

Typische vorteilhafte Gestaltungsmöglichkeiten bei Hafenimmobilienmietverträgen

Mehr Möglichkeiten als gedacht

Die Gestaltung von Hafenimmobilienmietverträgen wird oft vernachlässigt, weil es sich dabei nicht um das Kerngeschäft der Vertragsparteien handelt. Dabei verkennen die Parteien allerdings die erheblichen wirtschaftlichen Risiken und Chancen, die sich hieraus ergeben. Denn die Gestaltungsmöglichkeiten sind größtenteils nicht bekannt.

Aus den zahlreichen Ansatzpunkten werden beispielhaft zwei dargestellt, und zwar zum einen die Problematik in Anlehnung an den aktuellen Streitfall im JadeWeserPort zu enttäuschten Erwartungen und zum anderen ausgewählte Gestaltungsmöglichkeiten beim Ufergeld.

I. Kein Ersatz für enttäuschte Erwartungen aufgrund allgemeiner Regelungen in der Präambel

Die Parteien von Hafenimmobilienmietverträgen nehmen gerne allgemeine Beschreibungen in die Präambel des Vertrags auf, etwa um Hintergründe des Vertragsschlusses festzuhalten oder den Einstieg in die vertraglichen Regelungen zu vereinfachen. Das ist jedoch nicht ganz ungefährlich, wenn es dazu führt, dass sich eine Partei, in der Regel der Mieter, auf diese Angaben verlässt. Die Rechtsprechung lehnt eine Haftung des Vermieters mangels verbindlicher Zusage derzeit in den meisten Fällen ab. Der Mieter kann aus den Beschreibungen also keine Gewährleistungsansprüche wie etwa Minderungsrechte, Schadensersatzansprüche oder Kündigungsrechte ableiten.

Ganz aktuell scheint sich diese Problematik im Streit zwischen dem Kühlkosthersteller Nordfrost und dem JadeWeserPort zu zeigen, wobei die vertraglichen Regelungen nicht allgemein bekannt sind. Nordfrost hat sich als eines der ersten Unternehmen im neuen JadeWeserPort angesiedelt. Nun wird in den Medien berichtet, dass sich die Erwartungen von Nordfrost hinsichtlich des Hafenbetriebes nicht realisieren. So hat sich der Inhaber des Unternehmens, Herr Horst Bartels, gegenüber der Presse geäußert, dass er niemals in einen so schlechten Standort investiert hätte, wenn er die Entwicklung hätte absehen können. Anstelle der dem Unternehmen nach für das erste Betriebsjahr avisierten 700.000 Container wurden schätzungsweise lediglich 100.000 Container umgeschlagen. Nordfrost hat inzwischen Klage eingereicht und begehrt Schadensersatzzahlungen sowie die Aussetzung des Erbpachtzinses mit einem Streitwert von immerhin 4 Mio. Euro.

Die Rechtsprechung: Weder Mangel noch Zusicherung

Voraussetzung für Gewährleistungsansprüche ist das Vorliegen eines Mangels oder einer zugesicherten Eigenschaft. Der BGH verneint einen Mangel, wenn es sich um Umstände handelt, die nicht unmittelbar den Mietgegenstand betreffen. Schließlich kann der Mieter das Mietobjekt wie vertraglich vereinbart als Umschlagplatz nutzen. Weitere Merkmale

Marei-Katharina Raming

wie z. B. die Anzahl der anliefernden Schiffe oder die umliegend angesiedelten Unternehmen sind – auch wenn sie im Vertrag aufgeführt sind – keine Umstände, die in der Mietsache selbst liegen. Sie berühren den vertragsgemäßen Gebrauch nur mittelbar und bleiben nach Ansicht des BGH damit außer Betracht (vgl. BGH NZM 2006, 54 ff.; BGH NJW 2000, 1714 ff.). Diese Merkmale können damit auch keine zusicherungsfähigen Eigenschaften des Mietobjektes sein.

Wesentliches Entscheidungskriterium für die Rechtsprechung ist dabei, dass der Vermieter nicht erkennbar das wirtschaftliche Risiko des Mieters übernehmen wollte. Nimmt der Vermieter in den Mietvertrag beispielsweise Beschreibungen zur Mieterstruktur auf, so wird er den aktuellen Vermietungsstand wiedergeben, aber ohne weitere Anzeichen nicht dafür garantieren wollen, dass diese Struktur während der gesamten Mietzeit erhalten bleibt (vgl. BGH NJW-RR 2004, 1236 ff.). Auch bei geplanten Umschlagzahlen wird es sich schlicht um Vermarktungsanpreisungen des Vermieters handeln. Verlässt sich der Mieter auf solche Angaben, so trägt er allein das Risiko dafür. Dem Vermieter obliegen auch keine Aufklärungspflichten, da er von der Wirtschaftlichkeit seines Hafens ausgehen kann, ohne dass dies den Rückschluss zulässt, dass er das Geschäftsrisiko des Mieters übernehmen möchte (vgl. BGH NJW-RR 2004, 1236 ff.).

Aus demselben Grund kann auch nicht von einem Wegfall der Geschäftsgrundlage des Mietvertrages ausgegangen werden, der zu einem Anpassungsrechts des Mietvertrages führt bzw. letztlich zu einem möglichen Kündigungsrecht einer Partei. Denn der Mieter allein trägt das Verwendungs- und Gewinnerzielungsrisiko der Mietsache (vgl. BGH NJW-RR 2000, 1535 ff., OLG Rostock, NZM 2003, 282 ff.).

Lösung durch vertragliche Gestaltung

Die Lösung findet sich in der individuellen und sorgfältigen Vertragsgestaltung. Denn es bleibt den Vertragsparteien unbenommen, diesbezügliche Garantievereinbarungen zu treffen. Die Regelungen hierzu müssen jedoch eindeutig sein. Eine unbestimmte vertragliche Regelung in der Präambel reicht hierzu gerade nicht aus. Bei den Vertragsverhandlungen muss dabei ein gewisses Gleichgewicht gefunden werden.

Der Mieter hat ein starkes Interesse daran, Beschaffenheitsmerkmale bzw. die Realisierung von Geschäftserwartungen verbindlich zu regeln. Dabei muss bedacht werden, dass nicht nur die Risikoübernahme des Vermieters eindeutig zum Ausdruck kommt, son-



Karl-Heinz Gimmler | Bilder: Gimmler

dern dass auch Vereinbarungen über entsprechende Absicherungen und die sich daraus ergebenden Rechtsfolgen getroffen werden. Der Vermieter hingegen muss aufgrund der Haftungsrisiken genau darauf achten, ob überhaupt und wenn ja, welche Aussagen als Garantien in den Mietvertrag aufgenommen werden. Aus seiner Sicht sollten sich die verbindlichen Zusagen gegenüber dem Mieter möglichst gering halten.

II. Investitionen und Steigerung der Umschlagzahlen im Hafengebiet

In Häfen ist es wohl ein unumstrittenes Ziel beider Mietvertragsparteien, möglichst hohe Umschlagzahlen zu erreichen. Üblicherweise werden diese in konkreter Höhe in Hafengebieten aufgenommen und der Mieter übernimmt die entsprechende Ufergeldgarantie. Ist ein Hafen schon länger in Betrieb, so kann auf Vergleichszahlen aus den Vorjahren zurückgegriffen werden. Schwieriger gestaltet sich die Lage, wenn die Umschlagzahlen ausgebaut werden sollen oder wenn eine Erhöhung der Umschlagzahlen durch oder nach getätigten Investitionen eintreten soll. Denn dann können die „Wunschzahlen“ des Vermieters nicht von vornherein angesetzt werden. Vielmehr muss eine gewisse Anlaufzeit berücksichtigt werden, in der der Mieter sein Geschäft auf- oder ausbauen kann.

Erhöhung der Umschlagzahlen durch Einfluss des Vermieters auf die Art des Umschlaggeschäftes

Das Interesse des Vermieters an möglichst hohen Umschlagzahlen liegt nicht allein in dem daraus resultierenden Ufergeld. Vielmehr ist er häufig auch darauf bedacht, dass die verschiedenen Möglichkeiten des Umschlaggeschäftes ausgeschöpft werden, um den Standort für weitere Unternehmen attraktiv zu gestalten. Wenn ein Mieter es beispielsweise schafft, seine Ufergeldgarantie mit dem Umschlag von Containern zu erreichen, ohne sich um das Geschäft von Projektgut zu kümmern, so hat der Vermieter zunächst keine Einflussmöglichkeiten hierauf. Anders sieht das aus, wenn im Mietvertrag eine Aufteilung der Ufergeldgarantie vorgesehen ist und der Mieter in beiden Bereichen einen bestimmten Umschlag erreichen muss. Dann wird er seine Tätigkeit entsprechend ausrichten, um keine wirtschaftlichen Einbußen zu erzielen.

Ausbau des Umschlaggeschäftes

Wird dem Mieter zugestanden, dass er das Umschlaggeschäft erst ausbauen muss bzw. will der Vermieter am erwarteten Ausbau des Geschäftes beteiligt werden, so ist eine Staffelung der Ufergeldgarantien zu empfehlen. Die Staffelung kann z. B. nach einem fixen Zeitplan erfolgen. Wollen die Parteien hingegen die tatsächliche Entwicklung mehr berücksichtigen, so kann etwa eine verpflichtende Neuverhandlung zu festen Zeitpunkten die Lösung sein.

Übernahme von Investitionen

Es ist eine primäre Vertragspflicht des Vermieters, dem Mieter das Mietobjekt in einem Zustand zur Verfügung zu stellen, der eine umfassende Nutzung gemäß dem Vertragszweck für die gesamte Vertragsdauer ermöglicht. Sind dennoch weitere Investitionen in das Mietobjekt erforderlich oder gewünscht, so stellt sich die Frage nach der Kostenübernahme. Fallen etwa Investitionen aufgrund von Ausbaumaßnahmen oder aufgrund gewünschter Verbesserungen des Mietobjekts an, könnte etwa eine Kostenverteilung auf beide Vertragsparteien vereinbart werden. Denn solche Investitionen kommen meist unmittelbar der Geschäftstätigkeit des Mieters

Seminar Mietrecht in Häfen am Mittwoch, den 3. September, in Koblenz

Inhaltliche Beschreibung: Logistikkonzepte unterscheiden sich aufgrund der zahlreichen logistiktypischen Besonderheiten bereits stark von allgemeinen Gewerbeimmobilienmietverträgen. Bei Verträgen in Häfen ergeben sich aufgrund der häufig gegebenen Zusatzziele, Mischlagen und Sonderregelungen weitere erfolgskritische Regelungspunkte. Zur Verwirklichung der hafenspezifischen Entwicklungsziele (z.B. im Containerbereich) sind beispielsweise Investitionsregelungen, Ufergeldgarantien und Mietanpassungsregelungen von besonderer Bedeutung.

Im Rahmen des Workshops werden spezielle juristische Essentials für Binnenhäfen-Mietverträge vermittelt. Die Teilnehmer lernen wie typische Risiken durch spezielle vertragliche Regelungen vermieden und Mietverträge so langfristig erfolgreich gestaltet werden können. Im ersten Seminarteil werden die Gestaltungsmöglichkeiten zu den Regelungspunkten 1. Präambel, 2. Vertragsprogramm/Allgemeiner Teil, 3. Logistischer Leistungsinhalt, 4. Regelungen zur Sicherung der Leistungsbeziehungen, 5. Leistungsstörungen, 6. Haftung und Versicherung, 7. Vergütung dargestellt. Im zweiten Teil erarbeiten die Teilnehmer einen typischen Hafen-Immobilienmietvertrag.

Das Seminar findet am Mittwoch den 3. September 2014 von 9.00 bis 17.30 Uhr in den Tagungsräumen der Gimmler Logistik Stiftung gGmbH, In den Sieben Morgen 1c, 56077 Koblenz statt. Teilnahmegebühr: 630,- Euro (für BÖB-Mitglieder 530,- Euro), zzgl. 7% MwSt. inkl. Seminarunterlagen und Verpflegung, Frühbucherrabatt: 100 Euro bei Buchung bis 2. Juli 2014. Anmeldung per Mail: info@gimmler-gruppe.com oder per Telefon 0261/13 49 66 0 oder Fax 0261/13 49 66 99. Weitere Infos im Internet: www.gimmler-gruppe.com ■ Dü | Gi

zugute, verbleiben aber langfristig beim Vermieter. Übernimmt der Vermieter zunächst die Investitionskosten und soll der Mieter diese Kosten über einen längeren Zeitraum ganz oder teilweise an den Vermieter zurückzahlen, so kann die Rückzahlung beispielsweise nach und nach durch ein erhöhtes Ufergeld erfolgen, dessen Mehrbetrag auf die Tilgung des übernommenen Betrages angerechnet wird.

Auch für Hafengebietenmietverträge gilt, dass sie Risiken und Chancen zugleich bergen, man muss sie nur erkennen und zu nutzen wissen. Schon Erich Kästner sagte hierzu: Es gibt nichts Gutes, außer man tut es.

■ **Rechtsanwalt Karl-Heinz Gimmler,**
Fachanwalt für Steuer-, Transport- und Speditionsrecht, Koblenz
| Rechtsanwältin Marei-Katharina Raming

Maßgeschneiderte Mietverträge bieten Sicherheit für Hafen und Kunden
(Symbolbild) | Bild: duisport

