

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Dr. Anjes Tjarks (GRÜNE) vom 09.12.14

und Antwort des Senats

Betr.: Entschädigungsrisiken bei HPA-Mietverträgen

Der Rechnungshof kritisiert, dass die Regeln der Hamburg Port Authority zur Kündigung von Mietverträgen im Hafen immer noch nicht rechtssicher seien. Zwischenzeitlich erarbeitete bessere allgemeinere Vertragsbedingungen seien auf Veranlassung der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation seit 2010 ausgesetzt. Deshalb seien Mietverträge, die die HPA nun im Wesentlichen weiter nach alten Regeln abschließt, wiederum mit einem höheren Entschädigungsrisiko behaftet.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der Hamburg Port Authority (HPA) wie folgt:

1. *Wie sehen die geltenden Regeln der HPA zur Kündigung von Mietverträgen im Hafen konkret aus?*

Neue Mietverträge werden weiterhin auf Grundlage der Allgemeinen Vertragsbestimmungen der HPA für die Vermietung von Hafen- und Hafenindustrie-Grundstücken (AVB-HI) von 2002 abgeschlossen. Der Passus zur Kündigung ist der Übersicht halber als Anlage beigefügt. Im Einzelfall wird eine einzelvertragliche Regelung mit dem Ziel angestrebt, eine größere Rechtssicherheit bei der Planbarkeit der Beendigung von Mietverträgen herzustellen. Im Übrigen befinden sich die AVB-HI in Überarbeitung durch die HPA.

2. *Welche Rechtsunsicherheiten ergeben sich daraus?*
3. *Welche Entschädigungsrisiken ergeben sich aus der geltenden Regelung?*
4. *Wie sah die Überarbeitung der HPA bei den Regelungen aus, die die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation 2010 ausgesetzt hat?*

Siehe hierzu die gutachtliche Äußerung des Rechnungshofes „Entschädigungen für die Freimachung von Hafentflächen“ vom 9. Dezember 2014 (Seite 20 fortfolgende und 33 fortfolgende) unter folgendem Link: <http://www.hamburg.de/contentblob/4414282/data/gutachtlicheaeusserung-2014-entschaedigungsleistungen.pdf>.

Die Ausführungen des Rechnungshofes sind nach Einschätzung der zuständigen Behörde plausibel und wurden im Rahmen des Prüfungsverfahrens nicht gesondert kommentiert. Allerdings bedurfte es in jüngster Zeit keiner außerordentlicher Vertragskündigungen, sodass nachteilige Wirkungen bisher jedenfalls nicht eingetreten sind.

5. *Weshalb hat die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation 2010 die allgemeinen Vertragsbedingungen der HPA ausgesetzt?*

In ihrer Stellungnahme zur gutachtlichen Äußerung des Rechnungshofes hat die zuständige Behörde darauf hingewiesen, dass diese Entscheidung dem Rechtsfrieden zwischen Hafenwirtschaft und HPA gedient hat, denn hafenpolitisch lag eine Einführung neuer AVB-HI im Dissens mit der Hafenwirtschaft weder im gesamtstädtischen Interesse noch der HPA. Nach Auffassung der zuständigen Behörde hätte die nicht zur Anwendung gekommene Anpassung der Allgemeinen Vertragsbedingungen aus dem Jahr 2010 nicht automatisch zu mehr Rechtssicherheit geführt. Im Übrigen siehe die gutachtliche Äußerung des Rechnungshofes.

6. *Wie viele Mietverträge wurden seit 2010 durch die HPA im Hafen abgeschlossen?*

Seit 2010 wurden 62 Mietverträge durch die HPA verlängert beziehungsweise neu abgeschlossen.

7. *Welche Miet- und Pachtverträge für welche Grundstücke wurden seit Herbst 2010 durch die HPA verlängert beziehungsweise neu vergeben?*

Eine Aufschlüsselung kann nicht vorgenommen werden, da nicht auszuschließen ist, dass hierdurch Rückschlüsse auf die genaue Belegungs- und Vermietungssituation erfolgen können und dadurch Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der betroffenen Unternehmen tangiert werden. Eine Klärung müsste mit jedem der 53 im angefragten Zeitraum betroffenen Vertragspartner in entsprechenden Gesprächen herbeigeführt werden. Dies ist in der zur Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

8. *Wie lange laufen diese Mietverträge jeweils?*

Mietverträge werden bei der HPA befristet – maximal mit einer 30-jährigen Laufzeit – abgeschlossen.

9. *Wie hoch beziffert der Rechnungshof die Entschädigungsrisiken durch Mietverträge, die nach den alten Regeln geschlossen wurden?*

Nach Auskunft des Rechnungshofs ist eine Quantifizierung des Entschädigungsrisikos nicht möglich, weil die Höhe eventueller Entschädigungsleistungen vom Ergebnis gegebenenfalls notwendiger konkreter Verhandlungen über die vorzeitige Freimachung von angemieteten Hafenumflächen abhängig ist.

19. Kündigung

Für die Kündigung gelten die gesetzlichen und die nachfolgenden Regelungen. Jede Kündigung des Mietverhältnisses muss schriftlich erfolgen.

19.1 Fristlose Kündigung

Unbeschadet der nach gesetzlichen Bestimmungen, nach dem Mietvertrag gegebenen Kündigungsmöglichkeiten kann die Vermieterin den Vertrag fristlos kündigen, wenn die Mieterin

19.1.1 das Mietobjekt nicht innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsabschluss für den vorgesehenen Zweck nutzt oder

19.1.2 mit der Aufnahme des Betriebes ihres Gewerbes nicht innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsabschluss begonnen hat oder

19.1.3 das Mietobjekt länger als sechs Monate und nicht nur vorübergehend nicht für den vorgesehenen Zweck nutzt oder

19.1.4 das Mietobjekt trotz Abmahnung in einer nach dem Mietvertrag nicht gestatteten Weise oder ohne die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen nutzt oder eine nicht zulässige Nutzung durch einen Dritten duldet. Eine Nutzung zu Wohnzwecken stellt eine nicht gestattete Weise der Nutzung im Sinne dieser Bestimmung dar oder

19.1.5 das Mietobjekt entgegen der im Hafen zulässigen Nutzung gemäß § 6 HafenEG zu Wohnzwecken nutzt und keine behördliche Ausnahme dafür erteilt wurde oder

19.1.6 den sonstigen im Vertrag einschließlich dieser Allgemeinen Bestimmungen übernommenen wesentlichen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung nicht innerhalb einer ihr gesetzten angemessenen Frist nachkommt.

19.2 Ziffer 19.1 findet keine Anwendung, wenn und soweit die Mieterin die in Ziffer 19.1.1 bis 19.1.6 bezeichneten Umstände nicht zu vertreten hat.

19.3 Sonderkündigung

19.3.1 Bei Verträgen mit fester Dauer ist die Vermieterin berechtigt, vor Vertragsablauf das Mietverhältnis entweder insgesamt oder mit der Maßgabe zu kündigen, dass Teile des Mietobjektes vorzeitig an die Vermieterin herauszugeben sind, wenn die Vermieterin das Mietobjekt insgesamt oder teilweise im öffentlichen Interesse benötigt („**Sonderkündigung**“), insbesondere für

- Belange der Hafenentwicklung,
- die Durchführung hafenwirtschaftlicher Maßnahmen,

- Umstrukturierungsmaßnahmen mit großräumigen Nutzungsänderungen in dem betreffenden Gebiet oder
 - Zwecke des Gemeinbedarfs, insbesondere als Verkehrs-, Versorgungs-, Grünflächen oder für Zwecke des Hochwasserschutzes,
- einschließlich der je zweckentsprechenden Planungs- und Vorbereitungsarbeiten.

Die Sonderkündigung kann nur mit einer Frist von mindestens 24 Monaten zum Monatsende erklärt werden. Wenn die Sonderkündigung nur einen Teil des Mietobjekts betrifft, beträgt die Kündigungsfrist 12 Monate zum Monatsende.

19.3.2 Ist der Mieterin bei einer Sonderkündigung, die nur einen Teil des Mietobjekts betrifft, die Fortsetzung des Mietverhältnisses wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten, ist sie berechtigt, innerhalb von drei Monaten nach Zugang des Kündigungsschreibens das Mietverhältnis zum gleichen Zeitpunkt zu kündigen.

19.3.3 Im Falle der Versagung der gemäß Ziffer 4.3 AVB-HI erforderlichen Zustimmung der Vermieterin zur Errichtung weiterer und Änderung vorhandener eigener Bauwerke und Anlagen durch die Mieterin hat die Mieterin das Recht, innerhalb von drei Monaten nach Versagung der Zustimmung der Vermieterin entweder den von den planerischen Maßnahmen betroffenen Teil des Mietobjektes vorzeitig herauszugeben oder das Mietverhältnis zu kündigen, wenn ihr die weitere Nutzung des planungsbeeinträchtigten Teiles des Mietobjektes bzw. die Fortsetzung des Mietverhältnisses wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist.

19.4 Ausschluss der stillschweigenden Verlängerung

Wird das Grundstück nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht herausgegeben, verlängert sich das Mietverhältnis abweichend von § 545 BGB nicht stillschweigend.

20. Entschädigungsregelung bei außerordentlicher Kündigung und Nichtverlängerung eines langfristigen Vertrages

20.1 Der Mieter erhält eine Entschädigung, wenn das Mietverhältnis durch die außerordentliche Kündigung beendet wird, Teile des Mietobjektes gemäß Nr. 19.2 herausgegeben werden oder der Vermieter dem Mieter das Mietobjekt nach Ablauf des auf mehr als 15 Jahre abgeschlossenen Vertrages aus den für die außerordentliche Kündigung geltenden Gründen (s. Nr. 19.2.1) nicht weiterhin zur Nutzung überlassen kann. Die Entschädigung wird gewährt für die mit Zustimmung der Vermieterin vertragsgemäß vom Mieter errichteten oder von einem Vormieter übernommenen Bauwerke und Anlagen. Sie wird auch gewährt für Bauanlagen, die sich im gesteigerten Nutzungsrecht des Mieters befinden.

Die Entschädigung wird bemessen nach

- dem Verkehrswert der auf der herauszugebenden Mietfläche vorhandenen mieter eigenen Bauwerke,

- dem Zeitwert der nichtverlagerungsfähigen technischen Betriebseinrichtungen und
- der Höhe der für die De- und Remontage und den Transport der verlagerungsfähigen Betriebseinrichtungen aufzuwendenden Kosten.

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte der Bauwerke und der Zeitwerte der nichtverlagerungsfähigen Betriebseinrichtungen wird - unabhängig von der Restlaufzeit des Mietvertrages - auf die technische bzw. wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Bauwerke und Betriebseinrichtungen abgestellt.

Werden bei einer Herausgabe von Teilen des Mietobjektes auch mieter eigene Bauwerke und Einrichtungen auf anderen Teilen des Mietobjektes mittelbar betroffen, werden sie in gleicher Weise entschädigt.

- 20.2** Untermieter mit Verträgen auf feste Dauer, denen die Vermieterin zugestimmt hat, werden für die ihnen gehörenden, mit Zustimmung der Vermieterin errichteten oder übernommenen Bauwerke und Anlagen nach den gleichen Voraussetzungen und Grundsätzen entschädigt, wie sie in Nr. 20.1 für Mieter festgelegt sind.

Die Bereitschaft der Vermieterin, dem Untermieter eine Entschädigung im Rahmen der vorstehenden Voraussetzungen und Grundsätze zu gewähren, wird der Mieter in dem mit dem Untermieter abzuschließenden Untermietvertrag regeln.

- 20.3** Im Falle der vorzeitigen Herausgabe von Teilen des Mietobjektes vermindert sich außerdem die Miete um den Betrag, der auf die herauszugebenden Teile des Mietobjektes entfällt.