat.

Gründungspfähle gehen mit dem Einbringen in das Mietobjekt entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über, sofern zum Zeitpunkt des Einbringens keine anderen Regelungen getroffen worden sind. Wenn die Vermieterin nicht Eigentümerin der Gründungspfähle wird, kann sie vom Mieter auch deren Beseitigung fordern.

Inwieweit die auf der Mietfläche etwa vorhandene Vegetation zu beseitigen ist, hat der Mieter mit der Wirtschaftsbehörde - Strom- und Hafenausbau - abzustimmen.

- 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 Umfangs 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 Mietverhältnisses 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. Wird das vertragswidrige Verhalten trotz Abmahnung fortgesetzt, kann die Vertragsstrafe wiederholt erhoben werden. Das Recht zur fristlosen Kündigung bleibt davon unberührt.

Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt die Vermieterin nach der Schwere des Vertragsverstößes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und des mit der Grundstücksvermietung verfolgten hafenwirtschaftlichen Zwecks, und nach dem Maß des Verschuldens nach billigem Ermessen. Im übrigen verbleibt es bei den gesetzlichen Bestimmungen (§§ 339 - 341, 343 BGB).

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.