

- Im folgenden Vermieter genannt -

## **Allgemeine Bedingungen**

### **für die Vermietung und Verpachtung von Grundstücksflächen, Gebäuden und Räumen**

#### **§ 1**

#### **Übergabe der Mietsache**

Bei Beginn des Mietverhältnisses erstellt der Vermieter gemeinsam mit dem Mieter ein Übergabeprotokoll über den Zustand der Mietsache.

#### **§ 2**

#### **Umfang des Gebrauchs der Mietsache**

1. Der Mieter darf die Mietsache nur zu dem im Mietvertrag genannten Zweck und ohne wesentliche Beeinträchtigung von anderen Mietern oder Nachbargrundstücken nutzen.
2. Im übrigen wird der Gebrauch der Mietsache durch die Hafenbetriebsordnung begrenzt.

#### **§ 3**

#### **Mietzahlung**

1. Die Miete zuzüglich vereinbarter Nebenkosten ist unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses für die Mietsache zu entrichtenden Steuern, Abgaben, Tarifentgelten, Beschaffungs- und sonstigen Kosten von Unternehmen mit Ver- oder Entsorgungsmonopol, vereinbart. Soweit diese sich erhöhen oder ermäßigen, neue eingeführt werden oder bestehende wegfallen, gehen sie vom Zeitpunkt der Veränderung an zu Lasten oder zu Gunsten des Mieters. Der Vermieter hat nach Änderung eine Neuberechnung der Miete vorzunehmen und sie dem Mieter mitzuteilen. Mieterhöhungs- oder Mietminderungsbeträge für zurückliegende Zeiträume sind 2 Wochen nach Mitteilung der Neuberechnung zur Nach- oder Rückzahlung fällig.
2. Eine Aufrechnung ist nur zulässig, wenn die zur Aufrechnung gestellte Forderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt und die Aufrechnung mindestens zwei Wochen vor der Mietfälligkeit angekündigt ist. Das gleiche gilt für Leistungsverweigerungs- oder Zurückbehaltungsansprüche des Mieters.
3. Bei Zahlungsverzug werden dem Mieter die bei Vertragsabschluss gemäß § 288 BGB geltenden Verzugszinsen berechnet.
4. Bei Zahlungsrückständen werden Teilzahlungen des Mieters zuerst auf die Kosten, dann auf entstandene Verzugszinsen, danach auf Nebenkosten und schließlich auf die jeweils älteste Hauptschuld angerechnet. Dieser Verrechnung entgegenstehende Erklärungen des Mieters sind unwirksam.

#### **§ 4**

## **Veränderung von Hafenanlagen, Infrastruktur und Gebäuden**

1. Der Vermieter hat das Recht, die Benutzung der Uferanlagen, Umschlagflächen, Straßen, Wege und Gleisanlagen zu regeln und diese Anlagen zu verändern oder aufzuheben, wenn und soweit dies aus hafengebäulichen oder wichtigen wirtschaftlichen Gründen erforderlich ist. Dabei hat der Vermieter die Belange des Mieters angemessen zu berücksichtigen. Eine Einstellung oder wesentliche Einschränkung des Eisenbahnbetriebes hat der Vermieter den betroffenen Nutzern 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen. Nimmt der Vermieter eine der vorstehend genannten Änderungen berechtigt vor, so stehen dem Mieter keine Schadenersatzansprüche zu; sein Recht auf Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
2. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung und Modernisierung des Mietobjektes oder des Hafengeländes, aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen; der Vermieter wird den Mieter jedoch zuvor über die durchzuführenden Arbeiten informieren. Der Mieter wird die in Betracht kommenden Teile des Mietgegenstandes zugänglich halten und die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen des Mietgegenstandes oder des Hafengeländes, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie den Geschäftsbetrieb des Mieters nur unwesentlich oder für kurze Zeit beeinträchtigen. Der Vermieter wird sich mit dem Mieter über den Zeitpunkt der durchzuführenden Arbeiten abstimmen.
3. Soweit der Mieter die Durchführung der Arbeiten gemäß den vorstehenden Absätzen dulden muss, verzichtet er darauf, Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Minderungsansprüche stehen dem Mieter nur dann zu, wenn diese den Mietgegenstand selbst betreffen und erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung des Mietgegenstandes durch den Mieter haben. Minderungsrechte aufgrund von Bauarbeiten, die den Mietgegenstand selbst nicht betreffen, stehen dem Mieter nicht zu.

## **§ 5**

### **Einschränkung der Gewährleistung für Sachmängel und der Haftung für sonstige Vertragsverletzungen**

1. Für Sach- oder Vermögensschäden durch Mängel der Mietsache, die nach ihrer Übergabe entstanden sind, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit seiner selbst oder seiner Erfüllungsgehilfen.
2. Ausgeschlossen ist die Haftung für jegliche Schäden, die durch Verletzung der den Mieter nach § 6 Abs. 2 treffenden Instandhaltungspflicht oder ihn nach § 6 Abs. 1 Satz 3 treffenden Anzeigepflicht entstanden sind.
3. Das Recht auf Minderung des Mietzinses wegen eines Sachmangels der Mietsache steht dem Mieter erst dann und nur insoweit zu, als sein Minderungsanspruch unstreitig oder rechtskräftig festgestellt ist. Unberührt bleibt der Anspruch des Mieters auf Beseitigung des Mangels und auf Rückforderung des zuviel Geleisteten.

4. Für Sach- und Vermögensschäden, die dem Mieter außer durch Mängel der Mietsache durch Verstoß gegen vertragliche Pflichten vom Vermieter zugefügt werden, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit seiner selbst oder seiner Erfüllungsgehilfen. Diese Einschränkung gilt nicht für Personenschäden und nicht bei Verletzung vertraglicher Kardinalpflichten oder wesentlicher Vertragspflichten; hier haftet der Vermieter auch für leichte Fahrlässigkeit seiner selbst oder seiner Erfüllungsgehilfen.
5. Die Haftung des Vermieters für fahrlässig hervorgerufene Sach- und Vermögensschäden wird auf den Ersatz desjenigen Schadens begrenzt, der nach der allgemeinen Lebenserfahrung typischerweise eintreten kann; ein darüber hinausgehender Schaden, soweit er nach Art oder Höhe nicht vorhersehbar war, wird nicht ersetzt. Der Ersatz mittelbarer Schäden (z.B. entgangener Gewinn) ist ausgeschlossen.

## **§ 6**

### **Einschränkungen der außervertraglichen Haftung**

Die Haftung des Vermieters für Sach- oder Vermögensschäden aus unerlaubter Handlung oder wegen Verschuldens bei Vertragsschluss ist auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit seiner selbst oder seiner Verrichtungsgehilfen beschränkt. Die Haftungseinschränkungen des § 5 Abs. 4 und 5 gelten entsprechend, außer in Fällen der Verletzung von Körper, Leben und Gesundheit und bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

## **§ 7**

### **Instandhaltung und Instandsetzung**

1. Die Erhaltung der Bausubstanz der Mietsache obliegt dem Vermieter. Er hat für die Herstellung und Erhaltung der Standsicherheit von Gebäuden und Gebäudeteilen und der Funktionsfähigkeit solcher Bauteile zu sorgen, die dem Schutz von Witterungseinflüssen wie Frost und Feuchtigkeit dienen. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter Schäden, die im Rahmen dieser Unterhaltungspflicht zu beseitigen sind, unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
2. Der Mieter übernimmt die Kosten für alle durch den Mietgebrauch veranlassten und in den Risikobereich des Mieters fallenden Instandhaltungen, Instandsetzungen oder Erneuerungen im Inneren des Mietgegenstandes einschließlich des Zubehörs und seiner sämtlichen Anlagen und Einrichtungen, ohne dass es hierfür auf ein Verschulden des Mieters ankommt.  
 Instandhaltungen umfassen alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Mietgegenstand in vertragsgemäßen Zustand zu erhalten und Schäden vorzubeugen.  
 Instandsetzungen umfassen alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Mietgegenstand in vertragsgemäßen Zustand zu versetzen.  
 Soweit Beleuchtungs- und Klimaanlageanlagen, Zu- und Ableitungen, Elektrogeräte, Warmwasseraufbereiter etc. mit Haussystemen verbunden sind, oder soweit Mietgegenstände anderweitig in das Gebäude oder Hafengelände integriert sind (z.B. Fenster in der Außenfassade), behält sich der Vermieter vor, die entsprechenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.
3. Der Mieter übernimmt darüber hinaus die Haftung für Schäden auch außerhalb der Mietfläche, die ihre Ursache in den von dem Mieter vorgenommenen Einbauten haben. Die Beweislast, dass der Mieter oder seine Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen den Schaden nicht zu vertreten haben, obliegen dem Mieter.

4. Kommt der Mieter seinen Pflichten nach den vorstehenden Absätzen nicht nach, so ist der Vermieter nach fruchtloser Aufforderung berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters selbst auszuführen oder durch Fachfirmen ausführen zu lassen oder das Mietverhältnis fristlos zu kündigen.
5. Beauftragt der Mieter den Vermieter mit der Ausführung von Arbeiten bzw. beauftragt der Vermieter die Arbeiten gemäß vorstehendem Absatz 4, erhebt der Vermieter zur Deckung der Verwaltungskosten eine Pauschale in Höhe von 10 % des Netto-Rechnungsbetrages der Fremdfirma.

## **§ 8**

### **Bauliche Veränderungen**

1. Bauliche Veränderungen auf und an der Mietsache darf der Mieter nur bei vorheriger Zustimmung des Vermieters vornehmen. Der Mieter hat seiner Anfrage auf Zustimmung ordnungsgemäße Pläne beizufügen. Die baulichen Veränderungen sind ohne Abweichung von den genehmigten Plänen und technischen Daten auszuführen. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Ausführung zu überwachen und nachzuprüfen. Die notwendigen behördlichen Genehmigungen werden hierdurch nicht berührt. Sie sind von dem Mieter auf eigene Kosten einzuholen. Der Mieter hat dem Vermieter unverzüglich nach Erteilung eine Kopie der Baugenehmigung zu übergeben. Nach Beendigung der Baumaßnahmen hat der Mieter dem Vermieter Bestandsunterlagen, wenn möglich in digitaler Form, zu übermitteln. Schadensersatzansprüche des Mieters wegen der Versagung von Genehmigungen aus Gründen, die er selbst oder ein Dritter zu vertreten hat, sind ausgeschlossen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die er im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen schuldhaft verursacht.
2. Bei Ablauf der Mietzeit hat der Mieter den vorherigen Zustand wiederherzustellen. Der Vermieter kann stattdessen verlangen, dass der Zustand der baulichen Veränderung ganz oder teilweise belassen wird. Eine Entschädigung ist ausgeschlossen.
3. Erwirbt der Vermieter aufgrund der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs Eigentum an Einbauten des Mieters, so sind daraus folgende Vergütungsansprüche des Mieters (§§ 812, 951, 994 bis 996 BGB) ausgeschlossen.

## **§ 9**

### **Untervermietung**

1. Der Mieter darf ohne vorherige Zustimmung des Vermieters die Mietsache weder ganz noch teilweise untervermieten oder sonst Dritten zur Nutzung überlassen. Das Kündigungsrecht des § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB steht dem Mieter nicht zu, wenn die Einwilligung wegen eines wichtigen Grundes in der Person des Dritten oder wegen einer wesentlichen Änderung des Nutzungszwecks versagt wird.
2. Der Vermieter kann die Einwilligung von einem besonderen Zuschlag zur Miete anhängig machen.
3. Der Vermieter kann die Einwilligung aus wichtigem Grund widerrufen.

4. Bei unberechtigter Untervermietung oder bei schuldhafter vertragswidriger Nutzung des Mietobjektes durch den Untermieter kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter unverzüglich das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dieses nach einer entsprechenden Aufforderung des Vermieters nicht oder überlässt der Mieter unberechtigt das Mietobjekt einem Untermieter oder sonstigem Dritten, so kann der Vermieter den Mietvertrag fristlos kündigen; der Mieter bevollmächtigt der Vermieter hiermit, in diesem Falle auch das Untermietverhältnis zu kündigen. Schadensersatzansprüche des Vermieters bleiben unberührt.
5. In jedem Fall der Untervermietung tritt der Mieter hiermit seine sämtlichen Forderungen gegen den Untermieter, insbesondere auf Zahlung des Untermiete bis zur Höhe der dem Vermieter nach dem Mietvertrag zustehenden Ansprüche an den Vermieter sicherungshalber ab. Der Vermieter nimmt die Abtretung an. Der Mieter wird den Untermieter nach Abschluss des Untermietvertrages von der Forderungsabtretung unterrichten und Einwendungen nach § 404 BGB ausschließen.

## **§ 10 Brandschutz**

Der Mieter hat diejenigen Schutzeinrichtungen (z. B. Feuerwehrschräuche, Feuerlöschgeräte, Handfeuerlöcher, Ölbinder für flüssige Brenn- und Treibstoffe) auf eigene Kosten anzuschaffen, anzubringen und stets verwendungsfähig zu unterhalten, die zum Schutz der Mietsache und der auf oder in der Mietsache befindlichen Güter und Anlagen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Betriebes des Mieters erforderlich sind. Sofern der Mieter seiner Verpflichtung auch nach Aufforderung durch den Vermieter nicht nachkommt, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Mietfläche mit den entsprechenden Schutzeinrichtungen auszustatten, zu warten und zu unterhalten.

Notausgänge und Fluchtwege hat der Mieter auf eigene Kosten zu markieren und freizuhalten.

## **§ 11 Übernahme der Verkehrssicherungspflicht**

1. Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für die Mietsache. Ihm obliegt für die ihm mietvertraglich zugeordneten Zufahrts- und Rampenbereiche der Hallen, Straßen- und Wegeabschnitte sowie Ufer- und Gleisanlagen die Reinigung und die Winterwartung (Schnee- und Eisbeseitigung, Streuen mit abstumpfenden Mitteln).
2. Für den Umfang der Reinigung und Winterwartung gelten die Bestimmungen des Berliner Landesrechts in der jeweils gültigen Fassung. Soweit dieses für den Übergang der Reinigungs- und Winterwartungspflicht - bei öffentlichen Straßen und Wegen - eine behördliche Zustimmung verlangt, holt der jeweils Verpflichtete diese ein.
3. Kommt der Mieter seiner Reinigungs- und Winterwartungspflicht nicht nach, so ist der Vermieter nach fruchtloser Aufforderung berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters selbst auszuführen oder ausführen zu lassen.
4. Der Mieter stellt den Vermieter von Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei, es sei denn, der Schaden aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht beruht darauf, dass der Vermieter ihm von dem Mieter gemeldete bauliche Mängel nicht unverzüglich behoben hat.

## **§ 12 Versicherungen**

1. Der Mieter hat für einen ausreichenden Versicherungsschutz für die von ihm errichteten Bauten gegen Feuerschäden sowie für einen risikogerechten Haftpflicht-Versicherungsschutz zu sorgen.
2. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter auf Anforderung den ordnungsgemäßen Abschluss und die Wirksamkeit des Versicherungsschutzes nachzuweisen, dem Vermieter Einsichtnahme in die Versicherungsunterlagen zu gewähren, entsprechende Bestätigungen der Versicherer einzuholen. Für den Fall, dass der Mieter auch nach einer angemessenen Nachfrist seiner Verpflichtung zur Vorlage nicht nachkommt, bevollmächtigt er den Vermieter bereits jetzt, die Unterlagen selbst einzuholen.

## **§ 13 Konkurrenzschutz**

Ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Schutz vor Konkurrenz ist ausgeschlossen.

## **§ 14 Schädlingsbekämpfung**

Die Schädlingsbekämpfung innerhalb der Mietfläche hat der Mieter regelmäßig durch einen amtlich zugelassenen Kammerjäger durchführen zu lassen. Der Vermieter hat das Recht, hierüber einen Nachweis zu fordern. Kommt der Mieter trotz Aufforderung durch den Vermieter seiner Verpflichtung nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, die Schädlingsbekämpfung auf Kosten des Mieters durchzuführen.

## **§ 15 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter**

Um bei einem Schadensfall Zutritt zur Mietfläche zu gewährleisten, hat der Mieter Schlüssel beim Pförtner/Hafenmeister oder in der Abteilung Vermietung des Vermieters zu hinterlegen, soweit die Zugänglichkeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Der Vermieter ist berechtigt, in Notfällen Türen im und am Mietobjekt auf ihm geeignet erscheinende Weise zu öffnen, um sich Zugang zum Mietobjekt zu verschaffen.

## **§ 16 Strauch- und Baumbewuchs**

Der Mieter hat den auf der Mietfläche vorhandenen Strauch- und Baumbewuchs im Sinne der Berliner Baumschutzverordnung in der jeweils geltenden Fassung zu erhalten und zu pflegen. Er hat dafür die Verkehrssicherungspflicht. Der Vermieter haftet nicht für Schäden durch herabfallendes Holz.

## **§ 17**

### **Arbeitsschutz und technische Sicherheit**

1. Der Mieter hat alle für ihn in Bezug auf die Mietsache und den Mietzweck relevanten Regelungen zum Arbeitsschutz und zur technischen Sicherheit, sei es aufgrund berufsgenossenschaftlicher oder anderweitiger Vorschriften, umzusetzen und dem Vermieter auf Anforderung Nachweis zu führen. Aufgrund derartiger Vorschriften erforderliche Vorkehrungen an oder in der Mietsache hat der Mieter auf eigene Kosten regelungskonform zu treffen. Soweit damit bauliche Veränderungen an oder in der Mietsache verbunden sind, gilt § 8.
2. Fallen infolge der gewerblichen Tätigkeit des Mieters Stoffe an, die leichter als Wasser sind (z.B. Benzin, Fette oder Öle), so hat der Mieter, soweit im Einzelfall nicht anderes vereinbart ist, Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe aus dem Abwasser entsprechend dem Stand der Technik auf eigene Kosten einzubauen, zu betreiben, zu warten, instandzuhalten und zusetzen und dies dem Vermieter auf Anforderung nachzuweisen.
3. Soweit der Vermieter selbst einer Rechtspflicht zur Prüfung, Wartung oder Instandhaltung bzw. Instandsetzung technischer oder baulicher Anlagen unterliegt, hat der Mieter etwaige Arbeits-, Brandschutz- und sonstige der technischen Sicherheit dienende Begehungen der Mietsache zu dulden und im erforderlichen Umfang zu unterstützen.

## **§ 18**

### **Kündigung**

1. Außer in den gesetzlich bestimmten Fällen kann der Mietvertrag vom Vermieter ohne Einhaltung einer Frist gekündigt werden, wenn der Mieter in Vermögensverfall oder eine wesentliche Verschlechterung oder erhebliche Gefährdung seiner Vermögenslage gerät und dadurch die Ansprüche und Interessen des Vermieters gefährdet werden, solange ein Insolvenzverfahren nicht beantragt ist.
2. Der Vermieter ist berechtigt, einen Mietvertrag während der Vertragslaufzeit ganz oder teilweise mit einer Frist von einem Jahr zum Monatsende zu kündigen, wenn die Mietsache zu überragend wichtigen betrieblichen oder dringenden öffentlichen Zwecken, insbesondere wegen Nutzungsänderungen, benötigt wird. Der Vermieter hat dabei die Interessen des Mieters angemessen zu berücksichtigen und ihn gegebenenfalls zu entschädigen. Wird die Kündigung auf einen Teil der Mietsache beschränkt, so kann der Mieter binnen einer Frist von 3 Monaten nach Zugang der Kündigung das ganze Mietverhältnis zum selben Termin kündigen.
3. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Für die Rechtzeitigkeit ist der Eingang der Kündigung bei dem Vermieter maßgebend. Soweit im Einzelfall nichts anderes vereinbart ist, ist bei telekommunikativer Übermittlung die Schriftform nicht gewahrt.
4. Die Fortsetzung des Mietverhältnisses durch stillschweigende Verlängerung gemäß § 545 BGB wird in jedem Fall der Kündigung ausgeschlossen.

## **§ 19**

### **Ansprüche bei Vertragsbeendigung**

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses erstellt der Vermieter gemeinsam mit dem Mieter ein Rücknahmeprotokoll über den Zustand der Mietsache. Wirkt der Mieter trotz Aufforderung daran nicht mit, so gelten die von dem Vermieter einseitig getroffenen Feststellungen binnen einer Frist von 2 Wochen nach Zugang des Protokolls als von dem Mieter gebilligt, wenn der Vermieter ihn zugleich mit der Zustellung des Protokolls darauf aufmerksam macht, dass bei Nichterhebung von Einwendungen diese Folge eintritt.
2. Nach Ablauf der Mietzeit in oder auf der Mietsache zurückgelassene Sachen des Mieters können unter Ausschluss der Haftung vom Vermieter in Verwahrung genommen werden. Die Kosten der Verwahrung und einer dazu erforderlichen Umlagerung sind von dem Mieter zu tragen. 6 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter sich dieser Sachen nach Belieben entledigen, wenn er mindestens 6 Wochen zuvor dem Mieter diese Absicht angekündigt hat. Der Ankündigung bedarf es nicht, wenn dem Vermieter die Anschrift des Mieters nicht bekannt ist.