



► **Nr. VO/2016/04341**
öffentlich

Lübeck, 07.11.2016

Bearbeitung: Kristina Wittig (E-Mail: kristina.wittig@luebeck.de Telefon: 122-1023)

Herreninsel; hier: Gutachterliche Stellungnahme

Die beigefügte Kurzfassung der Gutachterlichen Stellungnahme wird dem Hauptausschuss zur Kenntnis gegeben.

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

- KURZFASSUNG -

**ZU DEN RECHTLICHEN RISIKEN EINES
LANGFRISTIGEN MIETVERTRAGES ZWISCHEN DEN
BEWOHNERINNEN UND BEWOHNERN DER
HERRENINSEL EINERSEITS UND DER HANSESTADT
LÜBECK ANDERERSEITS**

BROCK MÜLLER ZIEGENBEIN

RECHTSANWÄLTE, NOTARE - PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT

Lübeck, den 31. Oktober 2016

A. Aufgabenstellung

Der Bürgermeister der Hansestadt Lübeck hat uns gebeten, ein Gutachten zu öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Fragen im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Abschluss langfristiger Mietverträge mit den Bewohnerinnen und Bewohnern auf der Herreninsel in Lübeck (nachfolgend: „Bewohner“) zu erstatten; davon handelt es sich hier um die Kurzfassung.

Hintergrund ist, dass die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck den Abschluss langfristiger Mietverträge mit den Bewohnern beabsichtigt, um deren Verbleiben auf der Herreninsel abzusichern. Es besteht jedoch die Befürchtung, dass ein Konflikt zwischen der Wohnbebauung einerseits und einer ungestörten künftigen Entwicklung des gegenüber der Herreninsel gelegenen Hafengebietes andererseits unter Hinweis auf das Ruhebedürfnis der Bewohner zu Lasten der Hafenentwicklung entschieden werden könnte.

B. Sachverhalt

1. Die Parzellen auf der Herreninsel stehen als ein Grundstück im Rechtssinne, nämlich Flurstück 129 Flur 5 Gemarkung Siems, im Eigentum der Hansestadt Lübeck und sind an die jeweiligen Eigentümer der darauf befindlichen Gebäude vermietet. Die Wohnnutzung auf der Herreninsel besteht spätestens seit den 1940er Jahren. Damals sind die Parzellen vermietet und ist den Mietern eine entsprechende Wohngebäudeerrichtung gestattet worden, um vorübergehend Wohnungsnot entgegenzuwirken. In den seinerzeitigen Mietverträgen war ausgeführt, dass die Überlassung der Grundstückspartellen nur zu einem vorübergehenden Zweck erfolge und dass bei Beendigung der Mietverhältnisse die dort seitens der Grundstücksmieter errichteten Gebäude wieder zu beseitigen sind.
2. Gegenüber der Herreninsel am nördlichen Traveufer liegen der Seelandkai, der Lehmannkai und das Container-Terminal Lübeck. Von diesen Anlagen gehen starke Lärmbelastungen aus. Es handelt sich um eine planfestgestellte Hafenanlage. Der Planfeststellungsbeschluss lässt neben einem Tagbetrieb (06.00-22.00 Uhr)

nur einen eingeschränkten Nachtbetrieb zu. Diese Beschränkung ist im Hinblick auf Lärmbeeinträchtigungen vor allem der Wohnbebauung auf der Herreninsel erfolgt.

Die Entfernung dieser Hafennutzung von der Wohnbebauung variiert von ca. 200 m zwischen den Wohnhäusern und dem benachbarten Seelandkai bis ca. 1.000 m zwischen den Wohnhäusern und der Hafenanlage Schlutup.

3. Die mit den Bewohnern geschlossenen Grundstücks-Mietverträge wurden mit jeweils unterschiedlichen Laufzeiten immer wieder verlängert. Die bis zum 30.09.2010 geltenden langfristigen Mietverträge sahen eine Verlängerung um weitere 10 Jahre vor. Entsprechend einer vertraglich vorgesehenen Kündigungsmöglichkeit kündigte die Hansestadt Lübeck die Verträge jedoch fristgemäß mit 18-monatiger Frist. Im Jahr 2009 unterschrieben alle Bewohner einen Verlängerungs- und Änderungsvertrag zu ihren jeweils geltenden Mietverträgen, wodurch das zuvor gekündigte Mietverhältnis nun am 30.09.2011 endete, ohne dass es hierzu einer weiteren Kündigung bedurfte. Lediglich in einem Ausnahmefall wurde eine Vertragslaufzeit bis zum Tod des Mieters vereinbart. Von dem einen Ausnahmefall abgesehen besteht ab dem 01.10.2011 ein vertragsloser Zustand. Die Hansestadt Lübeck hat jeweils einen Widerspruch gegen die stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB erklärt und ausgeführt, dass die bisherige Miete künftig nur noch als Nutzungsentschädigung entgegengenommen werde.
4. Die Bürgerschaft beabsichtigt, entsprechend der Vorlage vom 09.08.2016 (VO/2016/04030) den Bürgermeister zu beauftragen, *„mit den jetzigen Mietern der Wohngrundstücke auf der Herreninsel Mietverträge auf Lebenszeit abzuschließen“*. Dementsprechend sieht § 3 Abs. 1 des mit der Interessengemeinschaft Herreninsel abgestimmten Mietvertragsentwurfes den Abschluss von Mietverträgen *„auf unbestimmte Zeit“* vor, die *„mit dem Tod des Mieters“* enden. § 3 Abs. 2 und 3 soll das Eintrittsrecht von Ehegatten und Lebenspartnern sowie zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geborener Kinder im Falle des Todes des Mieters regeln. In § 3 Abs. 5 ist folgende Regelung vorgesehen:

„Für den Fall, dass der uneingeschränkte Tag- und Nachtbetrieb im Seelandkai und den benachbarten Hafengebieten aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung auf der Herreninsel auch unter Berücksichtigung des passiven Lärmschutzes nachweisbar nicht möglich ist, ist die Vermieterin berechtigt, den Vertrag mit zwölfmonatiger Frist zum Ende eines jeden Monats zu kündigen. Der Nachweis ist geführt, wenn die Planfeststellungsbehörde bzw. die Immissionsschutzbehörde den Erlass eines Verwaltungsaktes aufgrund der Wohnnutzung auf der Herreninsel ablehnt, der einen solchen Betrieb ermöglicht und dieser Bescheid rechtskräftig geworden ist. Er ist auch geführt, wenn eine

Entscheidung eines Gerichtes uneingeschränkten Tag- und Nachtbetrieb im Seelandkai aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung untersagt oder wenn durch behördliche oder gerichtliche Entscheidung nachträglich Betriebsbeschränkungen verfügt werden.“

C. Rechtliche Bewertung

I. Kann eine dauerhafte Wohnnutzung auf der Herreninsel künftig zu Einschränkungen der Hafennutzung und der Hafententwicklung führen?

Die von den Bewohnern errichteten Gebäude stehen als Scheinbestandteile der Grundstückspartellen gemäß § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB im Eigentum der Bewohner, während sich das Grundstück im Eigentum der Hansestadt Lübeck befindet. Die beabsichtigten Mietverträge gemäß Mietvertragsentwurf sind als Grundstücksmitte zu qualifizieren.

Sollte es – wie im Mietvertragsentwurf geplant – zu einer dauerhaften Wohnnutzung der Gebäude auf der Herreninsel kommen, so besteht öffentlich-rechtlich das Risiko, dass trotz passiver Lärmschutzmaßnahmen an den auf der Herreninsel stehenden Gebäuden von der zuständigen Planfeststellungs- bzw. Immissionsschutzbehörde rechtmäßig Betriebsbeschränkungen für den Seelandkai angeordnet werden können.

Hafenanlagen sind als nicht genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 22 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Umwelteinwirkungen sind „schädlich“ und „erheblich“, wenn sie unzumutbar sind. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), welche für diese Beurteilung konkrete Pegelvorgaben macht, ist gemäß ihrer Nr. 1 Abs. 2 g) auf Seehafenumschlaganlagen zwar nicht unmittelbar anwendbar. Stattdessen ist eine Güterabwägung zwischen der emittierenden Nutzung und der immissionsbetroffenen Nutzung erforderlich. Bei dieser ist die TA Lärm aber mittelbar als Orientierungshilfe heranzuziehen. Danach ergibt sich für die Herreninsel laut Stellungnahmen der LAIRM Consult GmbH vom 23.06.2008/07.09.2009 eine nächtliche Wertüberschreitung um 12 bzw. um 14,2 dB(A).

Ausgehend von der TA Lärm müsste daher die Hafennutzung und die weitere Hafententwicklung wegen der Lärmschutzinteressen der Bewohner aktiv – also durch Maß-

nahmen am Ort der Lärmentstehung – eingeschränkt werden. Die Möglichkeit passiven Schallschutzes – also Maßnahmen am Ort der Einwirkung, wie z.B. das Anbringen von Schallschutzfenstern – sieht die TA Lärm nicht vor. Bei der hier nötigen mittelbaren Anwendung der TA Lärm ging das OVG Bremen in einer Entscheidung vom 13.12.2001 zum Az. 1 D 299/01 davon aus, dass auch passive Schallschutzmaßnahmen ein Lösungsinstrument sein können. Bei der Herreninsel besteht allerdings die Besonderheit, dass die Hansestadt Lübeck Eigentümerin des betroffenen Grundstücks ist. Sie hat damit die Möglichkeit, die Wohnbebauung und den damit einhergehenden Immissionskonflikt selbst zu beseitigen. Im vom OVG Bremen zu entscheidenden Fall standen die von den Immissionen betroffene Grundstücke und Gebäude demgegenüber ganz überwiegend im Eigentum der jeweiligen Bewohner. Dies könnte dazu führen, dass im Falle eines Prozesses das Gericht hier bei der erforderlichen individuell-konkreten Abwägung zu einem anderen Ergebnis als das OVG Bremen gelangt und trotz passiven Schallschutzes Betriebsbeschränkungen z. B. am Seelandkai für rechtmäßig hält.

Ein ggf. zivilrechtlich vereinbarter Verzicht der Bewohner auf ein Vorgehen gegen Lärmbelastungen beseitigt das öffentlich-rechtliche Risiko von Betriebsbeschränkungen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht.

II. Mögliche Schadensersatzansprüche der Hafentreiber gegen die Hansestadt Lübeck

Sollte es aufgrund der beabsichtigten Mietverträge zwischen der Hansestadt Lübeck und den Bewohnern dazu kommen, dass Einschränkungen des Hafentreibs angeordnet werden, bestehen keine Schadensersatzansprüche der Hafentreiber gegenüber der Hansestadt Lübeck.

Ein Amtshaftungsanspruch im Sinne von § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG scheidet aus, da der Abschluss eines Mietvertrages keine öffentlich-rechtliche Handlung darstellt.

Auch zivilrechtliche Ansprüche bestehen nicht, insbesondere ist ein deliktischer Anspruch nach § 823 Abs. 1 BGB nicht einschlägig. Ein etwaiger Eingriff in den Hafentreib in Gestalt des Abschlusses der beabsichtigten Mietverträge wäre nicht gegen den (Hafen-)Betrieb als solchen gerichtet, sondern lediglich unbeabsichtigte Nebenfolge des Zwecks, ein Wohnen auf der Herreninsel zu ermöglichen. Damit fehlt es jedenfalls an der erforderlichen Betriebsbezogenheit eines Eingriffs.

III. Was geschieht mit der Vorfinanzierung der Kosten durch die Hansestadt Lübeck für den Anschluss an die Kanalisation, wenn die Bewohner der Herreninsel die Anschlusskosten nicht übernehmen?

Als Eigentümerin des Grundstücks ist die Hansestadt Lübeck verpflichtet für den Anschluss der Gebäude auf der Herreninsel an die Kanalisation, da ein Anschluss- und Benutzungszwang nur für Grundstückseigentümer besteht (vgl. § 7 der Entwässerungssatzung der Hansestadt Lübeck vom 28.02.2011).

Die Bewohner können jedoch im Verhältnis zur Hansestadt Lübeck mietvertraglich zur Kostentragung verpflichtet werden. Im Ausgangspunkt hat nach § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB zwar der Vermieter die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen, also sämtliche öffentlich- und privatrechtlichen Lasten, die ihn als Eigentümer treffen. Diese Lastenverteilung ist aber vertraglich abdingbar. Dabei besteht im Falle der Gewerbe- bzw. der hier gegebenen Grundstücksmitte keine Einschränkung durch die nur für Wohnraummietrecht geltende Betriebskosten-Verordnung. Auch verstößt eine Übertragung der Kostenlast nicht gegen § 307 BGB, da sie den Mieter nach Abwägung der beiderseitigen Interessen nicht unangemessen benachteiligt.

IV. Ist das vorgesehene Sonderkündigungsrecht für den Fall der Einschränkung des Hafetriebes aufgrund der nahen Wohnbebauung zweifelsfrei gültig?

1. Grundsätzliche Zulässigkeit eines Kündigungsrechts

Mit den Bewohnern der Herreninsel kann grundsätzlich ein städtisches Sonderkündigungsrecht vereinbart werden, weil es sich bei den zugrundeliegenden Rechtsverhältnissen um Grundstücksmitte und nicht um Wohnraummietre handelt.

Mietgegenstand ist nur das im Eigentum der Hansestadt Lübeck befindliche Grundstück, so dass Wohnraummietrecht jedenfalls nicht unmittelbar anwendbar ist. Die Gebäude sind nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden. Entscheidend ist dabei der natürliche Wille des Verbindenden im Zeitpunkt der Verbindung mit dem Grundstück. Für einen bloß vorübergehenden Zweck spricht eine tatsächliche Vermutung, wenn ein Mieter ein Gebäude mit dem ihm nicht gehörenden Grundstück verbindet. Diese Vermutung ist angesichts des historischen Hintergrundes, nach dem ursprünglich nur vorübergehend Wohnungsnot gelindert, jedoch keine verfestigte Wohn-

siedlung geschaffen werden sollte, nicht widerlegbar. Damit stimmen Regelungen in den (Alt-)Mietverträgen überein, wonach die Gebäude nicht im Eigentum der Hansestadt Lübeck stehen, kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und damit bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen sind.

Die derzeitigen Bewohner, die ggf. erst später durch Eintritt in die Verträge Vertragspartner geworden waren, können sich nicht auf eine etwaig später gewollte dauerhafte Verbindung berufen. Soll aus einer vorübergehenden eine dauernde Verbindung werden, muss eine Umwandlung der Sache in einen wesentlichen Bestandteil stattfinden, wozu es neben der Änderung der Zweckbestimmung einer dinglichen Einigung entsprechend der §§ 929 ff. BGB über den Eigentumsübergang zwischen dem bisherigen Sach- und dem Grundstückseigentümer bedarf. Ein derartiger Eigentumsübergang ist hier weder gesondert vereinbart worden, noch kann er den (ehemals geschlossenen) mittlerweile bis auf einen Fall ausgelaufenen Alt-Mietverträgen entnommen werden.

Nach einem älteren BGH-Urteil aus dem Jahr 1984 soll in einer mit dem hiesigen Sachverhalt jedenfalls prinzipiell vergleichbaren Konstellation Wohnraummietrecht nicht analog anwendbar sein. Darauf ist aber heute kein Verlass mehr. Seit dem BGH-Urteil hat es nämlich zahlreiche gesetzliche Änderungen im Wohnraummietrecht gegeben, insbesondere auch das grundlegende Mietrechtsreformgesetz vom 19.06.2001 (BGBl. I 1149), dem das heute geltende Recht seine Fassung im Wesentlichen verdankt. Ferner besteht eine allgemeine Tendenz, die Rechte der Wohnraummieter eher auszuweiten als einzuschränken. Außerdem weicht der hiesige Sachverhalt zum Teil so erheblich von dem seinerzeit entschiedenen BGH-Fall ab, dass eine Übertragbarkeit auf den heutigen Sachverhalt bei der Herreninsel sehr fraglich erscheint. Zunächst entschied der BGH nur 17 Jahre nach dem Zeitpunkt der Errichtung der seinerzeitigen nicht unterkellerten Wohnbaracke in Holzbauweise. Schon zwei Jahre nach Errichtung der Wohnbaracke hatte der dortige Grundstückseigentümer den Nutzer aufgefordert, das Gebäude wieder zu entfernen, weil angeblich die notwendige Baugenehmigung nicht eingeholt worden sei; einen relevanten Vertrauenstatbestand hatte der dortige Nutzer also praktisch nicht. In unserem Sachverhalt geht es aber um Gebäude, die in ihrem jetzigen oder früheren Bestand weitestgehend schon seit den 40er Jahren des letzten Jahrhunderts vorhanden sind, also deutlich über 60 Jahre. Bislang hat die Hansestadt Lübeck nie formell die Beseitigung dieser Wohnbebauung verlangt. Schon diese beiden Gesichtspunkte stellen einen wesentlichen Unterschied zu der damaligen BGH-Entscheidung dar.

In § 2 Abs. 2 Mietvertragsentwurf soll es heißen, dass die Mieter sich verpflichten, das Grundstück nur für Wohnzwecke zu nutzen und dass jede anderweitige Nutzung nicht zulässig sei. Anschließend würde § 3 Abs. 3 ein Eintrittsrecht der vor dem Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung geborenen Kinder des Mieters enthalten, wenn nicht der Ehegatte oder Lebenspartner in das Mietverhältnis eintritt; diese Regelung entspricht inhaltlich der zum Wohnraummietrecht gehörenden Norm des § 563 Abs. 1 und Abs. 2 BGB.

Sodann wird in § 4 Abs. 1 Mietvertragsentwurf auf die §§ 4, 6 der Landesverordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein ebenso Bezug genommen wie auf § 8 des Gesetzes über die Wohnraumförderung. Schließlich lautet die vorgesehene Überschrift von § 5 des Mietvertragsentwurfes „Wertsicherungsklausel (Automatik) für **Wohnraummietverträge**“ (Hervorhebung von den Verfassern). Schließlich ist im Mietvertragsentwurf bei § 2 Abs. 3, § 7 Abs. 2, 4, 5 und 6 sowie § 12 Abs. 2 von „Wohngebäude“ bzw. „Wohnhaus“ die Rede. Diese Terminologie macht den auf Wohnnutzung gerichteten Vertragszweck klar. Besonders das Wort „Wohnraummietverträge“ in der Überschrift des § 5 könnte einen Ansatzpunkt für eine mieterfreundliche Auslegung bis hin zu einer ggf. analogen Anwendung von Wohnraummietrecht bieten.

Zusammengefasst besteht ein nicht unerhebliches Risiko, dass im Streitfalle mit der Entscheidung befasste Gerichte hier in mehr oder minder weitem Maße wohnraummietrechtliche Bestimmungen jedenfalls analog anwenden.

2. Verstoß gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB

Jedenfalls das Sonderkündigungsrecht gemäß § 3 Abs. 5 Mietvertragsentwurf ist als Allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne von § 305 Abs. 1 BGB anzusehen. Denn diese Klausel ist von der Hansestadt Lübeck in die Gespräche mit der Interessengemeinschaft Herreninsel eingebracht und nicht zur Disposition gestellt worden. Die Vertreter der Interessengemeinschaft haben diese Klausel akzeptiert.

Das Transparenzgebot verlangt, den Klauselinhalt möglichst weitgehend zu konkretisieren, so dass der Vertragspartner seine Rechte und Pflichten dem Vertragstext mit größtmöglicher Bestimmtheit entnehmen kann. Ein Verstoß gegen das Bestimmtheits- bzw. Transparenzgebot führt zur Unwirksamkeit der Klausel. Die Klausel zum mietvertraglichen Sonderkündigungsrecht ist in mehrfacher Weise unbestimmt.

Zunächst fehlt eine Spezifikation für den Umfang des passiven Lärmschutzes. Während einerseits das Staatliche Umweltamt Itzehoe mit Schreiben vom 07.11.2008 aufgrund der Leichtbauweise der Gebäude mit durchaus erheblichen Maßnahmen auch am Baukörper der Gebäude rechnet, sollen nach einer sog. „Ergebniszusammenstellung“ der LAIM Consult GmbH vom 02.10.2009 andererseits die Gesamtkosten für passiven Lärmschutz an sämtlichen Gebäuden zwecks Erreichung eines Innenraumpegels von 35 dB(A) nur ca. 21.200,00 Euro betragen (im Dokument fälschlich ca. 19.600,00 Euro wegen falsch addierter Lüfterzahl). Ob diese niedrig erscheinende Zahl wirklich zutrifft, muss durchaus bezweifelt werden.

Sodann gibt die vorgesehene Klausel nicht an, wer die Kosten für den passiven Lärmschutz aufbringen soll. Die offenbar in den Gesprächen zwischen der Hansestadt Lübeck und der Interessengemeinschaft gefundene Einigung, dass die Kosten von der Hansestadt Lübeck getragen werden, ist nicht zum Vertragsbestandteil gemacht worden. Schließlich fehlt in der Klausel eine Bestimmung darüber, bis wann die Maßnahmen des passiven Lärmschutzes auszuführen sind. Noch gravierender ist, dass mit der Klausel letztlich suggeriert wird, passiver Lärmschutz könne in jedem Fall ein Lösungsinstrument für den Konflikt zwischen Hafennutzung und Wohnbebauung sein. Tatsächlich ist der Hansestadt Lübeck wegen ihrer Stellung als Grundstückseigentümer auch eine Lösung des Immissionskonflikts durch Absiedlung der beeinträchtigten Gebiete möglich. Dies schied in dem seinerzeit vom OVG Bremen beurteilten Fall deshalb aus, weil die dort betroffenen Grundstücke und Gebäude ganz überwiegend im Eigentum der jeweiligen Bewohner standen. Wegen der Unterschiede im Sachverhalt kann nicht ausgeschlossen werden, dass der passive Lärmschutz von den zuständigen Planfeststellungs- bzw. Immissionsschutzbehörden als gegenüber der Absiedlung der beeinträchtigten Gebiete prinzipiell ungeeignet beurteilt würde.

Schließlich ist in der Formulierung „*uneingeschränkter Tag- und Nachtbetrieb*“ unklar, ob sich dies auf den bereits derzeit nicht „unbeschränkten“ Betrieb bezieht oder ob auch eine ggf. erhebliche Erweiterung des Hafenbetriebes – sei es in zeitlicher oder räumlicher Hinsicht – mitumfasst wird.

Danach ist § 3 Abs. 5 Mietvertragsentwurf so unklar, dass mit überwiegender Wahrscheinlichkeit ein Verstoß gegen das Transparenzgebot und in Folge dessen Ungültigkeit der Klausel angenommen werden muss. Der Hansestadt Lübeck steht damit im beabsichtigten Mietvertragsentwurf kein rechtssicheres Kündigungsrecht für die Absicherung der Hafenentwicklung zur Verfügung.

V. Zur Rechtslage bei fortgesetzter Duldung der Wohnnutzung

Da der Weg über den vorliegenden Mietvertragsentwurf keine hinreichende Absicherung der Hafenenwicklung herbeiführt, käme als Alternative zur Beseitigung der Gebäude eine Fortdauer der bisherigen Duldung der Wohnnutzung in Betracht. Insbesondere eine langjährige Duldung bei gleichzeitiger Entgegennahme einer Nutzungsentschädigung in Höhe des bisherigen Mietzinses könnte als stillschweigend geschlossener (Miet-)Vertrag ausgelegt werden. Dieses Risiko lässt sich dadurch mindern (aber nicht völlig ausschließen), dass die Hansestadt Lübeck regelmäßig alle zwei Jahre den Bewohnern schriftlich mit Zustellnachweis mitteilt, dass die Nutzung der Grundstückspartellen weiterhin bloß geduldet wird und auch weiterhin kein Mietverhältnis besteht.

D. Abschließende Empfehlung

Insgesamt wird der Hansestadt Lübeck eindeutig empfohlen, mit den Bewohnern der Herreninsel keine Mietverträge gemäß Mietvertragsentwurf einzugehen, weil durch derartige Mietverträge ein erhebliches Risiko für die Hafenenwicklung geschaffen würde.

.....
gez. Dr. Oswald Kleiner

.....
gez. Julia Bentfeldt

.....
gez. Dr. Johannes Badenhop

.....
gez. Dr. Fiete Kalscheuer