

Mietvorvertrag

zwischen

1. **Hamburg Port Authority AöR** (Anstalt öffentlichen Rechts), Neuer Wandrahm 4,
20457 Hamburg

– nachstehend „**Vermieterin**“ genannt –

und

2. **EUROKAI GmbH & Co KGaA.**,

Kurt-Eckelmann-Straße 1, 21129 Hamburg

vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin Kurt F.W.A. Eckelmann GmbH,
Hamburg, diese vertreten durch die

Geschäftsführer: Thomas H. Eckelmann (Vorsitzender), Tom Eckelmann,

– nachstehend „**Mieterin**“ genannt –

– Vermieterin und Mieterin nachstehend jeweils auch „**Partei**“
und zusammen auch „**Parteien**“ genannt –

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL.....	5
1. Mietobjekt	5
2. Mietzweck	11
3. Mietzeit	14
4. Übergabe	15
5. Miete	15
6. Wertsicherung	18
7. Nebenkosten	19
8. Umsatzsteuer	21
9. Aufrechnung, Zurückbehaltung, Minderung	22
10. [REDACTED]	22
11. Bebauung des Mietobjektes	22
12. Verunreinigungen im Boden des Mietobjektes	28
13. Kampfmittel	33
14. Leitungen und sonstige Anlagen, Schifffahrtszeichen	35
15. Hafentypische Beeinträchtigungen, Überflutungsrisiken	37
16. Untervermietung	39
17. Instandhaltung und Instandsetzung	43
18. Haftungsbeschränkung, anfängliche Mängel	46
19. Werbeanlagen	47
20. Betreten des Mietobjektes	47
21. Verkehrssicherung, Anzeige- und Sicherungspflicht	48
22. Versicherungen, Schäden	50
23. Rücksichtnahme auf Nutzer der umliegenden Grundstücke	52
24. Kündigung	52
25. Entschädigung bei Sonderkündigung durch die Vermieterin	56
26. [REDACTED]	58
27. Räumung	58
28. Vertragsstrafe	59
29. Schlussbestimmungen	60
30. [REDACTED]	65
31. [REDACTED]	65
32. Aufschiebende Bedingungen:	65

Anlagenverzeichnis:

1.1.1	Vertragsplan
1.4.4	Platzhalter: Leitungsplan
1.5	Platzhalter: Georeferenzierter Plan der Liegeplätze
2.7.1	[REDACTED]
5.1.2	[REDACTED]
5.1.2.1	[REDACTED]
11.8.2	Platzhalter: Verkehrskonzept
12.5.7	Verfahrensablauf bei Verunreinigungen des Mietobjekts
15.3.2	Gesellschaftervertrag der Poldergesellschaft
16.1.1	Gesellschafterstruktur EUROGATE-Gruppe
24.9a	[REDACTED]
24.9b	Abmessungen und Geometrie Großcontainerbrücken
29.6	Datenschutzhinweise zur DSGVO

Abkürzungsverzeichnis

AEG	Allgemeines Eisenbahnrecht
BBSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DSGVO	Datenschutzgrundverordnung
DWG-Format	„Drawing“-Dateiformat für AutoCad-Programme
ErsatzbaustoffVO	Ersatzbaustoffverordnung
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
HafenEG	Hafenentwicklungsgesetz
HBauO	Hamburgische Bauordnung
HmbTG	Hamburgisches Transparenzgesetz
HPAG	Gesetz über die Hamburg Port Authority (HPA)
HWaG	Hamburgisches Wassergesetz
KampfmittelVO	Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel
KrWG	Kreislaufwirtschaftsgesetz
LAGA	Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall
MTHW	Mittleres Tidehochwasser
NachwV	Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen
NHN	Normalhöhennull
PolderO	Verordnung über private Hochwasserschutzanlagen
USt	Umsatzsteuer
UStG	Umsatzsteuergesetz

PRÄAMBEL

- 0.1 Die Vermieterin ist Eigentümerin von Grundstücken im Hamburger Hafen. Die Vermieterin vermietet Flächen im Hamburger Hafen an Mieter für bestimmte gewerbliche Zwecke nach den Bestimmungen des HafenEG.
- 0.2 Dieser Mietvertrag berücksichtigt sowohl das Interesse der Mieterin an einer Absicherung ihrer Investition in das Mietobjekt als auch die strukturelle Bedeutung des Hamburger Hafens und das Erfordernis seiner künftigen Entwicklung. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Durch diesen Vertrag wird ein vertragliche Einzelregelungen übergreifender Interessenausgleich geregelt, der also auch Planungssicherheit der Mieterin ermöglichen soll.
- 0.3 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 0.4 [REDACTED]
[REDACTED]

1. Mietobjekt

1.1 Fläche

- 1.1.1 Die Vermieterin vermietet an die Mieterin die im Vertragsplan (**Anlage 1.1.1**) gelb markierte Fläche, bestehend aus (Teil-)Flächen der Flurstücke [REDACTED]
[REDACTED].
- 1.1.2 Auf dem Mietobjekt wird sich spätestens zum Mietbeginn eine noch herzustellende Richtfeuerlinie, bestehend aus einem Unter- und einem Oberfeuer, befinden. Grundlage der Ausgestaltung der Richtfeuerlinie bildet der Planfeststellungsbeschluss der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation „Westerweiterung des EUROGATE Container Terminal Hamburg (CTH)“ vom 28. November 2016 (Az.: 150.1401-403), im folgenden „PFB“, der der Mieterin bekannt ist. Da die exakte Lage sowie die endgültige Dimensionierung der Richtfeuerlinie im Rahmen dieses Mietvorvertrages noch nicht festgelegt werden kann, vereinbaren die Parteien schon jetzt, dass die Vermieterin die exakte Lage sowie die endgültige Dimensionierung der Richtfeuerlinie möglichst unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange der Mieterin im Rahmen des Mietvertrages festlegen wird.

1.1.3 Die aus dem Plan gemäß **Anlage 1.1.1** ersichtlichen Angaben sind keine Eigenschaftsvereinbarung, sondern dienen lediglich dazu, das Mietobjekt örtlich zu bestimmen.

1.2 Kaimauern

Die Vermieterin vermietet an die Mieterin folgende Kaimauern:

- Predöhlkai (LP 7) mit [REDACTED],
- Bubendey-Ufer (LP 8) [REDACTED] Flügelwand,

in der Anlage 1.1.1 rot dargestellt. Die Kaimauer als funktionale Einheit wird definiert von der Wasserkante (Spundwand) bis zum hinteren Teil des landseitigen Kranbalkens. Das Kaimauerbauwerk im engeren Sinne umfasst die senkrechte Wand und die Überbauplatte mit ihren Gründungen.

Zu diesen Kaimauern siehe insbesondere auch Ziffer 17.2 dieses Vertrages.

1.3 Größe

Das Mietobjekt hat eine Größe von ca. [REDACTED].

Sollte sich herausstellen, dass die Fläche größer oder kleiner ist als vorstehend angegeben, kann jede Partei verlangen, dass die Miete entsprechend angepasst und die Anpassung der Miete in einem förmlichen Nachtrag zu dem Mietvertrag festgehalten wird. Weitere Ansprüche bestehen beiderseits nicht. Sollte die Abweichung mehr als 10 % betragen, bleiben die etwaigen weitergehenden gesetzlichen Ansprüche der Parteien unberührt.

1.4 Zustand des Mietobjektes

Den Parteien ist der endgültige Zustand des Mietobjektes [REDACTED]. Eine bestimmte Güte und Tragfähigkeit des Untergrundes oder sonstige Beschaffenheit ist nicht vereinbart, insbesondere auch nicht bezüglich Art und Umfang der Nutzbarkeit – in tatsächlicher oder in rechtlicher Hinsicht –, Zuwegungen, Ertrag, Bebaubarkeit und Verwertbarkeit des Mietobjektes, soweit in diesem Mietvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

Insbesondere folgende Umstände des Mietobjektes sind zwischen den Parteien als vertragsgemäß vereinbart:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Außerdem ergeben sich besondere öffentlich-rechtliche Einschränkungen, insbesondere aus dem HWaG, wie vorübergehende Betretungsverbote und Aufenthaltsbeschränkungen im Außendeichgebiet. Weitere Regelungen befinden sich hierzu in Ziffer 15.2 und 15.3.

1.5

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1.6 Herrichtung

Den Parteien ist bekannt, dass diese Flächen für den Mietzweck hergerichtet werden müssen; die einzelnen Verpflichtungen der Parteien ergeben sich aus den folgenden Regelungen dieses Mietvertrages. Die Fläche muss auf Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses so hergestellt werden, dass die Mieterin in sinnvoller Art und Weise ein Containerterminal mit der Abfertigung von heutigen Großschiffen betreiben kann. Die Mieterin wird das Mietobjekt nach der Übergabe selbst auf eigene Kosten herrichten und insbesondere die tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit selbst schaffen ohne, [REDACTED]
[REDACTED]

Die Vermieterin ist zu keiner weiteren Herrichtung des Mietobjektes verpflichtet.

Die in diesem Mietvertrag geregelten Erhaltungspflichten der Vermieterin bleiben von den vorstehenden Regelungen unberührt.

2. **Mietzweck**

2.1 Mietzweckvereinbarung

Das Mietobjekt wird zum Zweck der eigenverantwortlichen Herrichtung, der anschließenden Bebauung mit Betriebsgebäuden für den Betrieb eines Containerterminals und den anschließenden Betrieb vermietet [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], nach den Bestimmungen des Hafenentwicklungsgesetzes und den einschlägigen rechtlichen Bestimmungen zulässige Nutzungen.

2.2 Eigenverantwortliche Herrichtung als Mietzweck

Die Vereinbarung des Mietzwecks ist nicht als Vereinbarung oder Zusicherung der Bebaubarkeit zu verstehen. Die eigenverantwortliche Herrichtung des Mietobjektes durch die Mieterin, insbesondere ihre eigenverantwortliche Schaffung aller Voraussetzungen für eine Bebauung, ist Bestandteil des Mietzwecks.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2.3 Erlaubnisse und Zustimmungen der Vermieterin

Die in diesem Vertrag von der Vermieterin erteilten oder in Aussicht gestellten oder später erteilten Erlaubnisse und Zustimmungen lassen die Verantwortung der Mieterin unberührt und ersetzen insbesondere nicht die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Verwaltungsakte (auch nicht solche der Hamburg Port Authority).

2.4 Nutzung zum Mietzweck

Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt ausschließlich zu dem Mietzweck zu nutzen. Änderungen des Mietzwecks bedürfen der vorherigen Zustimmung der Vermieterin.

2.5

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2.6 [REDACTED]

2.7 [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

3. Mietzeit

3.1 Beginn der Mietzeit

Die Mietzeit beginnt mit der Übergabe des Mietobjektes, die unmittelbar nach Fertigstellung erfolgt.

Die Vermieterin wird die Übergabe mit einer Frist von zwei Monaten ankündigen.

3.2 Festmietzeit

Die Parteien vereinbaren eine feste Mietzeit [REDACTED], beginnend mit dem Tag der Übergabe (nachstehend „**Festmietzeit**“). Die Parteien werden den Zeitpunkt der Übergabe in einem förmlichen Nachtrag zu dem Mietvertrag dokumentieren.

Die Festmietzeit wird vorbehaltlich der in diesem Vertrag geregelten Sonderkündigungsrechte (vgl. Ziffer 24.4, 24.5, 24.6 bis 24.10) vereinbart.

Das Mietverhältnis endet nach dem Ablauf der Festmietzeit automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Ein Anspruch auf Verlängerung des Mietverhältnisses besteht nicht.

3.3 Keine automatische Verlängerung

Setzt die Mieterin den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

4. Übergabe

4.1 Übergabe des Mietobjektes

Die Vermieterin übergibt das Mietobjekt zum Beginn der Mietzeit an die Mieterin. Am Tage der Übergabe erstellen die Parteien ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Übergabeprotokoll. Die Vermieterin haftet nicht für Mängel, die bei der Übergabe erkennbar waren, jedoch nicht von der Mieterin gerügt und nicht in das Übergabeprotokoll aufgenommen worden sind.

4.2 Verweigerung der Übergabe

Die Pflicht der Mieterin zur Mietzahlung beginnt auch ohne Übergabe des Mietobjektes im Zeitpunkt des Mietbeginns, wenn die Vermieterin die Übergabe wegen einer wesentlichen Pflichtverletzung der Mieterin berechtigt verweigert hat.

5. Miete

5.1 Anfängliche Miete

5.1.1 Anfängliche Miete der Fläche gemäß Ziffer 1.1

Die Mieterin zahlt an die Vermieterin zu Beginn des Mietverhältnisses eine jährliche Nettokaltmiete (sog. „anfängliche Nettokaltmiete“) zuzüglich Nebenkostenvorauszahlung gemäß Ziffer 7 und Umsatzsteuer in jeweils gesetzlich geltender Höhe.

Die anfängliche Nettokaltmiete p.a. ergibt sich aus der Addition einer Nettokaltmiete in Höhe von [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Die Mieterin hat technisch bedingte Rundungsdifferenzen (Cent/qm) im Rahmen der dann berechneten Miete hinzunehmen. Bei der Bemessung der Miete sind die Grundstückssituation und die besonderen Pflichten, die der Mieterin nach diesem Mietvertrag obliegen, berücksichtigt.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Sonstige Mietzinsanpassungsansprüche (Ziffer 6) bleiben unberührt.

5.1.2 Anfängliche Kaimauermiete gemäß Ziffer 1.2

Die Parteien vereinbaren eine Miete in folgender Höhe:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

5.2 Mietzahlungsbeginn

Die Miete ist ab Beginn der Mietzeit zu zahlen. Die jährliche Miete berechnet sich nach dem Mietjahr, beginnend mit dem Beginn der Mietzeit.

5.3 Zahlung der Miete

Die Miete ist in Vierteljahresteilbeträgen im Voraus fällig und muss der Vermieterin am 3. Werktag eines jeden Quartals auf dem folgenden Konto

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

unter Angabe der Vertragsnummer [REDACTED] gutgeschrieben sein.

Die Miete für den Zeitraum zwischen dem Beginn der Mietzeit und der Fälligkeit des ersten Vierteljahresteilbetrages ist innerhalb von 21 Tagen nach Unterzeichnung dieses Mietvertrages zu zahlen.

Mietnachzahlungen, z.B. aus Mietanpassungen gemäß Ziffer 6, sind innerhalb von 21 Tagen nach einer entsprechenden Mitteilung der Vermieterin zu zahlen.

Der Mieterin ist bekannt, dass es sich bei diesem Mietvertrag um eine sogenannte Dauermietrechnung handelt. Eine separate Rechnungserstellung für einzelne Mietzahlungen erfolgt daher nicht.

5.4 Steuernummer der Vermieterin

Die Vermieterin hat beim Finanzamt für Großunternehmen in Hamburg als Betrieb gewerblicher Art die Steuernummer [REDACTED] sowie die Umsatzsteuer-ID [REDACTED].

5.5 Zahlungsverzug

Gerät die Mieterin mit der Zahlung der Miete oder Bestandteilen der Miete in Verzug, ist die Mieterin zur Zahlung von Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe verpflichtet. Für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung ist der Zahlungseingang bei der Vermieterin maßgebend, d.h. bei Zahlung auf das Konto der Vermieterin das Datum der Gutschrift.

6. **Wertsicherung**

6.1 Mietanpassung

Die Netto-Jahresmiete ändert sich erstmals zum [REDACTED] [REDACTED] entsprechend der seit Mietbeginn eingetretenen Änderungen des Verbraucherpreisindex für Deutschland, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt nach oben oder unten.

Danach verändert sich die vorgenannte Netto-Jahresmiete jeweils ab dem 01.01. eines jeden Kalenderjahres entsprechend der Änderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Code: 61111-0002), herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, [REDACTED] [REDACTED] seit der letzten Mietanpassung nach oben oder nach unten.

Die jeweilige Mietänderung entspricht der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex.

6.2 Automatische Anpassung

Alle Änderungen der Miete auf Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Code: 61111-0002) erfolgen automatisch, ohne dass es hierzu weiterer Erklärungen oder Rechtshandlungen der Vertragsparteien bedarf. Die Mieterin gerät mit etwaigen Erhöhungs- bzw. Nachzahlungsbeträgen jedoch nicht in Verzug, solange die Vermieterin der Mieterin die Änderung der Miete nicht mitgeteilt hat.

6.3 Künftige Wertsicherung

Sollte während der Dauer des Mietverhältnisses der in Bezug genommene Index vom Statistischen Bundesamt nicht mehr herausgegeben werden, tritt an seine Stelle der vom Statistischen Bundesamt oder gegebenenfalls dessen Nachfolgeorganisation herausgegebene entsprechende Index.

Die vorstehenden Regelungen gelten auch für jeden Fall der Verlängerung der Mietzeit.

7. Nebenkosten

7.1 Nebenkostenvereinbarung

Zusätzlich zu der Miete zahlt die Mieterin die Nebenkosten für das Mietobjekt. Nebenkosten im Sinne dieses Mietvertrages sind:

7.1.1 [REDACTED]

7.1.2 die auf die im Eigentum der Mieterin stehenden Bauwerke entfallende Grundsteuer, soweit diese der Vermieterin in Rechnung gestellt wird.

7.2 Unmittelbare Kostentragung

Die Mieterin wird, soweit möglich, Versorgungsverträge für das Mietobjekt selbst abschließen und die sich hieraus ergebenden Kosten unmittelbar selbst tragen. Dies gilt insbesondere für Energie, Telefon, Telekommunikation und Wasser. [REDACTED]

7.3 Umlageschlüssel

Soweit nicht zwingende gesetzliche Regelungen eingreifen, werden alle Nebenkosten – soweit diese nicht von der Mieterin unmittelbar beglichen oder nach Verbrauch ermittelt werden – im Verhältnis der Mietflächen des Mietobjektes zu den Flächen, für die diese Kosten entstanden sind, umgelegt. Soweit nicht zwingende gesetzliche Regelungen bestehen, entscheidet die Vermieterin über eine abweichende Verteilung nach billigem Ermessen gemäß § 315 ff. BGB.

7.4 Umsatzsteuer

Zu allen Nebenkosten kommt Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe hinzu, soweit sie anfällt.

7.5 Vorauszahlungen

Die Vermieterin ist berechtigt, auf die Nebenkosten zuzüglich Umsatzsteuer quartalsweise Vorauszahlungen zu verlangen, welche zusammen mit der Miete zu zahlen sind. Anpassungen der quartalsweisen Vorauszahlung auf die Nebenkosten an geänderte Verhältnisse nimmt die Vermieterin gemäß § 315 ff. BGB vor.

7.6 Abrechnung

Der Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Mieterin hat das Recht, innerhalb eines Zeitraums von sechs Wochen ab Zugang der Abrechnung die der Nebenkostenabrechnung zugrundeliegenden Belege während der üblichen Geschäftszeiten in den Geschäftsräumen der Vermieterin einzusehen. Auf Anforderung und Kosten der Mieterin wird die Vermieterin der Mieterin Kopien der Belege übersenden. Mit Ablauf von drei Monaten seit Zugang der Abrechnung sind Einwendungen gegen deren Richtigkeit ausgeschlossen, wenn hierauf in der Nebenkostenabrechnung hingewiesen wurde. Etwa sich aus der jährlichen Abrechnung ergebende Differenzen zugunsten der Vermieterin bzw. der Mieterin sind innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung auszugleichen. Endet das Mietverhältnis während einer Abrechnungsperiode, wird die Abrechnung nicht zwischenzeitlich, sondern nur im Rahmen der allgemeinen Abrechnung erstellt. Der Anspruch der Vermieterin auf Nachforderungen aus Nebenkostenabrechnungen verjährt nicht vor Ablauf von drei Jahren nach der Erstellung der Abrechnung.

7.7 Mieterveranlasste Kosten

Es wird klargestellt, dass die Mieterin alle Lasten und Abgaben, die auf den im Eigentum der Mieterin stehenden bzw. von ihr errichteten oder erworbenen Bauwerken und Anlagen ruhen oder sich aus der Nutzung des Mietobjektes durch die Mieterin ergeben, selbst trägt. Wird die Vermieterin bezüglich dieser Lasten und Abgaben in Anspruch genommen, hat die Mieterin sie von diesen Ansprüchen freizuhalten.

7.8 Angaben

8. Umsatzsteuer

- 8.1 Sollte die Umsatzsteuer durch eine andere Steuer ersetzt oder ergänzt worden sein, welche ähnliche Funktionen und Eigenschaften wie die Umsatzsteuer hat, werden die Parteien vereinbaren, dass die Mieterin jene Steuer zusätzlich oder statt der Umsatzsteuer an die Vermieterin zahlt. Die Regelungen in den 8.2 ff. dieses Vertrages werden entsprechend angepasst.

8.2 Umsatzsteueroption

Der Mieterin ist bekannt, dass die Vermieterin zur Umsatzsteuer optiert hat. [REDACTED]

[REDACTED]

8.3 Nachweise

Auf Verlangen der Vermieterin ist die Mieterin verpflichtet, auf Kosten der Mieterin eine Bestätigung ihres Steuerberaters darüber vorzulegen, dass sie die gemieteten Flächen nur für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Dies gilt insbesondere, aber nicht ausschließlich, für den Fall, dass die Vermieterin gegenüber der Finanzverwaltung wie auch immer geartete Nachweise zu erbringen hat. In diesen Fällen ist die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin diese Nachweise zur Verfügung zu stellen.

8.4 Weitergabe an Untermieter

[REDACTED]

[REDACTED] Die Mieterin steht der Vermieterin dafür ein, dass die Untermieterin diese Verpflichtungen einhält. Ein Verstoß gegen diese Verpflichtung ist als wichtiger Grund zu qualifizieren, der die Vermieterin berechtigt, die Zustimmung zur Untervermietung zu verweigern oder zu widerrufen.

9. Aufrechnung, Zurückbehaltung, Minderung

9.1 Aufrechnungsverbot

Die Mieterin kann gegenüber den Forderungen der Vermieterin aus diesem Mietvertrag nur aufrechnen bzw. ein Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn ihre Gegenforderung bzw. ihr Gegenanspruch unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.

9.2 [REDACTED]

9.3 [REDACTED]

10. [REDACTED]

11. Bebauung des Mietobjektes

11.1 Bauwerke der Mieterin

Bauwerke und Anlagen, die die Mieterin errichtet, werden nur zur Nutzung während der Mietzeit mit dem Grund und Boden verbunden; die Verbindung erfolgt zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Absatz 1 BGB. Die von der Mieterin errichteten Bauwerke und Anlagen sind damit keine wesentlichen Bestandteile des Grundstückes.

11.2 Genehmigungen

Die Mieterin hat die für ihre Bebauung und Nutzung des Mietobjektes erforderlichen Genehmigungen eigenverantwortlich zu beschaffen. Die Vermieterin wird bei der Beantragung der Genehmigungen in dem erforderlichen Umfang unterstützen. Die Mieterin hat alle Auflagen und sonstigen Nebenbestimmungen eigenverantwortlich zu erfüllen und die Vermieterin von allen Pflichten und Kosten freizuhalten.

[REDACTED]

11.3 [REDACTED]

11.4 Herrichtung des Bodens durch die Mieterin

Die Mieterin hat den bei Vertragsschluss vorhandenen Boden eigenverantwortlich in einen für die Bebauung und spätere Nutzung während der Mietzeit geeigneten Zustand zu versetzen, soweit sie eine Bebauung und spätere Nutzung beabsichtigt.

Dabei hat die Mieterin insbesondere auch zu berücksichtigen, dass bei dem Mietobjekt Bodensetzungen/Flächenversackungen bis ca. [REDACTED], zu erwarten sind und dass sich im Boden eingeschlossene Gebäude, Gebäudereste und technische Anlagen befinden können.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- I [REDACTED]
- I [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Die Mieterin ist verpflichtet, die Ausführung und Ausbildung der Flächenbefestigung eigenverantwortlich an die tatsächliche Belastung anzupassen, wobei die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind. Allgemein anerkannte Regeln der Technik sind schriftlich fixierte oder mündlich überlieferte technische Festlegungen für Verfahren, Einrichtungen und Betriebsweisen, die nach herrschender Auffassung der beteiligten Kreise (Fachleute, Anwender, Verbraucher und öffentliche Hand) geeignet sind, das gesetzlich vorgegebene Ziel zu erreichen, und die sich in der Praxis allgemein bewährt haben oder deren Bewährung nach herrschender Auffassung in überschaubarer Zeit bevorsteht.

Die Mieterin ist verpflichtet, sich bei der Anpassung der Ufereinfassungen, an die tatsächliche Belastung mit der Vermieterin vor Durchführung der Maßnahmen schriftlich abzustimmen. Die Mieterin hat etwaig erteilte billige Weisungen (§ 315 BGB) der Vermieterin in Bezug auf die Anwendung technischer Regelungen zu befolgen. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

11.5 Erschließung des Mietobjektes

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Die Vermieterin wird an der Erschließung in dem erforderlichen Umfang mitwirken.

11.6 Netzanschluss, Wasseranschluss

Für den Fall, dass die Mieterin beabsichtigt, mit einem Netzbetreiber einen Netzanschluss- und/oder Anschlussnutzungsvertrag abzuschließen, gilt Folgendes:

11.6.1 Die Vermieterin wird auf Verlangen des Netzbetreibers ihre Zustimmung zu einer hierzu erforderlichen Inanspruchnahme des Grundstückes unter der Bedingung einer Berücksichtigung etwaiger Rechte Dritter erteilen. Zu weiteren Erklärungen, insbesondere zur Übernahme weiterer Pflichten, ist die Vermieterin nicht verpflichtet.

11.6.2 Die Mieterin hat die Vermieterin von allen Pflichten und Kosten freizuhalten, die im Zusammenhang mit der Errichtung, dem Betrieb, dem Überbau und/oder einer von ihr veranlassten Änderung der Anlagen des Netzbetreibers entstehen.

11.6.3 Die Mieterin trägt auch die für die Entfernung oder Verlegung der Anlagen des Netzbetreibers erforderlichen Kosten.

Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend auch für die Herstellung von Wasserversorgungsanlagen und den Abschluss von Wasseranschlussverträgen.

11.7 Überfahrten über öffentliche Wege

Überfahrten über öffentliche Wege bedürfen der Genehmigung der zuständigen Behörde(n). Genehmigte Überfahrten werden durch bzw. auf Veranlassung der zuständigen Behörde(n) auf Kosten der Mieterin angelegt, soweit die Mieterin und die Behörde(n) keine abweichenden Vereinbarungen treffen.

11.8 Verkehr

Von der Nutzung des Mietobjektes dürfen keine negativen Einflüsse auf den öffentlichen Straßenverkehr ausgehen. Hierzu vereinbaren die Parteien Folgendes:

11.8.1 Betrieblicher Verkehr ist auf dem Mietobjekt abzuwickeln. Die Mieterin hat durch ihre Planung dafür Sorge zu tragen, dass auf der Mietfläche ausreichend Fläche für das Be- und Entladen vorgehalten wird, so dass LKW nicht außerhalb der Mietfläche auf eine Abfertigung warten müssen. Die Mieterin hat durch ihre Planung dafür zu sorgen, dass ein Rückstau von Anlieferungsverkehr in den öffentlichen Straßenbereich vermieden wird.

11.8.2 [REDACTED]

11.8.3 [REDACTED]

11.8.4 Die Zustimmung der Vermieterin ersetzt nicht die gegebenenfalls weiteren erforderlichen öffentlich-rechtlich erforderlichen Zustimmungen oder Genehmigungen und erfolgt unbeschadet der Rechte Dritter. Eine Zustimmung der Vermieterin entbindet die Mieterin nicht von ihren Pflichten aus Ziffer 11.8.1. [REDACTED]

[REDACTED]

11.8.5 [REDACTED]

11.8.6 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

11.8.7 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

11.9 Bahnübergänge, Gleisanschluss

Die Herstellung neuer oder der Betrieb bestehender Bahnübergänge über Gleisanlagen der Hafenbahn ist mit der Vermieterin besonders zu vereinbaren.

Zum Bau und Betrieb eines Gleisanschlusses auf der Mietfläche ist unter anderem die Planfeststellung bzw. die Genehmigung gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) durch die zuständige(n) Behörde(n) erforderlich.

Für den Anschluss solcher Gleise an die Gleisanlagen der Hamburger Hafenbahn ist der Abschluss eines Gleisanschlussvertrages mit der Vermieterin erforderlich.

11.10 [REDACTED]

11.11 Ausführung der Bauarbeiten

11.11.1 Die Mieterin hat bei der Errichtung etwaiger Bauwerke die anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

11.11.2 Die Mieterin darf andere Unternehmen, die umliegende Flächen nutzen, durch die Bauarbeiten nicht über das übliche und unvermeidbare Maß hinaus stören. Sollten die Nutzer umliegender Flächen aufgrund von Bauarbeiten der Mieterin berechnigte Rechte und Ansprüche (einschließlich Mietminderungen) gegen die Vermieterin geltend machen, ist die Mieterin verpflichtet, die Vermieterin schadlos zu stellen, insbesondere berechnigte Mietminderungen nach Aufforderung durch die Vermieterin zu erstatten.

11.11.3 Soweit durch die Errichtung von Bauwerken seitens der Mieterin Bauwerke oder Anlagen der Vermieterin oder Dritter beeinträchtigt werden könnten, ist zuvor die ausdrückliche Zustimmung der Vermieterin hierzu einzuholen.

11.11.4 Die Mieterin hat von ihr oder ihren Beauftragten verursachte Schäden an Bauwerken oder Anlagen Dritter unverzüglich zu beseitigen und die Vermieterin von Ansprüchen Dritter freizustellen, soweit sie hierfür nach den gesetzlichen

Vorschriften haftet. Kommt sie hiermit in Verzug, ist die Vermieterin berechtigt, die Schäden selbst auf Kosten der Mieterin zu beseitigen.

11.12 [REDACTED]

11.13 Berücksichtigung von Überflutungsrisiken

Bei der Planung und Errichtung der Bauwerke und Betriebsanlagen hat die Mieterin die Überflutungsgefahr durch Hochwasser, Starkregen oder vergleichbare Ereignisse zu berücksichtigen.

11.14 Spätere Baumaßnahmen

Für alle Baumaßnahmen auf dem Mietobjekt, die nach der erstmaligen Bebauung des Mietobjektes umgesetzt werden, und für alle Baumaßnahmen (gleich ob Neubaumaßnahmen oder Änderungen/Erweiterungen der bisherigen Bebauung), die später als 5 Jahre nach der Übergabe des Mietobjektes an die Mieterin begonnen werden, ist die schriftliche Zustimmung der Vermieterin erforderlich. Die Vermieterin kann aus wichtigem Grund ihre Zustimmung versagen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor,

11.14.1 wenn die Voraussetzungen für eine Kündigung gemäß Ziffer 24.3 gegeben sind,

11.14.2 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

11.14.3 [REDACTED]
[REDACTED]

11.15 Überlassung von Plänen

Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin von allen Bauwerken (einschließlich Anlagen) vollständige Bestandspläne innerhalb von 6 Monaten nach dem Beginn der Nutzung der errichteten Bauwerke kostenlos in digitaler Form im Format DWG zu überlassen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt sind der Vermieterin auch die Bauantragsunterlagen zusätzlich kostenlos in digitaler Form im Format DWG zu überlassen, soweit nicht bereits erfolgt. Ausgenommen sind Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse.

Dasselbe gilt für Änderungen an bestehenden Bauwerken.

12. Verunreinigungen im Boden des Mietobjektes

12.1 Kenntnis der Mieterin von Verunreinigungen des Mietobjektes

Die Mieterin ist von der Vermieterin vor Vertragsschluss darauf hingewiesen worden, dass, unabhängig von der Planung- und Herstellung der Infrastruktur durch die Vermieterin, mit Verunreinigungen des Mietobjektes zu rechnen ist. Die Vermieterin überlässt der Mieterin sämtliche Gutachten und Dokumentation über Bodenverunreinigungen, die sie im Laufe der Planung und Herstellung der Infrastruktur gemäß Planfeststellungsbeschluss eingeholt hat.

12.2 Verunreinigungen des Mietobjektes

„**Verunreinigungen des Mietobjektes**“ im Sinne dieses Mietvertrages sind sämtliche durch eine Vornutzung des Mietobjektes oder anderer Grundstücke eingetretenen Boden-, Bodenluft-, Bodenlösungs- und Grundwasserverunreinigungen des Mietobjektes, insbesondere

12.2.1 schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Absatz 3 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG),

12.2.2 Altlasten im Sinne von § 2 Absatz 5 BBodSchG,

12.2.3 entsorgungspflichtige Abfälle nach dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)).

12.3 Pflichten der Mieterin im Zusammenhang mit Verunreinigungen

[REDACTED]
[REDACTED]

Die Mieterin hat im Rahmen der Planung und Ausführung der Baumaßnahmen und der Beseitigung von Verunreinigungen insbesondere

12.3.1 sich nach dem Stand der Technik ein hinreichendes Bild von den Verunreinigungen des Mietobjektes zu verschaffen,

12.3.2 bei nicht unerheblichen Verunreinigungen einen Entsorgungsmanager (Fachplaner und Fachbauleiter) zu beauftragen [REDACTED],

12.3.3 alle sich aus den für die Bebauung und Nutzung erteilten Genehmigungen ergebenden Auflagen zu erfüllen,

12.3.4 alle sich aus der Bebauung oder Nutzung ergebenden sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten, insbesondere die Pflichten und die Verantwortung des Abfallerzeugers im Sinne von § 3 Absatz 8 KrWG, zu erfüllen und

12.3.5 die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung für naturschutzrechtliche Schutzgüter auszuschließen.

Verunreinigter Boden, der nach den gesetzlichen Bestimmungen auf dem Mietobjekt verbleiben kann, soll dort verbleiben.

12.4

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

12.5

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

etwaig erteilte billige Weisungen (§ 315 BGB), insbesondere etwaig im auf Anforderung zur Verfügung gestellten Leitfaden Bodengutachten enthaltene Vorgaben, der Vermieterin in Bezug auf die Anwendung technischer Regelungen zu befolgen.

12.5.1 „**Entsorgungskosten**“ sind die angemessenen, erforderlichen Kosten für die rechtlich zwingende Deklarationsanalytik, Sortierung nach abfallrechtlichen Gesichtspunkten und Entsorgung von verunreinigtem Bodenmaterial, welches entsprechend den Klassifizierungen der Deponieverordnung, ergänzt um die Parameter der LAGA M20 Belastungen > Z2 bzw. entsprechend den Klassifizierungen der EBV, Klasse BM-F3, RC-3 aufweist. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Nicht zu den Entsorgungskosten zählt die Umsatzsteuer.

Nicht zu den Entsorgungskosten zählen ferner die folgenden Kosten:

- alle Kosten, die auch ohne das Vorhandensein der in Ziffer 12.2 genannten Bodenverunreinigungen entstanden wären („**Sowieso-Kosten**“),
- alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Erfüllung von Anforderungen der Kampfmittelverordnung (KampfmittelVO) entstehen,
- alle internen Kosten der Mieterin, insbesondere Kosten für Personal der Mieterin sowie
- die Kosten für den Entsorgungsmanager und die Kosten für Fachplaner.

[REDACTED]

12.5.2 „**Entsorgungsmehrkosten**“ sind die Entsorgungskosten abzüglich derjenigen Kosten, die für die fachgerechte Behandlung und Beseitigung von Bodenmaterial mit Belastungen bis LAGA Z 2 bzw. <EBV Klasse 3 entstanden wären.

12.5.3 [REDACTED]
[REDACTED]

12.5.4 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

I [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

I [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

I [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

I [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

I [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

12.5.7 Für den Verfahrensablauf ist **Anlage 12.5.7** zu berücksichtigen.

12.5.8 [REDACTED]

12.5.9 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

12.5.10 Die Vermieterin kann den Verfahrensablauf von der Antragstellung bis zur Kostenerstattung nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) abweichend festlegen.

12.6 Überwachung von Arbeiten zur Beseitigung von Verunreinigungen des Mietobjektes

Die Vermieterin hat [REDACTED] das Recht, die Planung und Durchführung von Maßnahmen zur Beseitigung von Bodenverunreinigungen zu überwachen oder überwachen zu lassen.

Die Pflichten und Obliegenheiten der Mieterin und deren Verantwortlichkeit für die Rechts- und Vertragskonformität aller Maßnahmen bleiben von einer etwaigen Mitwirkung, Prüfung und Kontrolle durch die Vermieterin unberührt. Stimmt die Vermieterin Maßnahmen zu, verbleibt die Verantwortlichkeit ebenfalls bei der Mieterin, soweit die Zustimmung nicht einen ausdrücklichen Verzicht auf bestimmte in der Verzichtserklärung benannte Umstände enthält.

13. **Kampfmittel**

13.1 Kenntnis der Mieterin von dem Kampfmittelverdacht

Die Mieterin ist von der Vermieterin vor Vertragsschluss darauf hingewiesen worden, dass sich Kampfmittel im Sinne von § 1 Abs. 2 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO) in dem Mietobjekt befinden können und das Mietobjekt als Verdachtsfläche im Verdachtsflächenkataster geführt wird. Die Vermieterin wird im Zuge der Planung und Herrichtung der Infrastruktur gemäß Planfeststellungsbeschluss einmalig eine Luftbilddauswertung des Mietobjekts einholen und diese der Mieterin zur Verfügung stellen. Die Vermieterin weist darauf hin, dass die Mieterin sich hierüber, insbesondere vor jedem Eingriff in den Boden, selbst auf eigene Kosten zu informieren hat. Der Mieterin ist bekannt, dass die Feuerwehr ihre Einschätzung bezüglich des Kampfmittelverdachts auch ändern und insbesondere ein Kampfmittelverdacht auch neu entstehen kann.

13.2 Erfüllung der Pflichten im Zusammenhang mit Kampfmitteln

Nach der KampfmittelVO ist grundsätzlich der Grundstückseigentümer verpflichtet, Gefahren und Schäden Dritter durch Kampfmittel auf dem Grundstück zu beseitigen beziehungsweise zu verhindern (§ 5 KampfmittelVO). Die Parteien vereinbaren, dass die

[REDACTED]
[REDACTED]

- 13.2.1 Die Mieterin verpflichtet sich im Rahmen dieser Verkehrssicherungspflicht gegenüber der Vermieterin, alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um Gefahren und Schäden Dritter durch Kampfmittel auf dem Grundstück zu verhindern bzw. zu beseitigen, in eigener Verantwortung zu ergreifen. Diese Pflicht der Mieterin besteht sowohl im Hinblick auf die von ihr geplanten Baumaßnahmen als auch im Hinblick auf ihre spätere Nutzung des Mietobjektes.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Die Mieterin hat auch die sonstigen gesetzlichen und technischen Bestimmungen im Zusammenhang mit Kampfmitteln zu beachten und [REDACTED]
[REDACTED]

- 13.2.2 Zu einem „systematischen Absuchen“ i.S.v. §§ 8, 10 KampfmittelVO ist die Mieterin ohne vorherige Zustimmung der Vermieterin nicht berechtigt, es sei denn, die von der Mieterin geplante Nutzung im Rahmen des vereinbarten Mietzwecks ist ohne Verschulden der Mieterin rechtlich nur zulässig, wenn der bestehende Kampfmittelverdacht komplett aufgehoben ist.

- 13.2.3 Die Mieterin ist nicht zu solchen Maßnahmen im Zusammenhang mit Kampfmitteln berechtigt oder verpflichtet, die der zuständigen Behörde vorbehalten sind (vgl. § 3 KampfmittelVO).

13.3 [REDACTED]

- [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
 - [REDACTED]
[REDACTED]
 - [REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

13.4 Keine Verantwortung der Vermieterin für Kampfmittel

Die Vermieterin haftet nicht für Schäden durch auf dem Mietobjekt vorhandene Kampfmittel. Die Mieterin kann keine Ansprüche gegen die Vermieterin aus und im Zusammenhang mit Kampfmitteln, insbesondere sich aus der KampfmittelVO ergebenden Pflichten, geltend machen, soweit in diesem Mietvertrag nichts anderes bestimmt ist.

13.5 Systematisches Absuchen auf Wunsch der Vermieterin

Die Vermieterin ist berechtigt, von der Mieterin zu verlangen, dass die Mieterin statt der geeigneten Maßnahmen i.S.v. § 6 Absatz 2 KampfmittelVO ein systematisches Absuchen i.S.v. §§ 8, 10 KampfmittelVO durchführt, wenn dies der Mieterin zumutbar ist, insbesondere der Bauablauf hierdurch nicht erheblich gestört wird. Verlangt die Vermieterin ein systematisches Absuchen i.S.v. §§ 8, 10 KampfmittelVO, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

14. **Leitungen und sonstige Anlagen, Schifffahrtszeichen**

14.1 Kenntnis der Mieterin von Einrichtungen und Anlagen

Die Mieterin ist von der Vermieterin vor Vertragsschluss darauf hingewiesen worden, dass sich auf dem Mietobjekt – auch über die Darstellungen in Anlage 1.4.4, welche durch die Vermieterin noch zu erstellen ist, hinaus – oberirdische oder unterirdische Leitungen, Kabel und sonstige Einrichtungen und Anlagen („**Einrichtungen und Anlagen**“) der Vermieterin oder Dritter befinden können. Die Vermieterin hat der Mieterin empfohlen, sich vor Vertragsschluss die notwendigen Informationen über die Lage und

den Verlauf vorhandener Einrichtungen und Anlagen Dritter bei den entsprechenden Unternehmen und Stellen (z.B. Versorgungsunternehmen, Telekommunikationsdienstleistern, Dataport, etc.) zu beschaffen.

14.2 Duldung von Einrichtungen und Anlagen

Einrichtungen und Anlagen, die zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Mietvertrages auf dem Mietobjekt vorhanden sind, hat die Mieterin entschädigungslos zu dulden. Die Eigentümer der Einrichtungen und Anlagen sind berechtigt, diese zu betreiben, zu besichtigen, zu warten, zu erhalten, zu erneuern und alle hiermit im Zusammenhang stehenden Arbeiten nach Abstimmung mit der Mieterin auf dem Mietobjekt auszuführen, insbesondere das Mietobjekt zu betreten. Dieses Recht kann auch Dritten überlassen werden.

Im Sicherheitsbereich von Einrichtungen und Anlagen hat die Mieterin die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung (NAV) und der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Gasversorgung in Niederdruck (NDAV) zu beachten. Maßnahmen, die Einrichtungen und Anlagen beeinträchtigen oder gefährden bzw. die erforderliche Instandhaltung verhindern oder erschweren könnten, sind zu unterlassen.

Die Mieterin darf Einrichtungen und Anlagen, die im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Mietvertrages auf dem Mietobjekt vorhanden sind, nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin, des Eigentümers sowie ggf. der zuständigen Behörde auf ihre Kosten verändern, verlegen, überbauen oder entfernen. Die Mieterin ist dabei verpflichtet, die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und etwaigen behördlichen Auflagen auf eigene Kosten zu beachten.

14.3 Duldung von neuen Einrichtungen und Anlagen und Schifffahrtszeichen

Die Mieterin hat die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung neuer Einrichtungen und Anlagen zu dulden, wenn die Nutzung des Mietobjektes hierdurch nur vorübergehend oder nur unerheblich beeinträchtigt wird.

Die Vermieterin ist berechtigt, im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs erforderliche Messfunkanlagen, Leuchtfeuer oder sonstige Schifffahrtszeichen auf dem Mietobjekt zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Die Maßnahmen sind der Mieterin jeweils mit einer angemessenen Frist im Voraus anzukündigen. Die betrieblichen Belange der Mieterin sind zu berücksichtigen.

Der Mieterin sind Aufwendungen, die durch neue Einrichtungen und Anlagen oder Schifffahrtszeichen erforderlich werden, zu erstatten. Soweit die Mieterin durch neue

Einrichtungen und Anlagen oder Schifffahrtszeichen in ihrer Nutzung erheblich beeinträchtigt wird, bleibt ein etwaiges Recht der Mieterin zur Mietminderung unberührt. Weitere Ansprüche der Mieterin, insbesondere auf ein Nutzungsentgelt bestehen nicht.

15. Hafentypische Beeinträchtigungen, Überflutungsrisiken

15.1 Kenntnis der Mieterin von hafentypischen Beeinträchtigungen

Die Mieterin ist von der Vermieterin vor Vertragsschluss darauf hingewiesen worden, dass aufgrund der Lage des Mietobjektes im Hamburger Hafen mit hafentypischen Beeinträchtigungen (insbesondere Emissionen) zu rechnen ist. Diese sind von der Mieterin entschädigungslos zu dulden.

15.2 Überflutungsrisiken

Der Mieterin sind die Überflutungsrisiken durch Hochwasser, Starkregen oder vergleichbare Ereignisse bekannt. Die Mieterin hat keinen Anspruch auf Ersatz von Schäden, die durch eine Überflutung eintreten. Die Mieterin wird die jeweiligen Wasserstandsvorhersagen verfolgen und berücksichtigen.

15.3 Polder

Das Mietobjekt liegt außerhalb der öffentlichen Hochwasserschutzanlagen und damit im hochwassergefährdeten Bereich im Tidegebiet der Elbe. Zum Schutz gegen hohe Wasserstände wurden private Hochwasserschutzanlagen (Polder) errichtet. Für Grundstücke in Poldern gelten besondere gesetzliche Bestimmungen (insbes. die Polderordnung (PolderO) und das Hamburgische Wassergesetz (HWaG).

Das Mietobjekt ist derzeit ausgepoldert. Nach Herstellung der privaten Hochwasserschutzanlage durch die Mieterin gemäß Planfeststellungsbeschluss, ist das Mietobjekt Teil des Polders Dradenau.

Hierzu wird Folgendes vereinbart:

15.3.1 Die Mieterin verpflichtet sich gegenüber der Vermieterin, die gesetzlichen Bestimmungen, welche für Grundstücke (und deren Nutzung) im Bereich von Poldern Anwendung finden, zu beachten und die sich hieraus ergebenden Verpflichtungen zu erfüllen.

15.3.2 Der Polder wird gemeinsam von den jeweiligen Anliegern/Eigentümern im Rahmen einer Poldergesellschaft instandgehalten und betrieben. Die Mieterin wird daher – so sie es nicht bereits ist - Mitglied der Poldergesellschaft auch bezüglich der neuen Flächen Westerweiterung. Der „**Gesellschaftervertrag**“

der Poldergesellschaft, in welchem u.a. Pflichten der Gesellschafter im Hinblick auf die Hochwasserschutzanlage, insbesondere Kostentragungspflichten, geregelt sind, ist als **Anlage 15.3.2** beigelegt.

15.3.3 Die Mieterin ist verpflichtet, die Vermieterin von allen Kosten, welche sich aus der Lage des mietvertragsgegenständlichen Grundstücks in dem Polder ergeben und die ihre Grundlage entweder in gesetzlichen Bestimmungen oder – obwohl die Vermieterin nicht Mitglied der Poldergesellschaft ist – in dem Gesellschaftervertrag oder einer diesen fortschreibenden oder ersetzenden billigen (§ 315 BGB) Regelung haben, freizuhalten.

15.3.4 Die Mieterin ist insbesondere verpflichtet, die auf die Vermieterin in Bezug auf das Mietobjekt nach dem Gesellschaftervertrag entfallenden jährlichen Kosten (Unterhaltungs-, Erhaltungs-, Verwaltungs- und Verteidigungskosten) für die Hochwasserschutzanlage zu tragen (Polderkosten).

Soweit Kosten der Vermieterin in Rechnung gestellt werden, hat die Mieterin der Vermieterin die entsprechenden Kosten (zzgl. Umsatzsteuer, soweit diese anfällt) innerhalb von einem Monat nach einer Weiterbelastung durch die Vermieterin zu erstatten.

15.3.5 [REDACTED]

15.3.6 [REDACTED]

15.3.7 Abrechnung durch die Poldergesellschaft:

Die Abrechnung der anteiligen Polderkosten nach Ziffer 15.3.4 erfolgt durch die Poldergesellschaft Dradenau direkt gegenüber der Mieterin als Gesellschafterin. Die Mieterin hat sich aus der Abrechnung ergebende Beiträge oder Nachzahlungen binnen 21 Tagen auf die in der Abrechnung angegebene Kontoverbindung zu überweisen. Eine gesonderte Abrechnung durch die Vermieterin erfolgt nicht.

15.3.8 Das Poldergeld und seine Zahlung richtet sich nach den gesellschaftsrechtlichen Regelungen.

15.3.9 [REDACTED]

15.3.10 [REDACTED]

15.3.11 [REDACTED]

15.3.12 [REDACTED]

15.3.13 [REDACTED]

15.3.14 Die Mieterin verpflichtet sich gegenüber der Vermieterin, an der Erfüllung etwaiger Pflichten der Vermieterin, welche sich aus dem Gesellschaftervertrag ergeben und sich auf das Grundstück im Polder und seine Nutzung beziehen, soweit möglich und zumutbar mitzuwirken, so dass die Vermieterin ihre Pflichten aus dem Gesellschaftervertrag erfüllen kann.

Die Mieterin verpflichtet sich gegenüber der Vermieterin, an der Erfüllung etwaiger Pflichten der Vermieterin im Zusammenhang mit dem Schutz durch den Polder und die sich auf das Grundstück im Polder und seine Nutzung beziehen, soweit möglich und zumutbar mitzuwirken, so dass die Vermieterin ihre Pflichten aufgrund der Lage des Grundstücks innerhalb des Polders erfüllen kann.

15.3.15 Die Mieterin ist insbesondere verpflichtet, sämtliche Maßnahmen zu dulden, die im Zusammenhang mit der Unterhaltung, der Erhaltung, der bedarfsgerechten Anpassung, der Erneuerung, der Erweiterung und dem Betrieb/Einsatz der Polderverteidigungskräfte der Hochwasserschutzanlage stehen. Die Mieterin muss jederzeit gewährleisten, dass der Hochwasserschutzbeauftragte und der Polder-Einsatzleiter inkl. Verteidigungskräfte Zutritt zum Grundstück haben. Der Schutzstreifen (§ 17 Abs. 1 der Verordnung über private Hochwasserschutzanlagen in der jeweils geltenden Fassung) darf nur mit wasserbehördlicher Genehmigung und nur im Rahmen der gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Pflichten eingeschränkt werden. Aufgrabungen oder das Zustellen mit Gegenständen sind in diesem Bereich grundsätzlich nicht erlaubt.

15.3.16 [REDACTED]

15.3.17 Überflutungen des Mietobjektes durch Hochwasser, Starkregen oder vergleichbare Ereignisse sind trotz der bestehenden Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen.

15.3.18 [REDACTED]

16. Untervermietung

16.1 Zustimmungserfordernis

Die Mieterin darf das Mietobjekt nur dann teilweise untervermieten oder einem Dritten zum Gebrauch überlassen (nachfolgend zusammen „**Untervermietung**“), wenn die Vermieterin zuvor schriftlich zugestimmt hat (§ 540 Absatz 1 Satz 1 BGB).

16.1.1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

16.1.2 [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

a) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

b) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

16.2 [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nicht. [REDACTED]

Das Kündigungsrecht der Mieterin (§ 540 Absatz 1 Satz 2 BGB) bleibt unberührt.

16.3 Entwurf des Untermietvertrages

Die Mieterin hat der Vermieterin mit dem Antrag auf Zustimmung zu der Untervermietung den vollständigen Untermietvertrag und alle relevanten Zusatzvereinbarungen, jeweils in ihrer endgültigen Fassung, im Entwurf vorzulegen. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- der Untermieter in dem Untermietvertrag für den Fall der Sonderkündigung gemäß Ziffer 24.4 im Wege eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter gemäß § 328 BGB auf Entschädigungs- und sonstige Ansprüche gegen die Vermieterin verzichtet.

Die Vermieterin ist zur Prüfung der vorgelegten Unterlagen berechtigt, aber nicht verpflichtet. Eine etwaige Zustimmung der Vermieterin zu der Untervermietung lässt die Haftung der Mieterin für die Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag unberührt.

16.4 Bedingungen

Die Vermieterin kann ihre Zustimmung zur Untervermietung nach eigenem Ermessen von Bedingungen abhängig machen.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

16.5 Kopie des Untermietvertrages

Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin den Untermietvertrag und alle Zusatz- und Änderungsvereinbarungen unverzüglich nach Unterzeichnung vollständig in Kopie zu übersenden.

[REDACTED] Unter-Untervermietung kann die Vermieterin von der Mieterin verlangen, dass auch die diesbezüglich abgeschlossenen Verträge der Vermieterin in Kopie vorgelegt werden. Die Mieterin hat hierzu entsprechende Verein-

barungen mit den Untermietern gemäß § 328 BGB zu Gunsten der Vermieterin zu treffen und diese auch gemäß § 328 BGB zu Gunsten der Vermieterin zur Weitergabe dieser Pflicht zu verpflichten.

16.6 Änderungen des Untermietvertrages

Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für nicht unwesentliche Änderungsvereinbarungen zu dem Untermietvertrag (z.B. Änderungen in der Person des Untermieters, des Untermietzwecks, der Laufzeit und der wirtschaftlichen Konditionen).

16.7 Widerruf der Zustimmung zur Untervermietung

Eine erteilte Zustimmung kann widerrufen werden, wenn in der Person oder dem Verhalten des Untermieters Gründe vorliegen, die die Vermieterin zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen würden, falls diese Gründe in der Person oder im Verhalten der Mieterin vorlägen.

Eine erteilte Zustimmung kann ferner widerrufen werden, wenn nachträglich Tatsachen eintreten, die die Vermieterin im Sinne der Ziffer 16.1.2 berechtigt hätten, ihre Zustimmung zu verweigern.

16.8 Freihaltung bei Sonderkündigung

Die Mieterin verpflichtet sich vorsorglich bereits jetzt, die Vermieterin von allen Ansprüchen im Zusammenhang mit Nachteilen, die dem Untermieter durch eine etwaige Sonderkündigung gemäß Ziffer 24.4 entstehen, freizuhalten.

16.9 Haftung der Mieterin für Untervermietung

Die Mieterin haftet für Schäden und Nachteile, die der Vermieterin aus oder im Zusammenhang mit der Untervermietung entstehen. Im Übrigen gilt § 540 Absatz 2 BGB. Die Mieterin ist verpflichtet, rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses die Räumung durch den Dritten auf eigene Kosten durchzusetzen und die Vermieterin von allen etwaigen Ansprüchen des Dritten freizuhalten.

17. **Instandhaltung und Instandsetzung**

17.1 Instandhaltung und Instandsetzung der Mietflächen

In Bezug auf alle ihr zur alleinigen Nutzung vermieteten Bestandteile der Mietfläche hat die Mieterin die Instandhaltung und die Instandsetzung auf eigene Kosten auszuführen, sobald diese erforderlich werden. Diese Pflichten bestehen jedoch nur, wenn und soweit der Bedarf zur Instandhaltung oder Instandsetzung durch den Mietgebrauch der

Mieterin veranlasst ist oder in ihre Risikosphäre fällt und in diesem Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist.

17.2 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

17.3 Konsolidierungssetzungen und sonstige Flächenversackungen

Untergrundbedingte Setzungen (Konsolidierungssetzungen) und sonstige Flächenversackungen auf dem Mietobjekt bis zu [REDACTED], werden von der Mieterin auf eigene Kosten ausgeglichen, soweit dies für die Nutzung des Grundstücks durch die Mieterin erforderlich ist.

17.4 Erhaltung von Grünanlagen

Grünanlagen auf dem Mietobjekt sind von der Mieterin fachgerecht zu pflegen und instand zu halten. Die Mieterin darf kein gesetzlich geschütztes Biotop entstehen lassen. Die Verwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig. Dies gilt

auch für nicht bepflanzte, brachliegende Flächen. Bei der Beseitigung von Vegetation sind ausschließlich mechanische Maßnahmen anzuwenden.

17.5 [REDACTED]

17.6 [REDACTED]

17.7 Nachschau

Die Vermieterin ist berechtigt, die Erfüllung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten durch die Mieterin zu überwachen. Die Mieterin ist verpflichtet, an von der Vermieterin mit der Mieterin abgestimmten Terminen zur Nachschau teilzunehmen. Stellt die Vermieterin fest, dass Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten der Mieterin fällig sind oder sich die Mieterin bereits im Rückstand befindet, ist die Mieterin verpflichtet, die entsprechenden Maßnahmen unverzüglich auszuführen. Etwaige weitergehende Ansprüche der Vermieterin bleiben unberührt.

17.8 Kostenbegrenzung für Erhaltungsmaßnahmen oder Ersatzbeschaffungen

Die von der Mieterin für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, für den Ausgleich von Setzungen und/oder für Ersatzbeschaffungen im Hinblick auf das Mietobjekt zu tragenden Kosten (netto) sind pro Einzelmaßnahme auf [REDACTED] der Netto-Jahresmiete beschränkt. Übersteigen die Kosten (netto) einer Einzelmaßnahme [REDACTED] der Netto-Jahresmiete, [REDACTED]

[REDACTED] Finden Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten oder Ersatzbeschaffungen statt, liegt darin die gleichzeitige Durchführung mehrerer Einzelmaßnahmen, wenn die instand zu setzenden oder instand zu haltenden oder zu ersetzenden Teile des Mietobjektes in keinem technisch-funktionalen Zusammenhang stehen oder keine Gebrauchseinheit darstellen. [REDACTED]

17.9 Herrichtung und Erhaltung

Keine Instandhaltung und Instandsetzung in dem vorstehenden Sinne sind die Herrichtung des Mietobjektes durch die Mieterin (vgl. u.a. Ziffer 2.2 und Ziffer 11) oder sonstige Verbesserungen des Zustandes des Mietobjektes gegenüber der bei Übergabe vorhandenen Beschaffenheit. Gleiches gilt für Maßnahmen zur Erhaltung eines verbesserten Zustandes.

17.10 Erhaltungspflichten in der Miete berücksichtigt

Die in diesem Mietvertrag geregelten Pflichten der Mieterin im Zusammenhang mit der Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes sind in der Höhe der Miete berücksichtigt.

18. Haftungsbeschränkung, anfängliche Mängel

18.1 Haftungsbeschränkung auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit

Die Vermieterin haftet auf Schadensersatz bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

18.2 Anfängliche Mängel

Die Gewährleistungsansprüche der Mieterin für bei Abschluss des Mietvertrages bereits vorhandene Mängel sind ausgeschlossen. Die verschuldensunabhängige Haftung der Vermieterin für einen bei Vertragsschluss vorhandenen Mangel gemäß § 536 a Abs. 1, Alt. 1 BGB wird ausgeschlossen.

18.3 Unanwendbarkeit von Haftungsbeschränkungen

Die in diesem Mietvertrag geregelten Haftungsbeschränkungen gelten nicht

- 18.3.1 für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit,
- 18.3.2 für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Vermieterin oder eines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen der Vermieterin beruhen,
- 18.3.3 für die Haftung für das Fehlen zugesicherter Eigenschaften,
- 18.3.4 für die Haftung bei der schuldhaften Verletzung wesentlicher Vertragspflichten; in diesem Fall ist die Haftung jedoch auf den vorhersehbaren Schaden begrenzt.

19. Werbeanlagen

19.1 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf dem Mietobjekt im Rahmen des vereinbarten Mietzwecks gemäß Ziffer 2.1. nur zulässig, wenn

19.1.1 diese die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere die Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) und des HafenEG, einhalten

19.1.2 und die Vermieterin der Errichtung der Werbeanlagen zuvor in Textform zugestimmt hat.

19.2 Freihaltung von Ansprüchen im Zusammenhang mit Werbeanlagen

Die Mieterin hat die Vermieterin von sämtlichen Ansprüchen, die sich aus der Errichtung und dem Betrieb der Werbeanlagen ergeben, freizuhalten.

19.3 Beseitigung von Werbeanlagen

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin alle Anlagen/Schilder auf eigene Kosten fachgerecht zu entfernen.

20. Betreten des Mietobjektes

20.1 Betretungsrecht der Vermieterin

Die Mieterin ist verpflichtet, Beauftragten der Vermieterin nach vorheriger Abstimmung das Betreten des Mietobjektes (z.B. zur Überprüfung der Erfüllung der Erhaltungspflichten durch die Mieterin) und die Vornahme der von ihr nach billigem Ermessen (§ 315 ff. BGB) für erforderlich gehaltenen Arbeiten (Vermessungen, Baubegehung, Instandhaltung, Instandsetzung usw.) zu gestatten.

Die Vermieterin beabsichtigt für die Überprüfung des Mietobjekts zukünftig auch unbemannte Fluggeräte (Drohnen) einzusetzen. Die Mieterin stimmt dem Überflug von Drohnen über dem Mietobjekt für erforderliche Untersuchungen (u.a. Vermessungen, Begutachtungen) nach vorheriger Abstimmung zu. Die Vermieterin sichert zu, dass die bei diesem Überflug verarbeiteten Daten nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach den weiteren Regelungen nach Ziffer 29.6 verarbeitet werden. Mitarbeiter der Mieterin, deren beauftragte Dritte (Kunden, Lieferanten, Handwerker) sowie die Transportgüter und Transportmittel der Mieterin werden aus datenschutzrechtlichen Gründen unkenntlich gemacht.

20.2 Duldung von Untersuchungen, etc.

Die Mieterin ist verpflichtet, etwaige erforderliche Erdb Bohrungen, z.B. zur Bodenuntersuchung, Grundwasserabsenkung etc., durch die Vermieterin oder die von ihr Beauftragten jederzeit zu dulden. Die Vermieterin hat die Mieterin über die bevorstehende Bodenuntersuchung zu informieren. Die Mieterin hat diese ausdrücklich zu gestatten.

20.3 Betretungsrecht Dritter

Die Mieterin hat den Eigentümern von Leitungen und sonstigen Anlagen auf dem Mietobjekt, insbesondere die der Ver- und Entsorgung dienen, nach vorheriger Ankündigung und im Rahmen der betrieblichen Erfordernisse Zutritt zu gewähren. Die vorstehenden Rechte gelten auch zu Gunsten der Eigentümer von Leitungen und sonstigen Anlagen auf dem Mietobjekt.

21. **Verkehrssicherung, Anzeige- und Sicherungspflicht**

21.1 Verkehrssicherungspflicht für das Mietobjekt

Die Mieterin übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für das gesamte Gelände des Mietobjektes bis zur Rückgabe an die Vermieterin.

21.2 Einfriedung

Die Mieterin hat die vorhandene Einfriedung während der Mietzeit, unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften und etwaiger Forderungen der für die Wege zuständigen Behörde(n), auf eigene Kosten instandzusetzen und instandzuhalten. Die Mieterin ist berechtigt, an der Einfriedung etwaig erforderliche Anpassungen vorzunehmen. Die Anpassungen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Vermieterin, die die Vermieterin nicht unbillig verweigern darf.

Soweit eine Einfriedung noch nicht vorhanden ist, hat die Mieterin das Mietobjekt unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften und etwaiger Forderungen der für die Wege zuständigen Behörde(n) insoweit einzufrieden, als der vertragsgemäße Gebrauch des Mietobjektes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

21.3 Sicherung von Bauwerken

Im Hinblick auf ihre Verkehrssicherungspflicht ist die Mieterin verpflichtet, die auf dem Mietobjekt befindlichen Bauwerke, Anlagen und Geräte auf eigene Kosten ordnungsgemäß und verkehrssicher zu halten. Soweit sich auf dem Mietobjekt Bauwerke, Anlagen oder Geräte Dritter befinden, hat die Mieterin dafür Sorge zu tragen, dass diese Dritten diese Aufgabe erfüllen.

21.4 Sicherung von Verkehrsflächen und angrenzenden Wegen

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

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

21.5 Schiffsverkehr

Von der Nutzung des Mietobjektes darf keine Gefahr für den Schiffsverkehr (insbesondere durch Lichtemissionen) ausgehen.

21.6 Ungeziefer

Die Mieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt bei Auftreten von Ungeziefer auf ihre Kosten entwesen zu lassen und die jeweils behördlich angeordnete Bekämpfung vorzunehmen.

21.7 Bäume

Die Mieterin hat die Verkehrssicherheit des Baumbestandes auf dem Mietobjekt zu gewährleisten. Die Bäume sind regelmäßig durch einen sachkundigen Baumkontrolleur zu begutachten. Erforderliche Baumpflegemaßnahmen sind durch ein sachkundiges Fachunternehmen auszuführen. Auf Verlangen der Vermieterin oder bei Gefahren ist die Mieterin verpflichtet, auf dem Mietobjekt befindliche Bäume und andere Pflanzen auf ihre Kosten unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zurückzuschneiden oder zu beseitigen. Beabsichtigt die Mieterin einen Baum zu beseitigen, hat sie dafür die Zustimmung der Vermieterin einzuholen; es sei denn dieser unterfällt nicht dem Anwendungsbereich der hamburgischen Baumschutzverordnung. Die Zustimmung der Vermieterin bzw. deren Verlangen schließt etwa erforderliche behördliche Genehmigungen nicht ein. Diese sind gesondert durch die Mieterin auf eigene Kosten einzuholen.

21.8 Verstöße Dritter

Die Mieterin 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 bzw. in den Untergrund eingebracht werden. Sie hat entsprechenden Verstößen entgegenzuwirken und sie der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Etwaig entstandene Ansprüche der Vermieterin gegen Dritte tritt die Vermieterin zur Geltendmachung an die Mieterin ab.

21.9 Gefahrenabwehr

Die Mieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt in angemessenen Abständen auf eventuelle Gefahrenquellen hin zu überprüfen.

Entstehen Gefahrenstellen an dem Mietobjekt, hat die Mieterin geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu treffen, insbesondere Gefahrenstellen des Mietobjektes sofort zu kennzeichnen, abzusperren oder in sonstiger Weise zu sichern, so dass eine Gefährdung von Personen und Sachen verhindert wird.

Entstehen Gefahrenstellen an dem Mietobjekt, hat die Mieterin dies der Vermieterin unverzüglich mitzuteilen. Die Mieterin hat, soweit die Umstände es gestatten, Weisungen der Vermieterin zur Gefahrenabwehr einzuholen. Die Mieterin hat Weisungen der Vermieterin zu befolgen.

Die Mieterin ist verpflichtet, Maßnahmen zur Gefahrenprüfung und -abwehr zu dokumentieren und die Dokumentation der Vermieterin jährlich auf Verlangen bereitzustellen.

21.10 Eingriffsrecht der Vermieterin bei Gefahr im Verzug

Bei Gefahr im Verzug ist die Vermieterin berechtigt, selbst geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu ergreifen (z.B. Betretungsverbote auszusprechen, Absperrungen vorzunehmen, o.ä.).

22. Versicherungen, Schäden

22.1 Versicherungen der Vermieterin

Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin sämtliche risikoerhöhenden Umstände mitzuteilen.

22.2 Versicherungen der Mieterin

Die Mieterin ist verpflichtet, ihre Gebäude, Anlagen und Gegenstände zu versichern. Die Mieterin ist insbesondere verpflichtet, folgende Versicherungen mit angemessenem Deckungsschutz auch zugunsten der Vermieterin abzuschließen,

- Gebäudehaftpflichtversicherung,
- Betriebsunterbrechungsversicherung,
- Betriebshaftpflichtversicherung,
- Feuerversicherung.

Die Mieterin hat bei dem Abschluss der vorstehenden Versicherungen davon auszugehen, dass die von der Vermieterin abgeschlossenen Versicherungen die vorstehenden Risiken grundsätzlich nicht erfassen. Sämtliche vorstehenden Versicherungen sind bis zum Beginn der Mietzeit abzuschließen, während der Mietzeit aufrechtzuerhalten und der Vermieterin auf Verlangen nachzuweisen. Die Mieterin hat bei sich ändernden Risiken die Versicherungen laufend anzupassen.

[REDACTED]

Die Mieterin ist damit einverstanden, dass die Vermieterin auch unmittelbar entsprechende Auskünfte bei den Versicherern einholen kann. Die Mieterin ist nach Aufforderung durch die Vermieterin verpflichtet, den Versicherungsschutz nachzuweisen.

[REDACTED]

22.3 Schäden

Schäden an dem Mietobjekt – insbesondere durch Brand, Blitz, Sturm oder Hagel verursacht – hat die Mieterin unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen. Im Übrigen gilt § 536c BGB.

22.4 Sicherung von Schadensersatzansprüchen

Die Mieterin hat der Vermieterin, soweit möglich, Namen und Anschrift des Verursachers von Schäden und etwaiger Zeugen sowie sonstige für die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen wichtige Angaben und Feststellungen unaufgefordert unverzüglich mitzuteilen.

22.5 Haftung der Mieterin für von Dritten verursachte Schäden

Die Mieterin ist auch für solche Beschädigungen des Mietobjektes ersatzpflichtig, die von einem Dritten, der auf Veranlassung der Mieterin Zugang zum Mietobjekt hat (z.B. Angestellte, Kunden, Handwerker, Warenlieferanten oder Untermieter), im Rahmen seiner von der Mieterin veranlassten Nutzung schuldhaft verursacht werden. Eine weitergehende gesetzliche Haftung der Mieterin bleibt unberührt.

22.6 Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken

Die Mieterin ist verpflichtet, die Vermieterin unverzüglich zu unterrichten, wenn ihr bekannt wird, dass auf Nachbargrundstücken Anlagen hergestellt oder unterhalten werden, von denen eine Beeinträchtigung des Mietobjektes zu erwarten ist.

23. **Rücksichtnahme auf Nutzer der umliegenden Grundstücke**

Die Mieterin darf Nutzer der umliegenden Grundstücke nicht über das unvermeidliche Maß hinaus stören.

Die Mieterin hält die Vermieterin von Ansprüchen Dritter frei, soweit sie diese zu vertreten hat und diese entweder gerichtlich festgestellt oder von der Mieterin anerkannt sind.

24. **Kündigung**

24.1 Gesetzliche Kündigungsregeln, Schriftform

Für die Kündigung gelten die gesetzlichen Bestimmungen, soweit nicht in diesem Mietvertrag abweichende Regelungen getroffen werden. Eine Kündigung des Mietvertrages hat schriftlich zu erfolgen.

24.2 Ausschluss der ordentlichen Kündigung während der Festmietzeit

Eine ordentliche Kündigung dieses Mietvertrages ist während der Festmietzeit ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung sowie die nachfolgenden Kündigungen gemäß Ziffern 24.3-24.10 bleiben hiervon unberührt.

24.3 Wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung durch die Vermieterin

Ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung durch die Vermieterin (vgl. § 543 BGB) liegt insbesondere auch vor, wenn die Mieterin

24.3.1 das Mietobjekt entgegen dem vereinbarten Mietzweck, insbesondere entgegen den im Hafen zulässigen Nutzungen gemäß § 6 des Hafenentwicklungsgesetzes (HafenEG), nutzt oder nutzen lässt oder

24.3.2 das Mietobjekt ohne die für die Nutzung erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen nutzt oder nutzen lässt oder

24.3.3 [REDACTED]

24.3.4 [REDACTED]

24.3.5 [REDACTED]

24.3.6 [REDACTED]

24.3.7 [REDACTED]
[REDACTED]

24.3.8 sonstigen in dem Mietvertrag übernommenen wesentlichen Verpflichtungen nicht nachkommt

und der Verstoß unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere des Verschuldens der Mieterin und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen derart schwerwiegend ist, dass der Vermieterin die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ende der Mietzeit nicht zugemutet werden kann. Für das Erfordernis einer Fristsetzung zur Abhilfe und/oder Abmahnung gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

24.4 Sonderkündigungsrecht der Vermieterin

Die Vermieterin ist auch während der Festmietzeit berechtigt, das Mietverhältnis mit einer Frist von 24 Monaten zum Monatsende zu kündigen, wenn

24.4.1 die Vermieterin das Mietobjekt im öffentlichen Interesse zum Zweck der Hafenentwicklung gemäß § 1 HafenEG benötigt oder

24.4.2 die Vermieterin das Mietobjekt im öffentlichen Interesse zu einem Zweck gemäß § 6 Absatz 2 Satz 1 HafenEG benötigt oder

24.4.3 die Vermieterin das Mietobjekt sonst in einem gewichtigen öffentlichen Interesse benötigt oder

24.4.4 die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) gemäß § 4 Absatz 2 des Gesetzes über die Hamburg Port Authority (HPAG) ganz oder teilweise die Rücküberweisung des Grundstückes, welches an die Mieterin vermietet ist, verlangt.

und die zur Sonderkündigung nach den Ziffern 24.4.1-24.4.4 berechtigende Maßnahme durch Senatsbeschluss abgesichert ist.

Die Vermieterin ist berechtigt und verpflichtet, die Kündigung auf den nach den vorstehenden Bestimmungen benötigten Teil des Mietobjektes zu beschränken.

Bei einer Sonderkündigung durch die Vermieterin, die nur einen Teil des Mietobjektes betrifft, ist die Mieterin berechtigt, innerhalb von sechs Monaten nach Zugang der Kündigung das Mietverhältnis zu demselben Zeitpunkt insgesamt zu kündigen.

24.5

[REDACTED]

24.6

[REDACTED]

24.7

[REDACTED]

24.8

24.9

24.10 Sonderkündigungsrechte der Mieterin

24.10.1 Wenn die Vermieterin ihre Zustimmung zu späteren Baumaßnahmen gemäß Ziffer 11.14 nicht erteilt und der Mieterin aus diesem Grund die weitere Nutzung des planungsbetroffenen Teiles des Mietobjektes oder die Fortsetzung des Mietverhältnisses insgesamt wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, kann die Mieterin verlangen, dass der von den planerischen Maßnahmen betroffene Teil des Mietobjektes vorzeitig aus dem Mietverhältnis herausgenommen oder das Mietverhältnis insgesamt vorzeitig beendet wird. Den Zeitpunkt bestimmt die Mieterin. Dieses Recht der Mieterin erlischt sechs Monate nach schriftlicher Versagung der Zustimmung durch die Vermieterin.

24.10.2 Die Mieterin ist ferner zur fristlosen Sonderkündigung berechtigt, wenn die Mieterin aufgrund von Umständen, die die Mieterin bei Vertragsschluss nicht

kannte und nicht kennen musste und die nicht von der Mieterin zu vertreten sind,

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Das Sonderkündigungsrecht der Mieterin erlischt sechs Monate, nachdem die Mieterin Kenntnis von den das Sonderkündigungsrecht begründenden Umständen erlangt hat.

Übt die Mieterin das Sonderkündigungsrecht aus, endet das Mietverhältnis und die Mieterin hat das Mietobjekt in vertragsgemäßem Zustand an die Vermieterin zurückzugeben. Darüber hinausgehende Ansprüche ergeben sich aus der Sonderkündigung beiderseits nicht.

25. Entschädigung bei Sonderkündigung durch die Vermieterin

25.1 Entschädigung

Wenn das Mietverhältnis durch eine Sonderkündigung der Vermieterin gemäß Ziffer 24.4 ganz oder teilweise vorzeitig beendet wird, hat die Vermieterin die Mieterin nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu entschädigen.

25.2 Bauwerke und Anlagen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

25.3 Höhe der Entschädigung

Die Entschädigung wird bemessen nach

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

25.4 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

26. [REDACTED]

27. Räumung

27.1 Räumungspflicht

Die Mieterin hat das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses geräumt und in vertragsgerechtem Zustand an die Vermieterin zurückzugeben.

Die Mieterin ist hierzu insbesondere verpflichtet, das Mietobjekt ober- und unterirdisch von allen mieter eigenen Gegenständen (einschließlich der unterirdischen Fundamente bzw. Kellermauern, -fußböden etc.) und Gegenständen restlos freizumachen sowie ober- und unterirdisch ordnungsgemäß wiederherzustellen und hierzu insbesondere alle entstandenen Hohlräume bis auf Geländehöhe mit tragfähigem, unbelastetem Sand lagenweise verdichtet einzubauen. Vom Erfordernis der Unbelastetheit kann die Mieterin absehen, wenn Material nach Ziffer 12.3 (am Ende) in den Boden eingebracht werden darf. Diese Arbeiten sind nachvollziehbar zu dokumentieren und die Dokumentation ist der Vermieterin unverzüglich nach der Räumung zu übergeben.

Die Mieterin ist berechtigt, Gründungspfähle entschädigungslos in dem Grundstück zu belassen, wenn die Mieterin bis 18 Monate vor dem Ende der Mietzeit der Vermieterin das Belassen der Gründungspfähle mitgeteilt und einen Plan (in Papier und einem von der Vermieterin zu erfragenden Dateiformat), in dem die Gründungspfähle ordnungsgemäß verzeichnet sind, übergeben hat.

Inwieweit die Mieterin auf dem Mietobjekt etwa vorhandene Vegetation unter Berücksichtigung umweltrechtlicher Belange zu beseitigen hat, hat die Mieterin mit der Vermieterin abzustimmen. Ausgenommen von der Räumungspflicht der Mieterin sind die gemäß Ziffer 14 vor Mietbeginn vorhandenen oder neu errichteten Leitungen Dritter (insbesondere öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen).

27.2 Rückgabe frei von Verunreinigungen des Mietobjektes

Die Mieterin hat das Mietobjekt frei von Verunreinigungen zurückzugeben. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind

27.2.1 Verunreinigungen des Mietobjektes, die sich bereits bei der Übergabe an die Mieterin auf dem Mietobjekt befanden und nicht gemäß Ziffer 12 beseitigt wurden.,

27.2.2 Verunreinigungen durch Dritte, für deren Verhalten die Mieterin nicht einzustehen hat (vgl. Ziffer 22.5).

Die Räumung des Mietobjektes von Verunreinigungen hat in Abstimmung mit der/den zuständigen Behörde(n) zu erfolgen. Dies ist der Vermieterin nachzuweisen.

27.3 Teilweise / vorzeitige Rückgabe

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

27.4 (entfällt)

28. Vertragsstrafe

28.1 Vertragsstrafenvereinbarung

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

29. Schlussbestimmungen

29.1 Angaben für statistische Zwecke

Die Mieterin stellt der Vermieterin auf deren Verlangen für statistische Zwecke Angaben über den Schiffs-, Güter- und Personenverkehr zur Verfügung, der als Quelle oder Ziel das Mietobjekt hat. Darüber hinaus wird die Mieterin in begründeten Fällen auch

weitergehende summarische Angaben mit Bezug zu ihrer betrieblichen Tätigkeit (Beschäftigte, Verkehr, Investitionen und Energieverbräuche) liefern, wenn statistische Daten im Bereich der Wirtschaftsförderung, der Nachhaltigkeits- oder Umweltberichterstattung oder für die künftige Hafenentwicklung benötigt werden. Die Vermieterin wird bei der Verarbeitung der Daten die gesetzlichen Datenschutzbestimmungen einhalten.

29.2 Übertragung von Rechten aus diesem Mietvertrag

Die Mieterin darf ohne vorherige Zustimmung der Vermieterin diesen Mietvertrag oder die Ausübung der ihr durch diesen Mietvertrag eingeräumten Rechte nicht auf einen Dritten übertragen. Der Mieterin ist bekannt, dass die Vermieterin nicht verpflichtet ist, mit einem Dritten, an den die Mieterin auf dem Grundstück befindliche Bauwerke zu übertragen beabsichtigt, einen Mietvertrag abzuschließen.

29.3 Ansprechpartner, Empfangsbevollmächtigter

██████████

██████████

██████████

114

114

11/11/2016

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

29.4 Änderungen der Mieterin

Die Mieterin hat der Vermieterin schriftlich sämtliche wesentlichen gesellschaftsrechtlichen Änderungen (Änderung der Firma, Verlegung des Niederlassungssitzes, Änderung der Geschäftsadresse, Änderung der Vertretungsbefugnisse, Änderung der Rechtsform, Umwandlungen, Wechsel von Gesellschaftern, wesentliche Änderung des Haftkapitals der Mieterin etc.) unverzüglich anzuzeigen und bei im Handelsregister einzutragenden Änderungen unverzüglich nach der Eintragung einen Handelsregistrauszug vorzulegen.

29.5 Gewerbsteuergesetz

Die Mieterin wurde auf § 8 Gewerbsteuergesetz hingewiesen.

29.6 Daten

Die Mieterin ist davon informiert, dass die das Vertragsverhältnis betreffenden Daten im Rahmen der Mietvertragsverwaltung auf Datenträger gespeichert und nach den gesetzlichen Bestimmungen verarbeitet werden.

Der Mieterin ist bekannt, dass die Vermieterin aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen zur Offenlegung verpflichtet sein kann. Diesbezügliche Pflichten können insbesondere aufgrund des Hamburgischen Transparenzgesetzes (HmbTG) oder der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) bestehen. Die Datenschutzhinweise zur DSGVO gemäß **Anlage 29.6** enthalten einen Überblick über die Erhebung, Speicherung und Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Vermieterin. Die Datenschutzhinweise werden Bestandteil des Mietvertrages.

29.7 Vertraulichkeit

Die Parteien betrachten die Inhalte dieses Vertrages sowie sämtliche im Vorfeld seines Abschlusses und im Verlauf des Mietverhältnisses vom jeweils anderen Vertragspartner im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis empfangenen Informationen als vertraulich („Vertrauliche Informationen“).

Keine vertraulichen Informationen sind solche,

- 29.7.1. die der Öffentlichkeit vor der Mitteilung oder Übergabe durch den Vertragspartner bekannt oder allgemein zugänglich waren oder dies zu einem späteren Zeitpunkt ohne Verstoß gegen eine Geheimhaltungspflicht werden;
- 29.7.2. - die dem Empfänger bereits vor der Offenlegung durch den Vertragspartner und ohne Verstoß gegen eine Geheimhaltungspflicht bekannt waren;
- 29.7.3. - die von dem Empfänger ohne Nutzung oder Bezugnahme auf die Informationen von dem Vertragspartner selber gewonnen werden; oder
- 29.7.4. - die dem Empfänger von einem berechtigten Dritten ohne Verstoß gegen eine Geheimhaltungspflicht übergeben oder zugänglich gemacht werden.

Die Parteien verpflichten sich, Vertrauliche Informationen nur für die Zwecke des Mietverhältnisses zu verwenden und sie geheim zu halten (sie also nicht an Dritte weiterzugeben und sie Dritten auch nicht in sonstiger Weise zugänglich zu machen); die Parteien werden Vertrauliche Informationen überdies durch angemessene Geheimhaltungsmaßnahmen gegen den unbefugten Zugriff durch Dritte sichern.

Die Geheimhaltungspflicht gilt nicht gegenüber Organen, Mitarbeitern und Vertretern der Parteien, soweit diese auf die Kenntnis der Vertraulichen Informationen zur Erfüllung ihrer Aufgaben angewiesen sind. Gegenüber ihren Vertretern dürfen die Vertragspartner Vertrauliche Informationen nur offenlegen, wenn sie zuvor sicherstellen, dass ihre Vertreter die hier vereinbarte Vertraulichkeitspflicht einhalten, als wären sie selbst durch diese gebunden.

Wenn eine Partei aufgrund geltender Rechtsvorschriften (wie z.B. dem HmbTG), gerichtlicher oder behördlicher Anordnungen oder börsenrechtlicher Regelungen verpflichtet ist, Vertrauliche Informationen vollständig oder teilweise offenzulegen, entfällt insoweit die Geheimhaltungspflicht. Die verpflichtete Partei wird ihren Vertragspartner im Rahmen unverzüglich informieren, wenn sie sich aus den genannten Gründen zur Offenlegung Vertraulicher Informationen verpflichtet sieht.

Die Geheimhaltungspflicht gilt in besonders strengem Maß für Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der Vertragspartner.

Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse sind alle auf ein Unternehmen bezogenen Tatsachen, Umstände und Vorgänge, die nicht offenkundig, sondern nur einem begrenzten Personenkreis zugänglich sind und an deren Nichtverbreitung der Rechtsträger ein berechtigtes Interesse hat. Ein berechtigtes Interesse liegt vor, wenn das Bekanntwerden einer Tatsache geeignet ist, die Wettbewerbsposition eines Konkurrenten zu fördern oder die Stellung des eigenen Betriebs im Wettbewerb zu schmälern oder wenn es geeignet ist, dem Geheimnisträger wirtschaftliche Schaden zuzufügen.

Nach Auffassung der Parteien beinhalten insbesondere die Ziffern 1.5, 2, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 16.1-16.4, 17, 24.5-24.9, 25, 28, 29.3 sowie seine Anlagen dieses Vertrages Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse.

Die Geheimhaltungspflicht beginnt mit Unterzeichnung des Mietvertrages und endet drei Jahre nach Beendigung des Mietverhältnisses.

29.8. Heilungsklausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Mietvertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird hierdurch die Gültigkeit des Mietvertrages im Übrigen nicht berührt. Eine unwirksame oder undurchführbare Bestimmung soll durch eine wirksame und durchführbare Regelung ersetzt werden, welche die Vertragsparteien unter Berücksichtigung ihrer mit dem Mietvertrag verfolgten Zielsetzung vereinbart hätten, wenn sie sich bei Vertragsabschluss der Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit bewusst gewesen wären.

29.9. Schriftform

Den Parteien sind die gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550 und 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich gegenseitig, alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis, insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluss von Nachträgen, Genüge zu tun.

29.10. Rechnungsstellung

Sofern die Vermieterin nach ihrer Wahl oder gesetzlich verpflichtet ist, Rechnungen auszustellen oder verfügbar zu machen, behält sich die Vermieterin das Recht vor, elektronische Rechnungen auszustellen oder verfügbar zu machen. Die Mieterin stimmt der Möglichkeit elektronischer Rechnungsstellung zu.

29.11. Rechtswahl, Vertragssprache

Es gilt deutsches Recht. Vertragssprache ist deutsch.

29.12. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

30. [REDACTED]

31. [REDACTED]

32. **Aufschiebende Bedingungen:**

32.1 Zustimmung der Aufsichtsräte

Der Mietvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Aufsichtsrat der Vermieterin und der Aufsichtsrat der Mieterin in diese Vertragsverlängerung einwilligen oder dieser zustimmen.

32.2 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

32.3 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Hamburg, den

_____, den

Vermieterin:

Mieterin:

.....

.....

.....

.....

Hamburg Port Authority AöR

EUROKAI GmbH & CO. KGaA

diese vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin

Kurt F.W.A. Eckelmann GmbH,
Hamburg,

diese vertreten durch die
Geschäftsführer

Thomas H. Eckelmann und
Tom Eckelmann