

Allgemeine Mietvertragsbedingungen

welche der Überlassung von Räumlichkeiten in dem Columbia Theater (nachfolgend auch nur der „Mietgegenstand“) an den Vertragspartner (nachfolgend auch nur der „Mieter“) durch die Columbia Theater Betriebs GmbH, Columbiadam 9-11, 10965 Berlin, Deutschland (Telefon: +49 30 69817584, E-Mail: info@columbia-theater.de), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter HRB 169356 B, Steuernummer 29/116/60067, (nachfolgend auch nur der „Vermieter“) zugrunde gelegt werden.

1. Geltungsbereich, Ausschließlichkeit

(1) Die Überlassung des Mietgegenstandes durch den Vermieter an den Mieter erfolgt ausschließlich auf der Grundlage des individuell zwischen Mieter und Vermieter abzuschließenden Mietvertrages (nachfolgend auch nur der „Mietvertrag“) und dieser Allgemeinen Mietvertragsbedingungen.

(2) Der Mieter erkennt mit dem Abschluss des Mietvertrages diese Allgemeinen Mietvertragsbedingungen ausdrücklich als geltenden und verbindlichen Vertragsinhalt und integralen Vertragsbestandteil des Mietvertrages an. Abweichende, entgegenstehende oder ergänzende Geschäftsbedingungen des Mieters werden nur dann und insoweit Vertragsbestandteil, als der Vermieter ihrer Geltung ausdrücklich zugestimmt hat. Diese Allgemeinen Mietvertragsbedingungen gelten darüber hinaus für alle zukünftigen Geschäfte zwischen den Vertragsparteien, ohne dass es eines erneuten Hinweises auf sie bedarf.

(3) Bei Widersprüchen gehen die Bestimmungen des Mietvertrages diesen Allgemeinen Mietvertragsbedingungen vor. Im Einzelfall getroffene, individuelle Vereinbarungen mit dem Mieter (einschließlich Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen) haben in jedem Fall Vorrang vor diesen Allgemeinen Mietvertragsbedingungen.

2. Mietzweck

(1) Die Überlassung des Mietgegenstandes erfolgt ausschließlich zu dem im Mietvertrag angegebenen Zweck - regelmäßig zur Durchführung kultureller Veranstaltungen. Eine Änderung des vereinbarten Mietzwecks ist nur mit vorheriger, ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters in Textform zulässig.

(2) Der Mieter versichert durch den Abschluss des Mietvertrages, dass er im Mietgegenstand keine parteipolitische Veranstaltung durchführt, keine Veranstaltungen mit rechtsradikalen und/oder rassistischen und/oder homophoben, queerfeindlichen und/oder diskriminierenden und/oder belästigenden und/oder verbotenen und/oder strafbaren Tendenzen, Inhalten oder Zielen durchführt oder durchführen lässt und keine Sex/Erotik-Messe, Waffenmesse oder Vergleichbares durchführt oder durchführen lässt. Bei Zweifeln hat der Mieter vorab eine Klärung mit dem Vermieter unter Darlegung aller zur Beurteilung erheblicher Aspekte herbeizuführen.

3. Miete und Sicherheitsleistung, Aufrechnung, Zurückbehaltungs- oder Minderungsrechte

(1) Die Höhe der Miete und der Nebenkosten sowie deren Zahlungsweise und Fälligkeit ist im Mietvertrag geregelt. Kommt der Mieter mit der Zahlung der Miete oder der Nebenkosten in Verzug, schuldet er Verzugszinsen, welche für das Jahr 9 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz betragen.

(2) Der Vermieter kann vom Mieter im Einzelfall eine angemessene Sicherheit vor Überlassung des Mietgegenstandes an den Mieter verlangen. Die Sicherheitsleistung, durch welche der Mietzahlungsanspruch und sonstige Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis abgesichert werden und deren Höhe und Fälligkeit im Mietvertrag festgelegt sind, ist grundsätzlich in Form einer Barkautions zu erbringen, kann nach Wahl des Vermieters aber auch durch Stellung einer selbstschuldnerischen, unwiderruflichen, unbedingten und unbefristeten Bankbürgschaft einer deutschen Bank erbracht werden, wobei jedoch das Recht zur Hinterlegung bzw. die Einrede der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit bzw. Vorausklage ausgeschlossen sein muss. Die Sicherheit ist nach vertragsgemäßer Rückgabe des Mietgegenstandes und dem vollständigen Ausgleich etwaiger Ansprüche des Vermieters, jedoch nicht vor Ablauf von vier Wochen nach ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietgegenstandes zurückzugeben; ggf. hat eine teilweise Rückgabe der Sicherheitsleistung zu erfolgen.

(3) Leistet der Mieter eine etwaig vereinbarte Sicherheit nicht oder nicht wie vereinbart, ist der Vermieter berechtigt, die Überlassung des Mietgegenstandes an den Mieter bis zur Stellung der Sicherheit zu verweigern. Unbeschadet der verweigerten Übergabe des Mietgegenstandes ist der Mieter zur Zahlung der Miete ab dem Zeitpunkt verpflichtet, in dem die Übergabe bei rechtzeitiger Stellung der Sicherheitsleistung hätte stattfinden können. Das Recht des Vermieters zur außerordentlichen Kündigung und etwaige Ansprüche auf Schadensersatz bleiben unberührt.

(4) Der Mieter kann gegenüber den Forderungen des Vermieters mit Gegenforderungen nur dann aufrechnen oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht nur dann ausüben, wenn seine

Gegenforderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist. Weitere Voraussetzung ist, dass der Mieter zum Zeitpunkt der Geltendmachung dieser Rechte nicht mit Zahlungen aus dem Mietverhältnis im Rückstand ist. Das Recht des Mieters, überzahlte Miete einzuklagen, bleibt hiervon unberührt.

4. Übergabe des Mietgegenstandes

(1) Der Mietgegenstand wird dem Mieter in ordnungsgemäßem Zustand übergeben. Bei der Übergabe wird ein schriftliches Übergabeprotokoll angefertigt, in dem Tag und Zeit der Übergabe, etwaige Mängel des Mietgegenstandes sowie die Zählerstände für Strom und Heizung aufzuführen sind. Das Übergabeprotokoll ist von Vermieter und Mieter zu unterzeichnen. Enthält das Übergabeprotokoll keine Mangelfeststellungen, gilt der Mietgegenstand als mangelfrei übergeben. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass verdeckte Mängel des Mietgegenstandes bei der Übergabe vorhanden waren.

(2) Mit Beendigung der vereinbarten Mietzeit hat der Mieter den Mietgegenstand an den Vermieter zurückzugeben. Auch hierbei ist ein Übergabeprotokoll unter Benennung von Tag und Zeit der Übergabe, etwaiger Mängel sowie der Zählerstände von Strom und Heizung zu fertigen und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

(3) Nimmt der Mieter an der vereinbarten Übergabe nach Beendigung der Mietzeit nicht teil, ist der Vermieter berechtigt, dennoch ein Übergabeprotokoll anzufertigen und sich selbst in den Besitz des Mietgegenstandes zu setzen. Das angefertigte Protokoll ist auch dann für den Umfang der vom Mieter zu beseitigenden Schäden maßgeblich.

(4) Der Vermieter ist im Interesse der Aufrechterhaltung der vollen Funktionsfähigkeit des Mietgegenstandes berechtigt, die in diesem Protokoll festgehaltenen Schäden des Mietgegenstandes auf Kosten des Mieters fachgerecht beseitigen zu lassen, sofern dieser für solche Schäden haftet. Der Mieter ermächtigt den Vermieter ausdrücklich, in seinem Namen und auf seine Rechnung Aufträge zur Schadensbehebung zu erteilen, so dass die Schadensbeseitigung unmittelbar erfolgen kann. Bei der Auswahl der mit der Schadensbeseitigung zu beauftragenden Unternehmen hat der Vermieter seine Schadensminderungspflicht zu beachten.

5. Veränderung des Mietgegenstandes, Einbauten

(1) Der Mieter ist zur pfleglichen Benutzung und Behandlung des Mietgegenstandes und seiner Einrichtungen verpflichtet. Er hat den Mietgegenstand in ordentlichem, insbesondere gebrauchstauglichem Zustand zu erhalten und zurückzugeben.

(2) Jedwede Veränderungen des Mietgegenstandes, insbesondere Einbauten oder das Einbringen von schweren oder sperrigen Gegenständen sowie das Anbringen von Dekorationen und sonstigen Gegenständen bedarf der vorherigen, ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters in Textform. Ohne eine solche Zustimmung des Vermieters eingebrachte Gegenstände können sofort vom Vermieter auf Kosten des Mieters entfernt werden.

6. Veränderungen durch den Vermieter

(1) Der Vermieter darf Ausbesserungen, Instandsetzungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung und zum Ausbau des Mietgegenstandes, zur Abwendung von Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, ohne Zustimmung des Mieters auch während der Mietzeit vornehmen. Der Vermieter hat hierbei auf die berechtigten Interessen des Mieters an einer störungsfreien Veranstaltung Rücksicht zu nehmen.

(2) Ausbesserungen und bauliche Veränderungen des Mietgegenstandes, die nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie den Mieter und seine Veranstaltung nicht oder nur unwesentlich oder für kurze Zeit beeinträchtigen.

(3) Der Mieter hat für die vermietenseitigen Arbeiten den Mietgegenstand stets zugänglich zu halten. Der Mieter darf die Ausführungen der Arbeiten nicht behindern; andernfalls hat er die dadurch entstehenden Schäden, einschließlich erhöhter Aufwendungen wegen der Verzögerung zu tragen.

(4) Soweit der Mieter die Durchführung der Arbeiten gemäß Ziffer 6 Abs. 1 dulden muss, verzichtet er darauf, Schadensersatzansprüche geltend zu machen. Minderungsansprüche stehen dem Mieter nur dann zu, wenn die baulichen Veränderungen den Mietgegenstand selbst betreffen und erhebliche Auswirkung auf die Nutzung des Mietgegenstandes durch den Mieter haben. Minderungsrechte für Arbeiten, welche den Mietgegenstand nicht selbst betreffen, stehen dem Mieter nicht zu.

7. Nutzung der technischen Einrichtungen

Soweit nicht ausdrücklich mit dem Vermieter abweichend geregelt, dürfen die technischen Einrichtungen des Mietgegenstandes nur vom Vermieter oder von ihm eingesetzten Dritten bedient werden.

8. Sicherheitsbestimmungen

(1) Der Mietgegenstand ist eine Versammlungsstätte im Sinne der § 51 BauO Berlin und § 23 Betriebsverordnung Berlin (BetrVOBl). Der Mieter ist verpflichtet, alle baurechtlichen Vorschriften einschließlich der BetrVOBl und insbesondere die Brandschutzordnung des Vermieters sowie das Sicherheitskonzept des Vermieters zu beachten. Gleiches gilt für anwendbare DIN-Normen, VDE-Vorschriften, VdS-Richtlinien und VPLT-Standards. Diese Verpflichtung erstreckt sich auf die Auftragnehmer und Kooperationspartner des Mieters, für deren Verhalten er gemäß § 278 BGB einzustehen hat. Der Mieter leitet, koordiniert und beaufsichtigt die baulichen Arbeiten einschließlich der etwaigen Errichtung einer Bühne oder sonstiger technischer Anlagen.

(2) Zu den Pflichten des Mieters gehören insbesondere:

- das Freihalten von Rettungswegen (§ 25 BetrVOBl);
- die Einhaltung des Bestuhlungs- und Rettungswegeplanes (§ 26 Abs. 2 und 4 BetrVOBl);
- die Beachtung der Vorschriften zur Brandverhütung (§ 27 BetrVOBl und Brandschutzordnung Teil B des Vermieters);
- die Beachtung der Vorschriften zur Aufbewahrung von brennbarem Material (§ 28 BetrVOBl);
- Durchsetzung eines Rauchverbotes (§ 29 Abs. 1 BetrVOBl);
- das Einholen von Ausnahmegenehmigungen bzw. Abstimmung mit der Berliner Feuerwehr für die Verwendung von offenem Feuer und pyrotechnischen Gegenständen (§ 29 Abs. 2 BetrVOBl);
- die Beauftragung von geeigneten Personen für den Umgang mit pyrotechnischen Gegenständen (§ 29 Abs. 2 BetrVOBl);
- die Beachtung der Vorschriften für die Bedienung der technischen Einrichtungen wie die Abstimmung erforderlicher Brandschutzmaßnahmen und der Betrieb der Sicherheitsbeleuchtung (§ 30 Abs. 3 und 4 BetrVOBl);
- die Vorschriften für den Betrieb von Laseranlagen (§ 31 BetrVOBl);
- die Bereitstellung eines Verantwortlichen für Veranstaltungstechnik (§ 32 Abs. 2 und 5, § 33 und § 34 BetrVOBl);
- das Einholen von Ausnahmegenehmigungen zur Befreiung von Proben (§ 34 Abs. 6 Satz 4 BetrVOBl);
- die Bereitstellung eines Sanitätsdienstes.

(3) Der Vermieter übernimmt keine Verantwortung für die technischen Eigenschaften und die Betriebssicherheit der durch den Mieter eingebrachten Gegenstände, Anlagen und Materialien.

(4) Der Mieter beachtet auch alle sonstigen Rechtsvorschriften, insbesondere die Lärmschutzverordnung, die Gewerbeordnung und das Jugendschutzgesetz, und ergreift alle erforderlichen Maßnahmen zu ihrer Einhaltung und Durchsetzung während der Mietzeit.

9. Genehmigungen, Verwertungsgesellschaften

(1) Notwendige Genehmigungen auf Grund des Mietzweck oder seiner Änderungen, Ausnahmeanträgen oder anderen öffentlich-rechtlichen, baurechtlichen oder arbeitssicherheitsrechtlichen Bestimmungen beantragt der Mieter auf seine Kosten. Er ist verpflichtet, dem Vermieter rechtzeitig, spätestens jedoch 20 Tage vor dem Nutzungsbeginn die erteilten Genehmigungen im Original vorzulegen.

(2) Der Mieter meldet die Veranstaltung(en) auf seine Kosten bei den zuständigen Verwertungsgesellschaften, insbesondere der GEMA, an, legt dem Vermieter spätestens am Tag der jeweiligen Veranstaltung eine Anmeldebestätigung vor und führt die Gebühren für seine Veranstaltung(en) an die zuständigen Verwertungsgesellschaften, insbesondere der Gema, ab.

10. Informationspflichten

(1) Der Mieter setzt den Vermieter rechtzeitig, spätestens jedoch 20 Tage vor dem Tag einer jeweiligen Veranstaltung, über den geplanten Ablauf der Veranstaltung in Kenntnis. Hierbei hat er insbesondere mitzuteilen, wie viele Besucher die Veranstaltung voraussichtlich haben wird, wann der Einlass beginnen soll und wann die Veranstaltung beendet sein wird. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, kann der Vermieter nicht dafür einstehen, dass die notwendigen personellen und technischen Voraussetzungen für die Veranstaltung fristgerecht erfüllt werden, welche dem Vermieter obliegen.

(2) Bei Verlegungen oder Veränderungen informiert der Mieter unverzüglich nach Bekanntwerden den Vermieter.

11. Veranstaltungsorganisation, Freistellung, Ansprechpartner

- (1) Der Mieter ist mit allen Rechten und Pflichten alleiniger Veranstalter. Er trägt das volle rechtliche und wirtschaftliche Risiko der Veranstaltung einschließlich ihrer Vorbereitung und Durchführung sowie Abwicklung nach ihrer Beendigung. Er ist insbesondere auch für einen ordnungsgemäßen Ablauf der Veranstaltung verantwortlich.
- (2) Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter, insbesondere wegen Personen- oder Sachschäden, aus und im Zusammenhang mit der/den Veranstaltung/en frei. Diese Freistellung erstreckt sich auch auf öffentlich-rechtliche Maßnahmen einschließlich damit verbundener Kosten und Aufwendungen (z.B. Bußgelder, Untersagungsverfügungen, usw.). Die Freistellung gilt nicht für solche Ansprüche Dritter, die ihre Ursache ausschließlich im Verantwortungsbereich des Vermieters haben.
- (3) Seine Veranstalterereigenschaft hat er in geeigneter Weise auf allen Veranstaltungshinweisen - Plakaten, Eintrittskarten, etc. - mit voller Firmenbezeichnung bzw. Namen anzugeben.
- (4) Der Mieter sichert den Mietgegenstand während der Mietzeit durch ausreichende Ordnungskräfte. Die Anzahl der einzusetzenden Ordnungskräfte stimmt der Mieter mit dem Vermieter ab. Der Vermieter stellt auf Kosten des Mieters zudem hauseigene Sicherheitskräfte für die wesentlichen Torwachen bzw. Notausgänge zur Verfügung.
- (5) Der Mieter benennt dem Vermieter einen hauptverantwortlichen Projektleiter, der von Veranstaltungsvor- bis zur -nachbereitung dem Vermieter als Ansprechpartner dient.

12. Garderobe, Gastronomie

- (1) Die gesamte Bewirtschaftung einschließlich der Garderobe sowie der entgeltlichen Abgabe von Getränken und gastronomischen Angeboten bei Veranstaltungen aller Art auf dem Gelände oder in den Räumlichkeiten des Vermieters einschließlich des Mietgegenstandes ist ausschließlich Sache des Vermieters oder der von ihm eingesetzten Vertragsunternehmen.
- (2) Der Mieter ist jedoch in der Wahl des Caterers für die Mitarbeiter- und Künstlerversorgung frei.

13. Zutritt zur Veranstaltungsstätte, Hausrecht

- (1) Das Betreten des Mietgegenstandes ist nur mit Genehmigung des Vermieters erlaubt. Der Mieter stellt zu Zwecken der Legitimation Hausausweise aus. Für die Dauer von Veranstaltungen gelten auch die vom Mieter ausgegebenen Eintrittskarten (nicht jedoch Backstage- oder andere Ausweise) einschließlich Teilnehmer-, Presse-, Frei- und Ehrenkarten als Legitimationspapier. Der Vermieter behält sich vor, auch Inhabern von Legitimationspapieren in begründeten Einzelfällen den Zutritt zu verweigern (zum Beispiel bei Verstoß gegen die Hausordnung, Alkoholisierung oder zwecks Gefahrenabwehr). Darüber hinaus haben alle Personen Zutritt zum Mietgegenstand, die eine entsprechende Legitimation des Vermieters vorweisen können.
- (2) Das Betreten des Backstage-Bereiches, der Garderoben und der Betriebseinrichtungen und sonstiger nicht für den Publikumsverkehr zugelassener Räume und Flächen ist nur den Personen gestattet, die hierzu ausdrücklich durch entsprechende Ausweise legitimiert sind.
- (3) Personal des Vermieters, des Sanitätsdienstes, der Polizei, der Feuerwehr, der Mitarbeiter der Garderobe, Gastronomie und des halleneigenen Warenverkaufes haben jederzeit Zugang zum Mietgegenstand, soweit dies erforderlich ist. Den Anordnungen der von dem Vermieter Beauftragten ist uneingeschränkt Folge zu leisten.
- (4) Der Vermieter übt das übergeordnete Hausrecht in dem Mietgegenstand aus. Er ist berechtigt, die Ausführungen des Hausrechtes auf Dritte, insbesondere auf Mitglieder des Ordnungsdienstes, zu delegieren. Im Übrigen übt der Mieter während der Mietzeit das Hausrecht in Abstimmung mit dem Vermieter aus.

14. WLAN, Internetnutzung

- (1) Der Vermieter stellt dem Mieter im Mietgegenstand während der Mietzeit für dessen Mitarbeiter und Erfüllungsgehilfen einen Zugang zum Internet in Form eines WLAN- Zugangs („WLAN“) zur betrieblichen Nutzung ausschließlich durch den Mieter zur Verfügung; die Entgelte sind im Rahmen der vereinbarten Miete abgegolten.
- (2) Die Bereitstellung des WLAN richtet sich nach den jeweiligen technischen und betrieblichen Möglichkeiten und Verfügbarkeiten. Ein Anspruch des Mieters auf ein funktionsfähiges, störungs- und unterbrechungsfreies WLAN oder eine bestimmte örtliche Abdeckung des WLAN besteht nicht. Der Vermieter gewährleistet ferner keine Mindestübertragungsgeschwindigkeiten. Ein Anspruch auf Nutzung bestimmter Dienste über das WLAN besteht nicht; der Vermieter behält sich Port-Sperrungen vor.
- (3) Der Vermieter stellt dem Mieter die Zugangsdaten zur Verfügung, die nur dem Mieter ermöglichen, das zur Verfügung gestellte WLAN zu nutzen. Der Mieter hat sicherzustellen, dass das

WLAN ausschließlich durch ihn als Nutzer erfolgt. Sofern Tatsachen vorliegen, die die Annahme begründen, dass unbefugte Dritte von den Zugangsdaten Kenntnis erlangt haben oder erlangen werden, hat der Mieter den Vermieter unverzüglich informieren. Der Vermieter behält sich in Fällen des Missbrauchs die Sperrung des WLAN vor.

(4) Die Nutzung des WLAN ist nur gestattet im Rahmen der Nutzung für den Mietzweck. Die Nutzung des WLAN durch den Mieter ist unzulässig, sofern diese geeignet ist, den Interessen des Vermieters oder dessen Ansehen in der Öffentlichkeit zu schaden, die Sicherheit des IT-Systems zu beeinträchtigen oder die gegen geltende Rechtsvorschriften oder Weisungen des Vermieters verstößt. Unzulässig sind danach insbesondere, aber nicht abschließend:

- Abruf, Anbieten, Verbreiten oder Speichern von Inhalten, die gegen Persönlichkeitsrecht, Urheberrecht, Datenschutzrecht, Jugendschutzrecht oder Strafrecht verstoßen, insbesondere das unerlaubte Herunterladen oder Anbieten von Musik, Filmen, Software oder anderen urheberrechtlich geschützten Inhalten;
- Abruf, Anbieten, Verbreiten oder Speichern von rufschädigenden, beleidigenden, verleumderischen, diskriminierenden, menschenverachtenden, rassistischen, verfassungsfeindlichen, sexistischen, gewaltverherrlichenden oder pornografischen Inhalten;
- Abruf, Anbieten, Verbreiten oder Speichern von Computerviren oder anderer Schadsoftware sowie sonstige Aktivitäten, die sich gegen die Sicherheit von IT- Systemen richten (z. B. Hacking, Portscans);
- Übertragung überdurchschnittlich großer Datenmengen und insbesondere die anhaltende Übertragung solcher Datenmengen;
- das Hosting eines Web-Servers oder anderer Server;
- die Änderung der vorgegebenen DNS-Server in den Netzwerkeinstellungen des WLAN des Vermieters;
- Versand von Junk- oder Spam-Mails sowie von Kettenbriefen;
- Verbreitung von Viren, Trojanern und anderen schädlichen Dateien;
- Aufforderung anderer Nutzer oder Dritter zur Preisgabe von Kennwörtern oder personenbezogener Daten für kommerzielle oder rechts- bzw. gesetzeswidrige Zwecke.

(5) Der Mieter ist als Nutzer des WLAN für alle Handlungen, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Internets über das WLAN vorgenommen werden, selbst verantwortlich. Der Mieter haftet für jedwede Nutzung und/oder sonstige Aktivität des WLAN nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ziffer 11 Abs. 2 dieser Mietvertragsbedingungen gilt entsprechend.

15. Hausordnung

Die Hausordnung des Vermieters ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrags. Sie ist jederzeit über die Website des Vermieters einsehbar und der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Hausordnung und ihre verbindliche Geltung von allen an der Veranstaltung Beteiligten, insbesondere aber von den Veranstaltungsbesuchern, beachtet und mit diesen vereinbart wird. Der Mieter hat geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Durchsetzung der Hausordnung sicherzustellen.

16. Haftung des Mieters, Versicherungspflicht

(1) Der Mieter haftet uneingeschränkt für das Verschulden seiner Organe, seiner Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen sowie der Veranstaltungsbesucher.

(2) Der Mieter hat eine Haftpflichtversicherung, die für Personen-, Sach-, Mietsach- und Vermögensschäden im Zusammenhang mit seiner Veranstaltung eintritt, mit folgendem Mindestdeckungsumfang abzuschließen:

Pauschal:

- € 5.000.000,00 für Personenschäden, Sachschäden
- € 1.000.000,00 für Vermögensschäden
- € 3.000.000,00 für Mietschäden an Räumen und Gebäuden
- € 20.000,00 für Mietschäden durch sonstige Ursachen

Der Mieter hat den Abschluss dieser Haftpflichtversicherung und deren Bestehen spätestens 20 Tage vor dem Tag der ersten Veranstaltung der Mietzeit durch Vorlage einer schriftlichen Bestätigung des Versicherers nachzuweisen. Die schriftliche Bestätigung hat auch eine Erklärung zu enthalten, dass die Haftpflichtversicherung auch Ansprüche Dritter deckt, für die der Mieter eine Freistellungsverpflichtung gegenüber dem Vermieter übernommen hat. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, kann der Vermieter ab 48 Stunden vor Veranstaltungsbeginn zur Ersatzvornahme eine entsprechende Haftpflichtversicherung auf Kosten des Mieters abschließen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vermieters bleibt unberührt.

(3) Zeigt sich erst nach Vertragsabschluss, dass eine Veranstaltung des Mieters ein besonderes, für den Vermieter bei Vertragsabschluss nicht ersichtliches Risiko birgt, ist der

Vermieter berechtigt, zusätzliche Sicherheiten durch Zahlung einer Kaution, Stellung einer selbstschuldnerischen, unwiderruflichen, unbedingten und unbefristeten Bürgschaft einer deutschen Bank, wobei jedoch das Recht zur Hinterlegung bzw. die Einrede der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit bzw. Vorausklage ausgeschlossen sein muss, oder durch zusätzlichen Versicherungsschutz zu verlangen. Kommt der Mieter einem entsprechenden Verlangen nicht innerhalb einer angemessenen Frist, jedenfalls aber nicht rechtzeitig vor der Veranstaltung nach, ist der Vermieter berechtigt, den Mietvertrag fristlos zu kündigen.

17. Haftung des Vermieters, Haftungsausschluss

(1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters bei anfänglichen Sachmängeln des Mietgegenstandes ist ausgeschlossen. Der Vermieter haftet insoweit nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

Die Haftung des Vermieters, dessen gesetzlichen Vertretern und seiner Verrichtungs- und Erfüllungshilfen ist für Ansprüche aus Vertragsverletzungen oder Delikt beschränkt auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz. Im Übrigen ist eine Haftung des Vermieters ausgeschlossen

(2) Sofern und soweit der Vermieter Wasser, Fernwärme, Gas und Elektrizität aus den Versorgungsnetzen von Versorgungsunternehmen zur Verfügung stellt, wird der Mieter im Falle einer Haftung des Vermieters bei Leistungsstörungen keine weitergehenden Schadensersatzansprüche geltend machen, als sie dem Vermieter nach den jeweils einschlägigen Bestimmungen gegenüber dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zustehen. Der Mieter hat einen Schaden unverzüglich sowohl dem Vermieter als auch unmittelbar dem beliefernden Versorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen.

(3) Vorstehende Haftungsausschlüsse sowie etwaige sonstige Haftungsbeschränkungen des Mietvertrages oder dieser Allgemeinen Mietvertragsbedingungen gegenüber dem Mieter gelten jedoch nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, für das Fehlen zugesicherter Eigenschaften des Mietgegenstandes sowie für Schäden, die aus der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) entstanden sind. Eine wesentliche Vertragspflicht im vorgenannten Sinn ist eine solche, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Mieter regelmäßig vertraut und auch vertrauen

darf. Bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten sind Ersatzansprüche des Mieters aber auf den vorhersehbaren, typischen Schaden beschränkt. Typische, vorhersehbare Schäden sind solche, die dem Schutzzweck der jeweils verletzten vertraglichen Regelung unterfallen.

Vorstehende Haftungsausschlüsse sowie etwaige sonstige Haftungsbeschränkungen des Mietvertrages oder dieser Allgemeinen Mietvertragsbedingungen gegenüber dem Mieter gelten ferner nicht für Ansprüche nach dem Produkthaftungsgesetz und anderen Ansprüchen, die auf einer zwingenden, nicht beschränkbarer gesetzlichen Haftung des Vermieters beruhen.

Vorstehende Haftungsausschlüsse sowie etwaige sonstige Haftungsbeschränkungen des Mietvertrages oder dieser Allgemeinen Mietvertragsbedingungen gelten auch für die Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen des Vermieters.

(4) Der Vermieter haftet nicht für Verzug oder Unmöglichkeit der Überlassung des Mietgegenstands, soweit diese durch höhere Gewalt oder sonstige, zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht vorhersehbare Ereignisse (z.B. Betriebsstörungen aller Art, Unruhen, kriegerische oder terroristische Auseinandersetzungen, Schwierigkeiten in der Material- oder Energiebeschaffung, Streiks, rechtmäßige Aussperrungen, Schwierigkeiten

bei der Beschaffung von notwendigen behördlichen Genehmigungen oder deren nachträglicher Wegfall, behördliche Maßnahmen) verursacht worden sind, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat. Sie befreien den Vermieter für die Dauer der Störung und im Umfang ihrer Wirkung von seinen Leistungspflichten, selbst wenn er sich in Verzug befinden sollte. Sofern solche Ereignisse dem Vermieter seine Leistung wesentlich erschweren oder unmöglich machen und die Störungen nicht nur vorübergehender Natur sind, ist der Vermieter zum Rücktritt vom Mietvertrag berechtigt.

18. Abtretung

Der Mieter ist nicht berechtigt, seine Rechte aus diesem Vertrag an Dritte ohne vorherige, ausdrückliche Zustimmung des Vermieters abzutreten. Der Vermieter kann seine Rechte aus diesem Vertrag an einen Dritten übertragen. Die Übertragung ist dem Mieter schriftlich unter Angabe des Übertragungszeitpunkts, des Namens bzw. Firma und der Adresse sowie der Kontonummer des neuen Vermieters anzuzeigen.

19. Untervermietung, sonstige Gebrauchsüberlassung

Eine Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte sind ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht zulässig. Der Vermieter kann die Zustimmung nach billigem Ermessen verweigern, insbesondere wenn Zweifel an der Seriosität, Zuverlässigkeit oder Bonität des Dritten bestehen oder andere berechnigte Interessen des Vermieters entgegenstehen. Im Fall der Untervermietung oder jeder sonstigen Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter neben dem Dritten gesamtschuldnerisch gegenüber dem Vermieter für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass der Dritte sämtliche dem Mieter aufgrund des Mietvertrages oder dieser Allgemeinen Mietvertragsbedingungen bestehenden Verpflichtungen des Mieters übernimmt und einhält.

20. Mehrheit von Mietern

Sind mehrere Personen Mieter, so haften diese dem Vermieter gesamtschuldnerisch. Erklärungen eines Mieters oder gegenüber einem Mieter haben Wirkung für und gegenüber allen Mietern. Jeder Mieter muss sich Tatsachen in der Person eines Mieters oder Handlungen der anderen Mieter wie eigene zurechnen lassen.

21. Vertragsdauer, Kündigung und Zurückbehaltungsrecht

(1) Für das Mietverhältnis gilt die im Mietvertrag festgelegte Dauer. Eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt für beide Vertragsparteien unberührt.

(2) Der Vermieter ist zur außerordentlichen, fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses insbesondere dann berechnigt, wenn:

- die vom Mieter zu erbringenden Zahlungen und Sicherheitsstellungen nicht fristgerecht erbracht werden;
- der Mieter sonstige Pflichten aus diesem Mietvertrag verletzt und diese Pflichtverletzung trotz Abmahnung - soweit und sofern eine solche erforderlich und dem Vermieter zumutbar ist - fortsetzt oder die Folgen einer Pflichtverletzung nicht innerhalb angemessener Frist beseitigt;
- der Mieter rechtmäßige Anweisungen des Vermieters nicht befolgt oder gegen behördliche Auflagen oder gesetzliche Bestimmungen verstößt;
- der Mieter den Veranstaltungszweck ohne Zustimmung des Vermieters ändert oder eine Veranstaltung entgegen Ziffer 2 Abs. 2 plant oder durchführt;
- über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird;
- konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass es anlässlich der Veranstaltung zu Störungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung oder zu Personen- oder Sachschäden kommen wird; oder
- wenn andere Regelungen des Mietvertrages oder dieser Allgemeinen Mietvertragsbedingungen einen Kündigungsgrund erwähnen.

Kündigt der Vermieter das Vertragsverhältnis außerordentlich, fristlos, entfällt damit nicht die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung laut Mietvertrag / Stornierungsbedingungen.

Der Vermieter ist darüber hinaus berechnigt, aber nicht verpflichtet, vor Ausübung seines Kündigungsrechtes zunächst ein Zurückbehaltungsrecht dergestalt geltend zu machen, dass er die Überlassung des Mietgegenstandes bzw. die Durchführung der Veranstaltung so lange verweigert, bis der Mieter den Kündigungsgrund beseitigt, insbesondere also Sicherheitsbestimmungen einhält, behördliche Auflagen erfüllt oder Vertragsverstöße abstellt.

(3) § 545 BGB (stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses bei fortgesetzter Nutzung) gilt nicht.

(4) Sagt der Mieter eine Veranstaltung ab, bleibt er nicht nur zur Zahlung der vereinbarten Miete verpflichtet (§ 537 Abs. 1 BGB), sondern er ist zudem auch zur Zahlung eines pauschalierten Schadenersatzes verpflichtet. Dem Mieter bleibt der Nachweis unbenommen, dass dem Vermieter kein oder ein geringerer Schaden entstanden ist. Informationen zur Höhe der zu leistenden Zahlungen sind aus den individuellen Mietverträgen zu entnehmen.

22. Pflichten des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses

(1) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand nach Beendigung des Mietverhältnisses vollständig geräumt an den Vermieter zurückzugeben und das von ihm eingebaute Zubehör sowie die eingebrachte Einrichtung und sonstige Einbauten zu entfernen. Verkabelungen, Dekorationen und Werbung u.ä. sind zu beseitigen. Einbauten u.ä. sind auch dann zu entfernen, wenn der Vermieter sie gestattet hat.

Spätestens bei Rückgabe an den Vermieter stellt der Mieter auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand des Mietgegenstandes wieder her. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, die Gegenstände und Einbauten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand des Mietgegenstandes auf Kosten des Mieters wiederherzustellen. Die vom Mieter zurückgelassenen Gegenstände und Einbauten nimmt der Vermieter auf Kosten und Risiko des Mieters in Verwahrung. Nach Ablauf einer angemessenen, dem Mieter in Textform mitzuteilenden Frist ist der Vermieter berechtigt, die zurückgelassenen Gegenstände auf Kosten des Mieters zu versteigern oder zu vernichten, wenn der Mieter bis dahin die Gegenstände nicht gegen Erstattung der Kosten der Verwahrung oder der Versteigerung abgeholt hat.

(2) Der Mieter hat alle Schlüssel des Mietgegenstands, auch die selbst gefertigten, und Zugangscodes, Magnetkarten oder sonstigen Sicherungsmittel, einschließlich für alle von ihm selbst eingebauten weiteren Sicherungsvorkehrungen an den Vermieter zurückgeben. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser und Sicherungsanlagen einbauen zu lassen.

(3) Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter auch für den Schaden, welchen der Vermieter erleidet, dass nach Räumung und Rückgabe des Mietgegenstandes der Mietgegenstand nicht oder nur billiger vermietet werden kann. Wird bei Beendigung des Mietverhältnisses die Räumung und Rückgabe des Mietgegenstandes verzögert, so haftet der Mieter dem Vermieter für alle Schäden aus der Verzögerung der Räumung und Rückgabe, wobei der Mieter vorbehaltlich des Nachweises eines höheren Schadens mindestens die nach dem Mietvertrag geschuldete Miete als Nutzungsentgelt schuldet.

23. Anwendbares Recht, Gerichtsstand, Erfüllungsort

(1) Auf die Rechtsbeziehungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter findet deutsches Recht Anwendung.

(2) Handelt es sich bei dem Mieter um einen Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuches (HGB), eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist ausschließlicher - auch internationaler - Gerichtsstand für alle sich aus der Geschäftsbeziehung zwischen Vermieter und Mieter ergebenden Streitigkeiten der Sitz des Vermieters, derzeit in Berlin, Deutschland. In allen anderen Fällen können der Vermieter oder der Mieter Klage vor jedem aufgrund gesetzlicher Vorschriften zuständigen Gericht erheben.

(3) Sofern der Mieter Kaufmann im Sinne des HGB ist, ist alleiniger Erfüllungsort für Leistungen und Zahlungen Berlin, Deutschland. In allen anderen Fällen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

24. Schlussbestimmungen

(1) Diese Allgemeinen Mietvertragsbedingungen bleiben auch bei rechtlicher Unwirksamkeit einzelner Punkte mit ihren übrigen Teilen verbindlich. Anstelle der unwirksamen Teile treten, soweit vorhanden, die gesetzlichen Vorschriften. Soweit dies für eine Vertragspartei eine unzumutbare Härte darstellen würde, wird der Vertrag im Ganzen unwirksam.

(2) Diese Allgemeinen Mietvertragsbedingungen treten mit sofortiger Wirkung in Kraft und ersetzen alle vorhergehenden Mietvertragsbedingungen des Vermieters.

Stand: März 2025