



# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (AGB)

## 1. Ausschließlichkeit

Die Überlassung von Räumlichkeiten des „Heimathafen Neukölln“ erfolgt ausschließlich auf der Grundlage dieser Allgemeinen Mietvertragsbedingungen. Der Mieter der Räumlichkeiten erkennt mit dem Abschluss des Mietvertrages diese Allgemeinen Mietvertragsbedingungen ausdrücklich als Vertragsgegenstand an und verzichtet auf die Wirksamkeit etwaiger eigener Vertragsbedingungen. Die Allgemeinen Mietvertragsbedingungen gelten darüber hinaus für alle zukünftigen Geschäfte zwischen den Vertragsparteien, ohne dass es eines erneuten Hinweises auf sie bedarf. Die Bestimmungen des Mietvertrages gehen diesen Allgemeinen Mietvertragsbedingungen vor.

Vereinbarungen, die den Anspruch auf Mindestlohn unterschreiten oder seine Geltendmachung beschränken oder ausschließen, sind insoweit unwirksam. Die Vertragsparteien versichern sich gegenseitig, die Regelungen nach dem Mindestlohngesetz. Dies gilt gegenüber ihren eigenen Mitarbeitern, sowie sämtlichen von Subunternehmern überlassenen Mitarbeitern. Von Mindestlohnforderungen stellen sich die Vertragsparteien gegenseitig von Ansprüchen frei.

## 2. Mietzweck

Die Überlassung des Mietgegenstandes erfolgt ausschließlich zu dem im Mietvertrag angegebenen Zweck. Eine Nutzungsänderung ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in Textform zulässig. Der Mieter versichert zudem, dass er im Heimathafen Neukölln keine parteipolitische Veranstaltung durchführt, keine Künstler mit rechtradikaler und/oder rassistischen Tendenzen oder strafrechtlichen verbotenen Inhalten auftreten lässt, keine Sex-Messe und keine Waffenmesse oder jegliche Art von Veranstaltung, die der Philosophie des Hauses widerspricht, durchführt.

## 3. Mietzins und Sicherheit

Die Höhe der Miete und der Nebenkosten ist im Mietvertrag geregelt. Kommt der Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug, schuldet er Verzugszinsen. Der Mieter ist verpflichtet, bei Vertragsschluss eine angemessene Sicherheit zu leisten.



Ist der Mieter außerstande, die verlangte Sicherheit zu leisten, kann der Vermieter nach Ablauf einer von ihm zu setzenden angemessenen Frist die Erfüllung des Vertrages ablehnen oder aber vom Vertrag zurücktreten und in beiden Fällen Schadenersatz geltend machen. Des Weiteren ist der Vermieter berechtigt, die Überlassung des Mietgegenstandes an den Mieter bis zur Begleichung der Anzahlung zu verweigern.

#### **4. Übergabe des Mietgegenstandes**

Der Mietgegenstand wird dem Mieter in ordnungsgemäßem Zustand übergeben. Bei der Übergabe wird ein schriftliches Übergabeprotokoll angefertigt, in dem etwaige Mängel des Mietgegenstandes aufzuführen sind. Enthält das Protokoll keine Mangelfeststellungen, gilt der Vertragsgegenstand als mangelfrei übergeben. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass verdeckte Mängel bei der Übergabe vorhanden waren.

Mit Beendigung der vereinbarten Mietzeit hat der Mieter den Mietgegenstand an den Vermieter zurückzugeben. Auch hierbei ist ein Übergabeprotokoll zu fertigen und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

Der Vermieter ist im Interesse der Aufrechterhaltung der vollen Funktionsfähigkeit des Mietgegenstandes berechtigt, die in diesem Protokoll festgehaltenen Schäden der Mietsache auf Kosten des Mieters beseitigen zu lassen, sofern dieser 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 Firmen, hat der Vermieter seine Schadensminderungspflicht zu beachten. Eine Veranstalterhaftpflichtversicherung ist abzuschließen.

#### **5. Haftung des Mieters**

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

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

- Personenschäden: Euro 2,5 Millionen
- Sachschäden: Euro 2,5 Millionen (einschließl. Mietsachschäden)
- Vermögensschäden: Euro 100.000,00

Der Mieter hat den Abschluss dieser Haftpflichtversicherung und deren Bestehen spätestens 20 Tage vor dem Tag der Veranstaltung 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 gemäß Ziffer 11 der Allgemeinen Mietvertragsbedingungen eine Freistellungsverpflichtung gegenüber dem Vermieter übernommen hat. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht



nach, ist der Vermieter ab 48 Stunden vor Veranstaltungsbeginn zur Ersatzvornahme durch Abschluss einer entsprechenden Haftpflichtversicherung auf Kosten des Mieters berechtigt.

Zeigt sich erst nach Vertragsabschluss, dass die Veranstaltung ein besonderes, für den Vermieter bei Vertragsabschluss nicht ersichtliches Risiko in sich birgt, ist der Vermieter berechtigt, zusätzliche Sicherheiten durch Zahlung einer Kautions, Stellung einer selbstschuldnerischen, unwiderruflichen, unbedingten und unbefristeten Bürgschaft einer Deutschen Bank 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, diesen Vertrag fristlos zu kündigen.

## **6. Veränderung der Mietsache, Einbauten**

Der Mieter ist zur pfleglichen Benutzung der Mietsache und ihrer Einrichtungen verpflichtet. Er hat die Mietsache in ordentlichem, insbesondere gebrauchstauglichem Zustand zu erhalten und zurückzugeben. 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, möglichst schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Ohne Zustimmung des Vermieters eingebrachte Gegenstände können sofort vom Vermieter auf Kosten des Mieters entfernt werden. Spätestens zur Übergabe des Mietgegenstandes an den Vermieter stellt der Mieter auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand des Mietgegenstandes wieder her.

Der Mieter hat die zulässige Belastung der Bühne (max. 500 kg/qm) zu beachten.

Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, nach Übergabe des Mietgegenstandes die Gegenstände und Einbauten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand 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 vernichten, wenn der Mieter bis dahin die Gegenstände nicht gegen Erstattung der Kosten der Verwahrung abgeholt hat.

## **7. Veränderungen durch den Vermieter**

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



Der Mieter hat für die vermietetseitigen 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. Aufgrund solcher Arbeiten darf der Mieter den Mietzins nicht mindern oder Schadenersatzansprüche geltend machen, es sei denn, dass die Nutzung der Mieträume unverhältnismäßig lange behindert oder ausgeschlossen wird.

Aus Gründen des Denkmalschutzes dürfen Schrauben, Klammern oder Nägel nur nach Absprache und ausdrücklicher Genehmigung durch die Vermieterin in die Bühnenplatten geschlagen werden. Auch Heftklammern und Tape sind genehmigungspflichtig und nach Gebrauch restlos zu entfernen. Der Bühnenboden darf nur mit Tanztape abgeklebt werden

## **8. Nutzung der technischen Einrichtungen**

Die technischen Einrichtungen des Mietgegenstandes dürfen nur vom Vermieter oder in Absprechen dessen bedient werden. Die Bereitstellung eines Verantwortlichen für Veranstaltungstechnik erfolgt über den Mieter.

## **9. Sicherheitsbestimmungen**

Der Mietgegenstand ist eine Versammlungsstätte im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen. Der Mieter ist verpflichtet, alle baurechtlichen Vorschriften und insbesondere die Brandschutzordnung zu beachten. Gleiches gilt für DIN-Normen, VDE-Vorschriften, VdS-Regeln 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.

Zu den Pflichten des Mieters gehören insbesondere:

- das Freihalten von Rettungswegen,
- die Einhaltung des Bestuhlungs- und Rettungswegeplanes,
- die Beachtung der Vorschriften zur Brandverhütung,
- die Beachtung der Vorschriften zur Aufbewahrung von brennbarem Material,
- Durchsetzung eines Rauchverbotes,
- die Beachtung zu schwerentflammbarer Dekoration und frischer Pflanzen [B1 - schwerentflammbare Stoffe]
- die Beachtung des Verbotes von feuergefährlichen Handlungen auf der Bühne,
- die Beachtung der Vorschriften für die Bedienung der technischen Einrichtungen wie die Abstimmung erforderlicher Brandschutzmaßnahmen und der Betrieb der Sicherheitsbeleuchtung,
- die Vorschriften für den Betrieb von Laseranlagen.



Der Vermieter übernimmt keine Verantwortung für die technischen Eigenschaften und die Betriebssicherheit der durch den Mieter eingebrachten Gegenstände, Anlagen und Materialien (§ 16 bis 21 SoBeVO).

Der Mieter beachtet auch alle sonstigen Rechtsvorschriften, wie insbesondere die Lärmschutzverordnung, die Gewerbeordnung und das Jugendschutzgesetz.

Es gelten die Vorschriften der Bauordnung Berlin sowie die Vorschriften der Sonderbetriebsverordnung [SoBeVO und DGUV Vorschrift 17/18] von Berlin.

## **10. Genehmigungen**

Notwendige Genehmigungen auf Grund von Nutzungsänderungen, Ausnahmeanträgen oder anderen öffentlich-rechtlichen, baurechtlichen oder arbeitssicherheitsrechtlichen Bestimmungen beantragt der Mieter auf seine Kosten. Er ist verpflichtet, dem Vermieter rechtzeitig, spätestens 20 Tage vor dem Nutzungsbeginn die erteilten Genehmigungen im Original vorzulegen.

Der Mieter verpflichtet sich, die geltenden Bestimmungen des Urheberrechts einzuhalten und entsprechende Gebühren (z.B. GEMA) abzuführen. Der Mieter meldet die Veranstaltung auf seine Kosten bei der GEMA an.

## **11. Ablaufinformationen**

Der Mieter setzt den Vermieter rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vor dem Tag der Veranstaltung, über den geplanten Ablauf der Veranstaltung in Kenntnis. Hierbei hat er insbesondere mitzuteilen, wie viele Besucher die Veranstaltung voraussichtlich besuchen werden, zu welcher Zeit der Einlass beginnt, sowie zu welchem Zeitpunkt die Veranstaltung voraussichtlich 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.

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

## **12. Veranstaltungsorganisation**

Der Mieter ist mit allen Rechten und Pflichten alleiniger Veranstalter (bzw. Unternehmer oder Betreiber im Sinne der entsprechenden Rechtsvorschriften). Er trägt das volle rechtliche und wirtschaftliche Risiko der Veranstaltung einschließlich ihrer Vorbereitung und Abwicklung nach ihrer Beendigung. Er ist insbesondere auch für einen ordnungsgemäßen Ablauf der Veranstaltung verantwortlich. Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter aus und im Zusammenhang mit der Veranstaltung frei. Dies gilt nicht für solche Ansprüche Dritter, die ihre Ursache ausschließlich im Verantwortungsbereich des Vermieters haben.

Seine Veranstalterereignenschaft hat er in geeigneter Weise auf allen Veranstaltungshinweisen -Plakaten, Eintrittskarten etc.- mit vollem Firmennamen anzugeben. Den Mietgegenstand hat der Mieter ausschließlich als "Heimathafen Neukölln" zu bezeichnen.



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 empfiehlt dem Mieter die "Berliner Securityfirma SEAN" (Tel. 030/61288355).

Der Mieter benennt dem Vermieter einen hauptverantwortlichen Projektleiter, der von Veranstaltungsvor- bis zur -nachbereitung dem Vermieter als Ansprechpartner dient.

### **13. Werbung und Eintrittskarten**

Die Werbung für die Veranstaltung ist alleinige Angelegenheit des Mieters. Im und am Mietgegenstand darf der Mieter nur mit Einwilligung des Vermieters Werbung anbringen.

Der Mieter ist verpflichtet, nur so viele Eintrittskarten herzustellen und auszugeben, wie Plätze nach dem Bestuhlungsplan und der bauaufsichtlichen Genehmigung vorhanden und zugelassen sind. Der Mieter ist verpflichtet, die Anzahl der hergestellten Eintrittskarten durch Vorlage sämtlicher Originallieferscheine der Druckerei bzw. durch Vorlage des Verkaufsrapportes nachzuweisen. Der Vermieter hat im Hinblick auf die Eintrittskartenherstellung und den -vertrieb ein uneingeschränktes Einsichts- und Kontrollrecht.

Der Mieter stellt dem Vermieter für jede einzelne Veranstaltung folgendes Kartenkontingent kostenlos zur Verfügung: 10 Karten

### **14. Garderobe, Gastronomie und sonstiger Warenvertrieb**

Die gesamte Bewirtschaftung einschließlich der entgeltlichen Abgabe von Getränken bei Veranstaltungen aller Art auf dem Gelände oder in den Räumlichkeiten des Vermieters obliegt ausschließlich dem Vermieter.

Der Mieter ist lediglich berechtigt, sogenannte veranstaltungsbezogene Produkte, wie Programmhefte und Merchandiseartikel zu vertreiben. Für die Nutzung bzw. Errichtung von Verkaufsständen, an vom Vermieter festgelegten Standorten hat er die vorherige Zustimmung des Vermieters einzuholen. Das dafür tätige Personal hat der Mieter selbst zu stellen.

### **15. Zutritt zur Veranstaltungsstätte, Hausrecht**

Das Betreten der Veranstaltungsstätte ist nur mit Genehmigung des Vermieters erlaubt. Der Vermieter stellt zu Zwecken der Legitimation Hausausweise aus. Für die Dauer von Veranstaltungen gelten auch die vom Mieter ausgegebenen Eintrittskarten, 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 Alkoholisierung oder zwecks Gefahrenabwehr].

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.

Personal des Vermieters, des Sanitätsdienstes, der Polizei, der Feuerwehr, der Mitarbeiter der Garderobe, Gastronomie und des hauseigenen Warenverkaufes haben jederzeit



Zugang zum Mietgegenstand, soweit dies erforderlich ist. Den Anordnungen der von dem Vermieter Beauftragten ist uneingeschränkt Folge zu leisten.

Der Vermieter übt das übergeordnete Hausrecht in der Veranstaltungsstätte 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.

## **16. Abtretung und Untervermietung, Mehrheit von Mietern**

Der Mieter ist nicht berechtigt, seine Rechte aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten.

Sind mehrere Personen Mieter, so haften diese gesamtschuldnerisch. Erklärungen, mit Ausnahme von Kündigungserklärungen, 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.

## **17. Vertragsdauer, Kündigung und Zurückbehaltungsrecht**

Dieser Vertrag gilt für die im Mietvertrag festgelegte Dauer. Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt für beide Vertragsparteien unberührt. Der Vermieter ist insbesondere zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn

- die vom Mieter zu erbringenden Zahlungen und Sicherheitsstellungen trotz Mahnung und Fristsetzung nicht fristgerecht erbracht werden;
- der Mieter seine Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag trotz einer Abmahnung, sofern diese opportun ist, innerhalb angemessener Frist nicht erfüllt;
- der Mieter Sicherheitsanweisungen des Vermieters nicht befolgt oder gegen behördliche Auflagen oder gesetzliche Bestimmungen verstößt;
- der Mieter Vertragspflichten verletzt und diese Verletzung trotz einer Abmahnung fortsetzt oder deren Folgen nicht innerhalb angemessener Frist beseitigt;
- der Mieter den Veranstaltungszweck ohne Zustimmung des Vermieters ändert;
- über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird;
- Anhaltspunkte bestehen, dass ein auftretender Künstler dem politisch rechten Umfeld zuzuordnen ist; oder
- konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass es anlässlich der Veranstaltung zu Störungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung oder zu Personen- oder Sachschäden kommen wird.

Kündigt der Mieter das Vertragsverhältnis bis 4 Wochen vor der Veranstaltung fristlos, fällt eine Ausfallgebühr in Höhe von 50% des vereinbarten Mietzinses an. Bei einer fristlosen Kündigung ab 2 Wochen vor der Veranstaltung sind 100% des vereinbarten Mietzinses als Ausfallgebühr zu zahlen.



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

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

Der Rücktritt vom Vertrag oder die Stornierung ist nur in schriftlicher Form wirksam.

### **18. Datenschutz**

Der Vermieter ist berechtigt, die personenbezogenen Daten des Mieters entsprechend §§ 28 und 29 BDSG zu speichern und zu verarbeiten.

### **19. Schlussbestimmungen**

Diese Allgemeinen Mietvertragsbedingungen geben neben dem Miet- und Dienstleistungsvertrag die vollständige Vereinbarung der Vertragsparteien wieder. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Ergänzungen und Änderungen des Vertrages bedürfen der Textform. Dies gilt auch für ein Abweichen vom Textformerfordernis.

Auf diesen Vertrag und alle damit im Zusammenhang stehenden Streitigkeiten ist ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland anwendbar.