

Gimmler Logistik Stiftung veranstaltete Seminar zu Logistikkonzeptsmietverträgen in Häfen

Hafenrechtliche Sonderlage im Fokus

Die begehrte Lage im Hafen birgt in Sachen Mietrecht komplexe Fragen, die auf dem Seminar diskutiert wurden

Bild: Nutsch

Am 3. September fand im Hause der Koblenzer Gimmler Logistik Stiftung gGmbH das Ganztagesseminar „Logistikkonzeptsmietverträge in Häfen“ statt. Ziel des Seminars war es, die hafenrechtliche Sonderlage im Rahmen von Logistikkonzeptsmietverträgen darzustellen.

Bereits für Logistikkonzepts ergeben sich zahlreiche Spezialfragen, die den Rahmen eines „normalen“ Gewerbemietvertrages sprengen. So ist es etwa essentiell, und auch als Vermieter zu berücksichtigen, dass der ungestörte Ablauf der Logistik für den mietenden Logistiker überragenden Stellenwert hat. Dieser muss die Logistik nämlich gegenüber seinen Auftraggebern sicherstellen. Bei Logistikkonzepts in Häfen kommen weitere Sonderlagen hinzu, die bei der Vertragsgestaltung berücksichtigt werden müssen. Beispielsweise Ufergeldgarantien, die erhöhte Abhängigkeit von der Wetterlage oder die Beteiligung von öffentlichen Auftraggebern. Erster thematischer Schwerpunkt des Seminars war die Betrachtung der hafenrechtlichen Besonderheiten während der Vertragsvorbereitungsphase. Denn oftmals treten in Häfen öffentliche Auftraggeber als Vermieter auf, so dass es zu einer Ausschreibungspflicht kommen kann. Offensichtlich ist dies, wenn etwa ein Zweckverband oder eine Gemeinde unmittelbar Vertragspartei wird. Es genügt aber auch, wenn der öffentliche Auftraggeber an einer privatrechtlichen Gesellschaft (z.B. einer GmbH) beteiligt ist, einen entscheidenden Einfluss in der Gesellschaft hat oder wenn die Gesellschaft Aufgaben des Allgemeininteresses von einer Behörde übernimmt. Reine Mietverträge müssen nicht ausgeschrieben werden. Es muss etwa noch eine entgeltliche Dienstleistung hinzukommen. Dies ist in Häfen jedoch schnell der Fall, etwa wenn der Mieter den Hafenbetrieb (Umschlag) oder den öffentlichen Verkehr im Hafen übernimmt. Die Ausschreibungspflicht sollte beachtet werden, da andernfalls die Unwirksamkeit des Mietvertrages droht.



RA Karl-Heinz Gimmler wird Fachanwaltsprüfer und Oberstleutnant der Reserve

RA Karl-Heinz Gimmler aus Koblenz wurde im September in den gemeinsamen Prüfungsausschuss für Fachanwälte der Rechtsanwaltskammern Koblenz und Zweibrücken zum „Fachanwalt für Internationales Wirtschaftsrecht“ berufen und zum Oberstleutnant der Reserve der Bundeswehr befördert.

Im internationalen Wirtschaftsrecht verfügt RA Gimmler in den Bereichen Incoterms 2010 (ICC-zertifiziert) und internationale Transport- und Logistikverträge über umfangreiches Expertenwissen. Als langjähriger Dozent am BVL-Campus und der IHK Ulm sowie als Lehrbeauftragter an den Hochschulen HIWL Bremen und HS Ludwigshafen gibt er seine Kenntnisse und Erfahrungen weiter. Bei der Bundeswehr ist Gimmler jetzt als Oberstleutnant der Reserve im Bereich der zivil-militärischen Zusammenarbeit tätig, dort vorwiegend beim militärischen Katastrophenschutz. Die zivil-militärische Zusammenarbeit fördert er ebenfalls als Beauftragter der Bundesvereinigung Logistik (BVL) für Kooperationen im militärischen Logistikkbereich. ■ Dü

Durch die Möglichkeit, bereits im Vorfeld des Seminars Fragen per E-Mail an die Referenten zu stellen, hatte sich als zweiter Themen-Schwerpunkt die Auswahl verschiedener Vertragstypen an Stelle eines Gewerbemietvertrages entwickelt:

Insbesondere war der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages von Interesse. Denn ein Erbbaurechtsvertrag hat den Vorteil, dass sich beide Parteien auf einen langfristigen Vertrag verlassen können. Dem steht jedoch entgegen, dass durch die lange Bindung keine zeitliche Flexibilität mehr vorhanden ist. Und vermeintlich erbaurechtlich typische Regelungen, wie z.B. Investitionsverpflichtungen, können ebenfalls in einen Gewerbemietvertrag aufgenommen werden.

In Abgrenzung zu Mietverträgen wird in Pachtverträgen nicht nur das Gebrauchsrecht, sondern auch das Fruchtziehungsrecht übertragen. Zudem obliegt dem Pächter grundsätzlich die Instandhaltungspflicht der Pachtsache. Dieser für Häfen eher untypische Vertrag kann sich z.B. durch die Überlassung von Krananlagen oder Waagen ergeben. Wichtig ist es hier, auf abweichende Kündigungsfristen zu achten. Ein Vorteil des Pachtvertrages liegt darin, dass der Pächter in größerem Umfang die Möglichkeit hat, die Sache umzugestalten, als ein Mieter.

Der Leihvertrag über die unentgeltliche Überlassung einer Sache zum Gebrauch erscheint zunächst wirtschaftlich abwegig zu sein. Es hat sich jedoch gezeigt, dass die Leihe in der Praxis recht häufig – nicht immer bewusst – zur Anwendung kommt, etwa durch eine kurze unentgeltliche Überlassung von Mobilbaggern oder Radladern. Als Hinweis: der Verleiher haftet in diesen Fällen nach dem Gesetz nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Wenn langfristige Investitionen auf Vermieter- oder Mieterseite geplant sind, kommt nicht zuletzt auch ein Logistikkonzeptsleasingvertrag in Betracht. Ergänzend wurden während des Seminars auch verwandte Themen wie die Bindungswirkung eines Letter of Intent (LOI) und die möglichen Gefahren bei AGB-Verträgen behandelt.

Gemeinsam mit den Teilnehmern wurden - anhand einer Best Practice-Vertragscheckliste - die essentiellen Regelungen und alternativen Gestaltungsmöglichkeiten eines Hafenimmobilien-nutzungsvertrages erarbeitet. Die eigene Gestaltung eines Hafenimmobilienmietvertrages, u.a. mit der Regelung von Zufahrts-situationen zur Hafenimmobilie, Nutzungsmöglichkeiten und Unterhaltungspflichten, Investitionspflichten, Rückbauregelungen, Versicherungsregelungen, verlieh der Veranstaltung einen ausgeprägten Workshop-Charakter.

Die Rückmeldung der Seminarteilnehmer war rundweg positiv. Bereits jetzt steht fest, dass ein weiteres Seminar in 2015 angeboten wird. Der genaue Termin wird sobald wie möglich bekannt gegeben.

■ RA Karl-Heinz Gimmler | Marei-Katharina Raming