

**ALLGEMEINE BEDINGUNGEN  
FÜR DIE VERMIETUNG UND VERPACHTUNG VON BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN DER HAFEN KREFELD GMBH & CO. KG**

**§ 1 GEWÄHRLEISTUNG**

1. Die Vermieterin bzw. Verpächterin (nachfolgend Vermieterin genannt) übernimmt vorbehaltlich dieses § 1 Abs. 1 keine Gewähr für die Eignung der Miet- bzw. Pachtsache (nachfolgend Mietsache genannt) für die im Miet- bzw. Pachtvertrag (nachfolgend Mietvertrag genannt) angegebene Nutzung. Die Mieterin bzw. Pächterin (nachfolgend Mieterin genannt) hat sich vor Vertragsabschluss davon überzeugt, dass die Mietsache für den von der Mieterin vorgesehenen Zweck geeignet ist.
2. Die Mieterin hat die für ihr Gewerbe und die konkrete Nutzung erforderlichen Genehmigungen auf ihre Kosten selbst zu beschaffen und die Mietsache insoweit in einen Zustand zu versetzen und zu erhalten, der allen behördlichen Anforderungen entspricht und den damit verbundenen behördlichen Auflagen nachzukommen. Dies gilt insbesondere für die Erfüllung der Brandschutz- und Brandverhütungsvorschriften, die die Mieterin auch dann zu erfüllen hat, wenn sich Anordnungen und/oder Auflagen an die Vermieterin richten, aber die Mietsache betreffen. Die Versagung bzw. die Rücknahme behördlicher Genehmigungen oder der Erlass behördlicher Anordnungen, Auflagen oder sonstiger Bestimmungen begründen keine Rücktritts-, Kündigungs- oder sonstigen Leistungsverweigerungsrechte der Mieterin. Dies gilt nicht, wenn Genehmigungen deshalb nicht erteilt werden, weil die Mietsache aufgrund ihrer Beschaffenheit oder Lage nicht entsprechend der im Mietvertrag angegebenen Nutzung genutzt werden kann.
3. Die Mieterin ist verpflichtet, auf eigene Kosten die von ihr errichteten baulichen Anlagen nach Fertigstellung einmessen zu lassen und der Vermieterin einen berechtigten Lageplan zu übergeben.

**§ 2 UMFANG DES GEBRAUCHS DER MIETSACHE**

1. Die Mietsache darf nur zu dem im Mietvertrag festgelegten Zweck, innerhalb der durch Rechtsvorschriften und Mietvertrag gesetzten Grenzen und ohne wesentliche Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke benutzt werden.
2. Eine Nutzungsänderung durch die Mieterin ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zulässig. Die Vermieterin wird die Zustimmung nicht verweigern, wenn die Nutzungsänderung für sie keine nachteiligen Auswirkungen wirtschaftlicher oder anderer Art hat. Eine Zustimmungserklärung wird – auch wenn dies in der Zustimmungserklärung nicht ausdrücklich ausgeführt ist – nur vorbehaltlich etwaiger, erforderlicher behördlicher Genehmigungen erteilt.

3. Die Beantragung dieser Genehmigungen obliegt der Mieterin auf eigene Kosten. Vor Durchführung der genehmigten Nutzungsänderung hat die Mieterin der Vermieterin schriftlich nachzuweisen, dass die dafür notwendigen Genehmigungen zur Nutzungsänderung bestandskräftig erteilt bzw. (gegebenenfalls) nicht erforderlich sind.
4. Der Eisenbahnbetrieb darf durch die Benutzung der Mietsache nicht gefährdet, gestört oder beeinträchtigt werden. Der Vorrang der Schienenfahrzeuge vor dem Straßenverkehr ist zu beachten.
5. Die Vermieterin ist grundsätzlich berechtigt, den Gleisanschluss aufzuheben oder den Eisenbahnbetrieb einzuschränken oder einzustellen, insbesondere, wenn und soweit die Aufrechterhaltung des Gleisanschlusses oder die Anliegerbedienung für sie wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist; die Aufhebung, die Einschränkung oder Einstellung ist der Mieterin 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen.
6. Der Mieterin steht in den bezeichneten Fällen ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, sofern sie nach dem in diesem Vertrag vereinbarten Nutzungszweck auf den Eisenbahnbetrieb angewiesen ist. Entschädigungsansprüche der Mieterin sind insoweit ausgeschlossen.
7. Die Vermieterin hat das Recht, die Benutzung der Uferanlagen, Umschlagflächen, Straßen, Wege und Gleisanlagen zu regeln und diese Anlagen zu verändern, wenn und soweit dies aus hafenbetrieblichen Gründen erforderlich ist. Die Regelungen und Veränderungen werden von der Vermieterin auch unter Berücksichtigung der Belange der Mieterin getroffen. Entschädigungsansprüche der Mieterin sind ausgeschlossen.
8. Die Errichtung von baulichen Anlagen auf oder über Flächen, die außerhalb der Mietsache liegen, bedarf eines besonderen Gestattungsvertrages.
9. Auf der vermieteten Fläche dürfen Reparatur- und Pflegearbeiten an Fahrzeugen nur im Zusammenhang mit der betrieblich genehmigten Tätigkeit und von autorisierten Fachfirmen durchgeführt werden. Das Ablassen von Öl, Altöl, Benzin oder sonstigen feuergefährlichen Stoffen auf dem Mietgrundstück ist untersagt. Dies gilt nicht, sofern von der zuständigen Aufsichtsbehörde genehmigte Anlagen hierzu von der Mieterin errichtet werden. Die Mieterin haftet für jeden Schaden, der infolge einer Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entsteht. Sie ist verpflichtet, auf ihre Kosten die Schäden sofort ordnungsgemäß zu beseitigen.
10. Durch die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung der auf dem Mietgrundstück errichteten Anlagen dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs des Eisenbahnverkehrsunternehmens der Vermieterin nicht gestört oder beeinträchtigt werden.
11. Die Mieterin ist dafür verantwortlich, dass im Gleisbereich keine Fahrzeuge oder sonstigen Gegenstände abgestellt werden, die Rangierwege begehbar sind und das Regellichtraumprofil des Betriebsgleises stets freigehalten werden.

12. Auf der Mietfläche darf kein Abfall gesammelt werden. Die Mieterin hat die Mietfläche von Abfällen freizuhalten. Die Mieterin hat auf eigene Kosten für eine ordnungsgemäße Abfallbeseitigung zu sorgen.
13. Die Mieterin haftet für Störungen, Belästigungen und sonstige Beeinträchtigungen der Umwelt, sofern sie im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietgrundstückes verursacht werden und nicht durch eine vorhandene Genehmigung nach dem BImSchG abgedeckt sind. Die Mieterin ist zur Unterlassung und Beseitigung der Beeinträchtigung, gegebenenfalls zum Schadensersatz verpflichtet.
14. Die Vermieterin und die Mieterin sind sich darüber einig, dass alle von der Mieterin auf dem vermieteten Mietgrundstück errichteten und künftig errichteten Anlagen und Betriebsgebäude nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden werden und daher gemäß § 95 Absatz 1 BGB nicht im Eigentum der Vermieterin, sondern im Eigentum der Mieterin stehen.
15. Beim Auftreten eines Schadensfalles durch den Betrieb der Mieterin hat diese unverzüglich auf ihre Kosten alle notwendigen und erforderlichen Maßnahmen zur Schadensreduzierung und Schadensbeseitigung zu ergreifen. Sofern die Mieterin diese Verpflichtungen nicht oder nicht genügend erfüllt, ist die Vermieterin berechtigt, die insofern erforderlichen Maßnahmen unbeschadet etwaiger Schadensersatzansprüche auf Kosten der Mieterin selbst durchzuführen oder durchführen zu lassen.
16. Sollte die Vermieterin als Eigentümerin des Grundstückes durch die zuständigen Aufsichtsbehörden bzw. andere Dritte verpflichtet werden, die erforderlichen und notwendigen Maßnahmen zur Schadensreduzierung und Schadensbeseitigung zu ergreifen, hat die Mieterin alle hierdurch entstehenden Kosten der Vermieterin zu ersetzen.
17. Vorhandene Leitungen für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen von der Mieterin nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat die Mieterin für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, die Vermieterin sofort zu benachrichtigen. Wird die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht von der Vermieterin zu vertretenden Umstand unterbrochen oder treten Überschwemmungen oder sonstige Katastrophen ein, hat die Mieterin keine Ersatzansprüche gegen die Vermieterin.
18. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Verkauf des Grundstückes ist es der Vermieterin oder einem von ihr Beauftragten gestattet, das Mietgrundstück dann mit Mietinteressenten bzw. Kaufinteressenten nach rechtzeitiger Ankündigung zu betreten.

### **§ 3 BAULICHE ANLAGEN**

1. Jede Errichtung, wesentliche Veränderung sowie Entfernung baulicher Anlagen auf der Mietsache bedürfen unbeschadet öffentlich-rechtlicher Genehmigungen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Dem Antrag auf

Zustimmung sind die vollständigen Baugesuchsunterlagen beizufügen. Die erteilten Genehmigungen sind der Vermieterin vorzulegen.

2. Die Anbringung von Werbeanlagen (Reklame usw.) auf oder an der Mietsache bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin, die von einem Entgelt abhängig gemacht werden kann.

#### **§ 4 UMSCHLAG, LAGERUNG UND BEARBEITUNG GEFÄHRLICHER GÜTER**

Der Umschlag, die Lagerung und die Bearbeitung von gefährlichen Gütern bedürfen unbeschadet öffentlich-rechtlicher Genehmigungen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

#### **§ 5 VERSICHERUNGS- UND WIEDERHERSTELLUNGSPFLICHT**

1. Die Mieterin ist verpflichtet:
  - a) die auf der Mietsache errichteten baulichen oder sonstigen betrieblichen Anlagen, die in ihrem Eigentum stehen, gegen die Gefahr von Feuer zum gleitenden Neuwert versichert zu halten,
  - b) eine Haftpflichtversicherung, die die vertragliche Haftung (§ 10) umfasst, in angemessener Höhe abzuschließen.

Die o. g. Versicherungen sind während der gesamten Laufzeit des Vertrages aufrecht zu erhalten.

2. Werden bauliche oder sonstige Anlagen der Mieterin ganz oder zum Teil zerstört, so ist die Mieterin verpflichtet, sie unverzüglich wiederherzustellen. Sie darf die Versicherungssumme nur hierfür verwenden. Es bleibt der Mieterin überlassen, das zerstörte Bauwerk oder die zerstörte bauliche Anlage aus Zweckmäßigkeitsgründen in einer anderen Ausführung wiederherzustellen. § 3 gilt entsprechend.

#### **§ 6 UNTERHALTUNGS- UND VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT**

1. Die Mieterin ist verpflichtet, die Mietsache einschließlich der baulichen und sonstigen Anlagen auf ihre Kosten in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Die Mieterin ist verpflichtet, drohende Gefahren und eingetretene Schäden unverzüglich der Vermieterin zu melden.
2. Zusätzlich erforderlich werdende Schutzeinrichtungen (z.B. Feuerwehrschräuche, Feuerlöschgeräte, Handfeuerlöcher, Ölbinder für flüssige Brenn- und Treibstoffe), die durch die Nutzung der Mieterin erforderlich werden, hat die Mieterin auf eigene Kosten anzubringen und zu unterhalten.
3. Die Mieterin hat die Mietsache auf Verlangen der Vermieterin auf eigene Kosten ordnungsgemäß einzufrieden, wobei Pfosten und Stützen der Einfriedung innerhalb der Grundstücksgrenze stehen müssen. Die Mieterin hat die

Grenzzeichen auf der Mietsache zu beachten und zu schützen und gegebenenfalls auf ihre Kosten zu erneuern.

4. Die Mieterin hat hinsichtlich der Abfallentsorgung und der Entwässerung die Pflichten zu erfüllen, die der Vermieterin als Grundstückseigentümerin nach Gesetz und Satzung für die Mietsache obliegen.
5. Die Mieterin übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für die Mietsache. Ihr obliegt für alle angrenzenden Straßen- und Wegeabschnitte sowie für die dem Betrieb der Mieterin zugeordneten Ufer- und Gleisanlagen die Reinigung einschließlich der Winterwartung (Streupflicht, Schnee- und Eisbeseitigung).
6. Hinsichtlich der Reinigung einschließlich der Winterwartung der öffentlichen Straßen und Wege hat die Mieterin die Pflichten zu erfüllen, die der Vermieterin als Grundstückseigentümerin nach Landes- und Ortsrecht obliegen. Falls der Übergang der Reinigungspflicht nach Ortsrecht der Zustimmung der Stadt Krefeld bedarf, holt die Vermieterin diese ein.
7. Kommt die Mieterin den vorstehenden Verpflichtungen nicht oder nur ungenügend nach, so ist die Vermieterin nach fruchtloser Aufforderung berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Mieterin selbst auszuführen oder durch Dritte ausführen zu lassen.

#### **§ 7 VERSORGUNG DER MIETSACHE; DULDUNGSPFLICHT FÜR LEITUNGEN**

1. Notwendige Versorgungsanschlüsse, wie z.B. Elektrizitäts-, Wasser-, Gas- und Fernmeldeanschlüsse, hat die Mieterin auf eigene Kosten herstellen zu lassen.
2. Die Mieterin ist verpflichtet, ober- und unterirdische Leitungen (z. B. Gas, Wasser, Abwasser und elektrische Leitungen) unentgeltlich zu dulden, sowie den Zugang zu ihnen, ihre Kontrolle und Arbeiten an ihnen zu gestatten. Diese Duldungspflicht entfällt, wenn die Inanspruchnahme der Mietsache die Mieterin mehr als notwendig oder in unzumutbarer Weise belasten würde.

#### **§ 8 BETRETEN UND BENUTZUNG DER MIETSACHE DURCH DIE VERMIETERIN**

1. Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin und ihren Beauftragten zu den üblichen Geschäftszeiten der Mieterin, bei Gefahr im Verzug auch außerhalb der Geschäftszeiten, Zutritt zu allen Teilen der Mietsache und der darauf errichteten baulichen Anlagen zu gestatten. Die Vermieterin ist berechtigt, bei dem Verdacht einer Bodenverunreinigung Bodenuntersuchungen vorzunehmen oder Bodenprobenentnahmen durchführen zu lassen.
2. Die Vermieterin und ihre Beauftragten sind berechtigt, vorübergehend Teilflächen der Mietsache für die Durchführung von Neubau-, Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten an ihren baulichen und sonstigen Anlagen unentgeltlich in Anspruch zu nehmen. Hierbei wird die Vermieterin auf die berechtigten Interessen der Mieterin Rücksicht nehmen.

## **§ 9 ALLGEMEINE BENUTZUNGSBEDINGUNGEN**

Die Mieterin verpflichtet sich, die Allgemeine Benutzungsbedingungen der Hafan Krefeld GmbH & Co. KG für den Hafen Krefeld (ABB) einzuhalten. Diese sind als Anlage beigefügt.

## **§ 10 HAFTUNG**

1. Die Mieterin haftet für alle Schäden, die der Vermieterin, ihren Beauftragten oder Dritten durch den Zustand der Mietsache, durch Anlagen, lagernde Güter oder andere auf der Mietsache vorhandene Gegenstände oder durch das Verhalten der Mieterin, ihrer Hilfspersonen oder mit Billigung der Mieterin auf der Mietsache sich aufhaltender Dritter entstehen. Dies gilt nicht, wenn die Mieterin nachweist, dass sie, ihre Hilfspersonen oder mit ihrer Billigung auf der Mietsache sich aufhaltende Dritte kein Verschulden an der Verursachung des Schadens trifft. Der Entlastungsbeweis gemäß § 831 Abs. 1, S. 2 BGB ist ausgeschlossen.
2. Die Mieterin hat die Vermieterin von allen Ansprüchen freizustellen, die Dritte gegen die Vermieterin wegen Schäden im Sinne von Absatz 1 sowie sonstiger Beeinträchtigungen geltend machen.
3. Beim Schadensausgleich ist § 254 BGB anzuwenden; auf eine Mithaftung der Vermieterin kann sich die Mieterin jedoch nur berufen, wenn sie nachweist, dass bei der Entstehung des Schadens Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Vermieterin oder ihrer Beauftragten mitgewirkt haben.
4. Schadensersatzansprüche der Mieterin und/oder evtl. in den Schutzbereich dieses Mietvertrages einbezogener Dritter gegen die Vermieterin aus § 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB sind ausgeschlossen.
5. Schadensersatzansprüche der Mieterin gegen die Vermieterin können nur geltend gemacht werden, wenn sie auf
  - a) der schuldhaften Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Kardinalpflicht),
  - b) einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Vertragsverletzung durch die Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen,
  - c) dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft der Mietsache,
  - d) vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verzug der Vermieterin mit einer ihr obliegenden Mängelbeseitigung oder
  - e) der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung der Vermieterin, ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen

beruhen.

6. Die Vermieterin haftet ferner nicht für Beeinträchtigungen der Nutzung der Mietsache oder Schäden der Mieterin durch äußere Umstände wie Verkehrsumleitungen, Aufgrabungen, Straßensperrungen, Geräusch-, Geruchs- und Staubbelastigungen, höhere Gewalt, Überschwemmungen und sonstigen Katastrophen, sowie eine zweckgerechte Versorgung mit Strom, Gas, Wasser etc., soweit diese im Verantwortungsbereich des jeweiligen Versorgungsträgers liegt, es sei denn, solche Beeinträchtigungen gehen auf Mängel der Mietsache oder von der Vermieterin veranlasste Maßnahmen zurück, die von der Mieterin nicht nach gesetzlichen Vorschriften oder Regelungen dieses Mietvertrages zu dulden sind.
7. Die Vermieterin tritt sämtliche ihr gegen Dritte zustehenden Ansprüche wegen oben genannter Immissionen, soweit die Immissionen die Mietsache betreffen, an den diese Abtretung annehmenden Mieter ab. Im Übrigen gilt nachfolgend § 16 „Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht, Minderung“ dieser Vereinbarung.
8. Die Mieterin hat dafür zu sorgen, dass bei ihrem Güterumschlag kein Ladegut oder sonstige Gegenstände in die Hafenecken oder auf sonstige Hafen- und Gleisanlagen fallen. Sie hat der Vermieterin gegenüber für sämtliche Folgen, Nachteile und Schäden aus ihrem Verladebetrieb aufzukommen, z.B. für die Ausbesserung der Uferanlage. Bis zum Beweis des Gegenteiles wird angenommen, dass derartige Folgen, Schäden und Nachteile durch den Verladebetrieb verursacht wurden und von der Mieterin zu vertreten sind.
9. Etwaige Haftungsausschlüsse nach anderen Vorschriften oder Bestimmungen sowie die Haftung für Personenschäden nach § 1 Haftpflichtgesetz bleiben unberührt.

## **§ 11 ZAHLUNG DES MIETZINSES UND DER NEBENKOSTEN**

1. Der Mietzins einschließlich der Umsatzsteuer ist ohne jeden Abzug an den Fälligkeitsterminen zu leisten.
2. Die Mieterin hat neben der Miete alle für die Mietsache zu entrichtenden öffentlich-rechtlichen Abgaben (z.B. Straßenreinigungs-, Abfallbeseitigungs- und Entwässerungsgebühren, Grundsteuern) und privatrechtlichen Entgelte (z. B. Hausanschlusskosten, Baukostenzuschüsse für Versorgungsleitungen, Versicherungsprämien) zu tragen. Wird die Vermieterin hierzu herangezogen, so hat die Mieterin der Vermieterin die von ihr zu zahlenden Beträge binnen 2 Wochen nach Rechnungsstellung durch die Vermieterin zu erstatten.
3. Bei Zahlungsverzug sind Zinsen in Höhe der gesetzlichen Regelung gemäß §§ 284, 288 BGB zu zahlen. Sie sind höher oder niedriger anzusetzen, wenn die Vermieterin eine Belastung mit einem höheren Zinssatz oder die Mieterin eine geringere Belastung nachweist.
4. Bei Zahlungsrückständen (einschließlich Nebenforderungen) werden Leistungen der Mieterin zunächst auf die Kosten, dann auf die Verzugszinsen und danach auf die Hauptschuld angerechnet.

## **§ 12 VERMIETERPFANDRECHT**

Die Mieterin ist verpflichtet, im Falle der Pfändung, Belastung oder Sicherungsübereignung von Gegenständen auf der Mietsache den jeweiligen Gläubiger unter Übermittlung einer Durchschrift an die Vermieterin auf das gesetzliche Vermieterpfandrecht (§ 562 BGB) hinzuweisen.

## **§ 13 UNTERMIETE UND SONSTIGE GEBRAUCHSÜBERLASSUNG AN DRITTE**

1. Die Mieterin ist nicht berechtigt, die Mietsache und die darauf errichteten baulichen Anlagen und sonstigen Betriebseinrichtungen ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Vermieterin ganz oder teilweise unterzuvermieten oder sonst an Dritte zum Gebrauch zu überlassen. Das Kündigungsrecht nach § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB ist ausgeschlossen. Von diesen Bestimmungen werden die im Rahmen des verkehrsüblichen Umschlags- und Speditionsbetriebes abgeschlossenen Verträge mit Dritten nicht erfasst.
2. Die Mieterin hat mit dem Untermieter bzw. sonstigen Gebrauchsberechtigten die Einhaltung sämtlicher sich aus dem Mietvertrag mit der Vermieterin ergebenden Verpflichtungen zu vereinbaren und den Untermietvertrag in ungekürzter Form vorzulegen. Unabhängig davon haftet die Mieterin in jedem Fall der weiteren Gebrauchsüberlassung für die Erfüllung und Einhaltung sämtlicher Bestimmungen des Mietvertrages.

## **§ 14 RECHTSNACHFOLGE, ÜBERTRAGUNG VON RECHTEN AUF DRITTE**

1. Die Mieterin ist verpflichtet, die Vermieterin unverzüglich schriftlich zu unterrichten, wenn sich
  - a) die Rechts- oder Gesellschaftsform ihres Unternehmens ändert,
  - b) Gesellschafter ausscheiden oder neu hinzukommen oder
  - c) Gesellschaftsanteile unter den bisherigen Gesellschaftern veräußert werden.
2. Die Übertragung von Rechten und/oder Pflichten aus diesem Vertrag auf Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Eine ohne diese Zustimmung vorgenommene Übertragung ist im Verhältnis zwischen Mieterin und Vermieterin unwirksam. Die Mieterin haftet für alle Schäden, die der Vermieterin durch eine ohne diese Zustimmung vorgenommene Übertragung entstehen.
3. Ergeben sich aus den in Ziffer 1 bezeichneten Veränderungen bei der Mieterin vertragsgefährdende Beschränkungen der Leistungsfähigkeit, wie insb. durch Ausscheiden oder Wechsel persönlich haftender Gesellschafter und die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen unter den bisherigen Gesellschaftern, steht der Vermieterin hierfür eine Sicherheit zu. Wird keine Sicherheit gewährt, kann die Vermieterin den Mietvertrag außerordentlich kündigen.



## **§ 15 KONKURRENZSCHUTZ**

Die Vermieterin gewährt keinen Konkurrenzschutz.

## **§ 16 AUFRECHNUNG, ZURÜCKBEHALTUNGSRECHT, MIETMINDERUNG**

1. Die Mieterin ist nicht berechtigt, gegenüber Forderungen der Vermieterin aus diesem Mietverhältnis mit Gegenforderungen aufzurechnen, ein Zurückbehaltungsrecht geltend zu machen oder die Miete zu mindern. Hiervon ausgenommen sind Forderungen der Mieterin aus dem Mietverhältnis soweit sie von der Vermieterin anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind. Nicht vom Aufrechnungsausschluss erfasst sind ferner Ansprüche der Mieterin wegen ungerechtfertigter Bereicherung, wenn die Mietsache nach Zahlung der Miete mangelhaft geworden ist. Das Recht der Mieterin, eine Mietminderung oder seine anderweitigen Forderungen gegen die Vermieterin als eigene Rechte in einem gesonderten Rechtsstreit geltend zu machen, bleibt unberührt.
2. Die vorstehenden Einschränkungen des Rechts zur Aufrechnung und zur Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten gelten auch nach Beendigung der Mietzeit bis zur Übergabe der Mietsache an die Vermieterin fort.

## **§ 17 KÜNDIGUNG AUS HAFENBETRIEBLICHEN ODER DRINGENDEN ÖFFENTLICHEN GRÜNDEN**

1. Die Vermieterin ist berechtigt, den Mietvertrag während der Vertragslaufzeit ganz oder teilweise schriftlich mit einer Frist von einem Jahr zum Monatsende zu kündigen, wenn die Mietsache zu wichtigen hafenbetrieblichen oder dringenden öffentlichen Zwecken benötigt wird. Die Vermieterin wird vor Ausübung des Kündigungsrechtes die Interessen der Mieterin angemessen berücksichtigen.
2. Erfolgt die Kündigung des Mietverhältnisses gemäß vorstehendem Absatz nur für einen Teil der Mietsache, so bleibt das Mietverhältnis im Übrigen bestehen. Die Mieterin ist jedoch ihrerseits berechtigt, binnen einer Erklärungsfrist von 3 Monaten nach Zugang der Kündigung das Mietverhältnis insgesamt zum selben Termin schriftlich zu kündigen.
3. Kündigt die Vermieterin aus wichtigen hafenbetrieblichen oder dringenden öffentlichen Gründen, so richtet sich eine evtl. Entschädigung der Mieterin nach den Grundsätzen, die für die enteignungsrechtliche Entschädigung von Mietrechten gelten. Weitergehende Ansprüche, insbesondere Schadenersatzansprüche (entgangener Gewinn etc.) sind ausgeschlossen.

## **§ 18 AUßERORDENTLICHE KÜNDIGUNG**

1. Die Vermieterin ist berechtigt, das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zu kündigen, wenn
  - a) die Mieterin für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils des Mietzinses im Verzug ist

oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht,

- b) der Betrieb der Mieterin nicht nur vorübergehend stillgelegt wird,
  - c) die Nutzung der Mietsache dem vertraglich vorgesehenen Zweck nach Art oder Umfang nicht entspricht,
  - d) die Mieterin in Vermögensverfall gerät, insbesondere wenn sie eine eidesstattliche Versicherung i.S. von § 807 ZPO geleistet hat oder wenn über ihr Vermögen ein Insolvenzverfahren beantragt oder eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung mangels Masse abgelehnt worden ist oder die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung angeordnet wird,
  - e) die Mieterin ihren Verpflichtungen aus dem Mietvertrag trotz zweimaliger schriftlicher Abmahnung nicht nachkommt.
2. Die Kündigung bedarf der Schriftform.
3. Bei einer von der Mieterin zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet diese insbesondere für den Ausfall an Miete, Nebenkosten bzw. Nebenkostenvorauszahlungen, Umsatzsteuer und sonstige Leistungen für die Zeit bis zum vertraglich vereinbarten Ende des Mietverhältnisses des Mietvertrages sowie für weiteren Schaden, den die Vermieterin durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages erleidet.

## **§ 19 BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISES**

1. Bei Ablauf der Mietzeit verlängert sich das Mietverhältnis auch dann nicht auf unbestimmte Zeit, wenn die Mieterin den Gebrauch der Mietsache fortsetzt und eine Vertragspartei dem nicht widerspricht; § 545 BGB findet keine Anwendung.

## **§ 20 PFLICHTEN DER MIETERIN BEI BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISES**

1. Alle von der Mieterin oder einem Dritten auf der Mietsache errichteten baulichen Anlagen oder Einrichtungen sowie die in der Mietsache verlegten Leitungen sind nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden und werden nicht Eigentum der Vermieterin. Ansprüche aus § 951 BGB sind ausgeschlossen.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mietsache in geräumtem und ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben. Die Mieterin ist verpflichtet, die von ihr oder einem Dritten auf der Mietsache errichteten baulichen Anlagen einschließlich der Fundamente und Einrichtungen sowie die von ihr in der Mietsache verlegten Leitungen zu beseitigen oder beseitigen zu lassen. Dies gilt auch für Veränderungen, die die Mieterin an baulichen oder sonstigen Anlagen der Vermieterin vorgenommen hat. Die Räumung und die Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes haben bis zum Ablauf der Mietzeit zu erfolgen.

3. Kommt die Mieterin den Verpflichtungen nach Abs. 2 bis 4 nicht oder nur ungenügend nach, so ist die Vermieterin berechtigt, die Räumung und die Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes sowie den Nachweis gem. Abs. 4 unbeschadet weitergehender Schadenersatzansprüche auf Kosten und Gefahr der Mieterin vornehmen bzw. erstellen zu lassen.
4. Sollte bei Beendigung des Mietverhältnisses die Mietsache noch nicht geräumt sein, so ist bis zur vollständigen Räumung und Herstellung des ordnungsgemäßen Zustandes der Mietsache von der Mieterin eine Nutzungsentschädigung in Höhe des zuletzt gezahlten Mietzinses zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer zu entrichten. Weitergehende Schadenersatzansprüche der Vermieterin bleiben unberührt.
5. Nach Ablauf der Mietzeit in oder auf der Mietsache zurückgelassene Sachen der Mieterin werden von der Vermieterin in Verwahrung genommen. Die Kosten der Verwahrung und einer dazu erforderlichen Umlagerung sind von der Mieterin zu tragen. 6 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses kann die Vermieterin sich dieser Sache nach Belieben entledigen, wenn sie mindestens 6 Wochen zuvor der Mieterin diese Absicht angekündigt hat. Der Ankündigung bedarf es nicht, wenn der Vermieterin die Anschrift der Mieterin nicht bekannt ist.

## **§ 21 INFORMATIONSSICHERHEIT UND GEHEIMHALTUNGSVERPFLICHTUNG**

1. Die Mieterin ist für die Sicherstellung der Informationssicherheit (Schutz vor dem Verlust von Vertraulichkeit, Verfügbarkeit, Integrität und der Verbindlichkeit von Informationen) in der Mietsache selbst verantwortlich.
2. Falls die Mieterin, ihre Mitarbeiter oder ihre Erfüllungsgehilfen durch oder anlässlich der Überlassung der Mietsache Kenntnis von internen Angelegenheiten der Vermieterin oder von sonstigen Dritten (z. B. Einzelheiten seiner Organisation oder seiner Einrichtungen oder Informationen über das Immobilieneigentum) oder von sonstigen Informationen und Daten vertraulicher Art einschließlich technischer, entwicklungs-, betriebs-, leistungs-, kosten-, know-how- und verfahrensbezogener Informationen (einschließlich Datenträgern und Mustern) – nachfolgend zusammenfassend „Vertrauliche Informationen“ genannt – erhält, verpflichtet sich die Mieterin, diese Vertraulichen Informationen Dritten gegenüber vertraulich zu behandeln und sie ohne vorherige schriftliche Vereinbarung mit der Vermieterin nicht für eigene Zwecke zu benutzen.
3. Diese Verpflichtung gilt nicht für solche Informationen, die allgemein bekannt sind oder von Dritten rechtmäßig erlangt wurden. Die Vermieterin ist über die Kenntniserlangung unverzüglich zu informieren, soweit die Mieterin hiervon seinerseits Kenntnis erlangt. Diese Regelung gilt umgekehrt auch für die Vermieterin in Bezug auf Vertrauliche Informationen der Mieterin.
4. Unter den Voraussetzungen des § 28 a Abs. 1 Bundesdatenschutzgesetz ist die Vermieterin zur Übermittlung von Daten an Auskunftsteilen berechtigt.

5. Die Mieterin erklärt sich damit einverstanden, dass Daten, die das Vertragsverhältnis und seine Durchführung betreffen, im Rahmen der Grundstücks- und Mietvertragsverwaltung auf Datenträgern gespeichert werden. Außerdem ist die Vermieterin befugt, solche Daten an mit ihr im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbundene Unternehmen bzw. deren Organe und zuständige Mitarbeiter sowie die Anleger des Sondervermögens und diesbezüglichen Aufsichtsgremien und Aufsichtsbehörden, an Wertgutachter, Banken, Unternehmen der Versicherungsbranche, Makler, potentielle Erwerber des Objekts, an externe Berater und Dienstleister wie kaufmännische und technische Hausverwalter und Anbieter von Archivierungsdiensten weiterzugeben, sofern diese durch Gesetz oder Vereinbarung ebenfalls zur Verschwiegenheit verpflichtet sind. Mit einer Verarbeitung und Nutzung der Daten durch die Vermieterin und die vorgenannten Personen ist die Mieterin einverstanden.

## **§ 22 WIRKSAMKEIT VON ÄNDERUNGEN**

Nebenabsprache, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages - einschließlich dieser Schriftformklausel - bedürfen der Schriftform. Änderungen des Formerfordernisses können ebenfalls nur schriftlich erfolgen. Die Vertragsparteien erklären übereinstimmend, dass Nebenabreden nicht getroffen wurden.