

AGB

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Vermietung

1. AUSSCHLIEßLICHKEIT

Die Überlassung von Räumlichkeiten des Heimathafen Neukölln erfolgt ausschließlich auf der Grundlage dieser Allgemeinen Mietvertragsbedingungen. Der/die Mieter/in 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 der Vermieterin in Textform zulässig. Der/die Mieter/in versichert zudem, dass er/sie im Heimathafen Neukölln keine parteipolitische Veranstaltung durchführt, keine Künstler/innen 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/die Mieter/in mit der Zahlung der Miete in Verzug, schuldet er Verzugszinsen. Der/die Mieter/in ist verpflichtet, bei Vertragsschluss eine angemessene Sicherheit zu leisten.

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

4. ÜBERGABE DES MIETGEGENSTANDES

Der Mietgegenstand wird dem/der Mieter/in 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/der Mieter/in bleibt der Nachweis vorbehalten, dass verdeckte Mängel bei der Übergabe vorhanden waren.

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

Die Vermieterin ist im Interesse der Aufrechterhaltung der vollen Funktionsfähigkeit des Mietgegenstandes berechtigt, die in diesem Protokoll festgehaltenen Schäden der Mietsache auf Kosten des/der Mieter/in beseitigen zu lassen, sofern dieser haftet. Der/die Mieter/in ermächtigt die Vermieterin ausdrücklich, in seinem/ihren 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 die Vermieterin ihre Schadensminderungspflicht zu beachten. Eine Veranstalterhaftpflichtversicherung ist abzuschließen.

5. HAFTUNG DES MIETERS/DER MIETERIN

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

Der/die Mieter/in 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. Mietsachschiäden)
- Vermögensschäden: Euro 100.000,00

Der/die Mieter/in hat den Abschluss dieser Haftpflichtversicherung und deren Bestehen spätestens 20 Tage vor dem Tag der Veranstaltung durch Vorlage einer schriftlichen Bestätigung der Versicherung nachzuweisen. Die schriftliche Bestätigung hat auch eine Erklärung zu enthalten, dass die Haftpflichtversicherung auch Ansprüche Dritter deckt, für die der/die Mieter/in gemäß Ziffer 11 der Allgemeinen Mietvertragsbedingungen eine Freistellungsverpflichtung gegenüber der Vermieterin übernommen hat. Kommt der/die Mieter/in dieser Verpflichtung nicht nach, ist die Vermieterin ab 48 Stunden vor Veranstaltungsbeginn zur Ersatzvornahme durch Abschluss einer entsprechenden Haftpflichtversicherung auf Kosten des/der Mieters/in berechtigt.

Zeigt sich erst nach Vertragsabschluss, dass die Veranstaltung ein besonderes, für die Vermieterin bei Vertragsabschluss nicht ersichtliches Risiko in sich birgt, ist die Vermieterin 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/die Mieter/in einem entsprechenden Verlangen nicht innerhalb einer angemessenen Frist, jedenfalls aber nicht rechtzeitig vor der Veranstaltung nach, ist die Vermieterin berechtigt, diesen Vertrag fristlos zu kündigen.

6. VERÄNDERUNG DER MIETSACHE, EINBAUTEN

Der/die Mieter/in ist zur pfleglichen Benutzung der Mietsache und ihrer Einrichtungen verpflichtet. Er/Sie 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 der Vermieterin. Ohne Zustimmung der Vermieterin eingebrachte Gegenstände können sofort von der Vermieterin auf Kosten des/der Mieter s/in entfernt werden. Spätestens zur Übergabe des Mietgegenstandes an die Vermieterin stellt der/die Mieter/in auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand des Mietgegenstandes wieder her.

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

Kommt der/die Mieter/in dieser Verpflichtung nicht nach, ist die Vermieterin berechtigt, nach Übergabe des Mietgegenstandes die Gegenstände und Einbauten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand auf Kosten des/der Mieter s/in wiederherzustellen.

Die vom Mieter/von der Mieterin zurückgelassenen Gegenstände und Einbauten nimmt die Vermieterin auf Kosten und Risiko des/der Mieter s/in in Verwahrung. Nach Ablauf einer angemessenen, dem Mieter/der Mieterin in Textform mitzuteilenden Frist ist die Vermieterin berechtigt, die zurückgelassenen Gegenstände auf Kosten des/der Mieter s/in zu vernichten, wenn der/die Mieter/in bis dahin die Gegenstände nicht gegen Erstattung der Kosten der Verwahrung abgeholt hat.

7. VERÄNDERUNGEN DURCH DIE VERMIETERIN

Die Vermieterin 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/der Mieter s/in auch während der Mietzeit vornehmen. Die Vermieterin hat hierbei auf die berechtigten Belange des/der Mieters/in an einer störungsfreien Veranstaltung Rücksicht zu nehmen.

Der/die Mieter/in hat für die vermietenseitigen Arbeiten den Mietgegenstand stets zugänglich zu halten. Der/die Mieter/in darf die Ausführungen der Arbeiten nicht behindern; andernfalls hat er/sie die dadurch entstehenden Schäden, einschließlich erhöhter Aufwendungen wegen der Verzögerung, zu tragen. Aufgrund solcher Arbeiten darf der/die Mieter/in 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 von der Vermieterin oder in Absprechen dessen bedient werden. Die Bereitstellung eines Verantwortlichen für Veranstaltungstechnik erfolgt über den/die Mieter/in.

9. SICHERHEITSBESTIMMUNGEN

Der Mietgegenstand ist eine Versammlungsstätte im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen. Der/die Mieter/in 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/innen und Kooperationspartner/innen des Mieters/der Mieterin, für deren Verhalten er/sie gemäß § 278 BGB einzustehen hat. Der/die Mieter/in leitet, koordiniert, und beaufsichtigt die baulichen Arbeiten einschließlich der etwaigen Errichtung einer Bühne oder sonstiger technischer Anlagen.

Zu den Pflichten des Mieters/der Mieterin 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.

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

Der/die Mieter/in beachtet auch alle sonstigen Rechtsvorschriften, wie insbesondere die Lärmverordnung, 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/die Mieter/in auf seine Kosten. Er/sie ist verpflichtet, der Vermieterin rechtzeitig, spätestens 21 Tage vor dem Nutzungsbeginn die erteilten Genehmigungen im Original vorzulegen.

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

11. ABLAUFINFORMATIONEN

Der/die Mieter/in setzt der Vermieterin rechtzeitig, spätestens jedoch 21 Tage vor dem Tag der Veranstaltung, über den geplanten Ablauf der Veranstaltung in Kenntnis. Hierbei hat er/sie insbesondere mitzuteilen, wie viele Besucher/innen die Veranstaltung voraussichtlich besuchen werden, zu welcher Zeit der Einlass beginnt, sowie zu welchem Zeitpunkt die Veranstaltung voraussichtlich beendet sein wird. Kommt der/die Mieter/in dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Vermieterin nicht dafür einstehen, dass die bereitgestellten personellen und technischen Voraussetzungen für die Veranstaltung fristgerecht erfüllt werden.

Bei Verlegungen oder Veränderungen informiert der/die Mieter/in unverzüglich nach Bekanntwerden die Vermieterin.

12. VERANSTALTUNGSORGANISATION

Der/die Mieter/in ist mit allen Rechten und Pflichten alleinige/r Veranstalter/in (bzw. Unternehmer/in oder Betreiber/in im Sinne der entsprechenden Rechtsvorschriften). Er/sie trägt das volle rechtliche und wirtschaftliche Risiko der Veranstaltung einschließlich ihrer Vorbereitung und Abwicklung nach ihrer Beendigung. Er/sie ist insbesondere auch für einen ordnungsgemäßen Ablauf der Veranstaltung verantwortlich. Der/die Mieter/in stellt die Vermieterin 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 der Vermieterin haben.

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

Der/die Mieter/in stellt während der Mietzeit ausreichend Einlasspersonal zur Verfügung. In besonderen Fällen kann die Vermieterin den Einsatz von externen Ordnungskräften verlangen. Die Anzahl der einzusetzenden Ordnungskräfte stimmt der/die Mieter/in mit der Vermieterin ab.

Der/die Mieter/in benennt der Vermieterin eine/n hauptverantwortliche/n Projektleiter/in, der/die von Veranstaltungsvor- bis zur -nachbereitung der Vermieterin als Ansprechpartner/in dient.

13. WERBUNG UND EINTRITTSKARTEN

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

Der/die Mieter/in ist verpflichtet, nur so viele Eintrittskarten zu verkaufen, wie Plätze nach dem Bestuhlungsplan und der bauaufsichtlichen Genehmigung vorhanden und zugelassen sind.

Der/die Mieter/in stellt der Vermieterin für jede einzelne Veranstaltung ein kostenloses Kartenkontingent, nach Möglichkeit und Verfügbarkeit zur Verfügung.



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 der Vermieterin obliegt ausschließlich der Vermieterin.

Der/die Mieter/in ist lediglich berechtigt, sogenannte veranstaltungsbezogene Produkte, wie Programmhefte und Merchandise Artikel zu vertreiben. Die Nutzung der vorhandenen Verkaufsstände im Foyer ist möglich. Das dafür tätige Personal hat der/die Mieter/in selbst zu stellen.

15. Zutritt zur Veranstaltungsstätte, Hausrecht

Das Betreten der Veranstaltungsstätte ist nur mit Genehmigung der Vermieterin erlaubt. Die Vermieterin stellt dazu Transponder zur Eröffnung der Türen zur Verfügung. Beim Verlust eines Transponders wird eine Gebühr in Höhe von 50,00 € fällig. Für die Dauer von Veranstaltungen berechtigen auch die vom Mieter/von der Mieterin ausgegebenen Eintrittskarten, einschließlich Teilnehmer-, Presse-, Frei- und Ehrenkarten zum Einlass. Die Vermieterin behält sich vor, auch Inhabern von Legitimationspapieren in begründeten Einzelfällen den Zutritt zu verweigern (zum Beispiel bei Alkoholisierung 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 der Vermieterin, des Sanitätsdienstes, der Polizei, der Feuerwehr, der Mitarbeiter/innen der Garderobe, Gastronomie und des hauseigenen Warenverkaufes haben jederzeit Zugang zum Mietgegenstand, soweit dies erforderlich ist. Den Anordnungen der von den der Vermieterin Beauftragten ist uneingeschränkt Folge zu leisten.

Die Vermieterin übt das übergeordnete Hausrecht in der Veranstaltungsstätte aus. Sie ist berechtigt, die Ausführungen des Hausrechtes auf Dritte, insbesondere auf Mitglieder des Ordnungsdienstes, zu delegieren. Im Übrigen übt der/die Mieter/in während der Mietzeit das Hausrecht in Abstimmung mit der Vermieterin aus.

16. Abtretung und Untervermietung, Mehrheit von Mieter/innen

Der/die Mieter/in ist nicht berechtigt, seine/ihre Rechte aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten.

Sind mehrere Personen Mieter/innen, so haften diese gesamtschuldnerisch. Erklärungen, mit Ausnahme von Kündigungserklärungen, eines/r Mieters/in oder gegenüber einem/r Mieter/in haben Wirkung für und gegenüber allen Mieter/innen. Jede/r Mieter/in muss sich Tatsachen in der Person eines/r Mieters/in oder Handlungen der anderen Mieter/innen 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. Die Vermieterin ist insbesondere zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn

- die vom Mieter/ von der Mieterin zu erbringenden Zahlungen und Sicherheitsstellungen trotz Mahnung und Fristsetzung nicht fristgerecht erbracht werden;
- der/die Mieter/in seine/ihre Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag trotz einer Abmahnung, sofern diese opportun ist, innerhalb angemessener Frist nicht erfüllt;
- der/die Mieter/in Sicherheitsanweisungen der Vermieterin nicht befolgt oder gegen behördliche Auflagen oder gesetzliche Bestimmungen verstößt;
- der/die Mieter/in Vertragspflichten verletzt und diese Verletzung trotz einer Abmahnung fortsetzt oder deren Folgen nicht innerhalb angemessener Frist beseitigt;
- der/die Mieter/in den Veranstaltungszweck ohne Zustimmung der Vermieterin ändert;
- über das Vermögen des Mieters/der Mieterin ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird;
- Anhaltspunkte bestehen, dass ein/e auftretende/r Künstler/in 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/die Mieter/in das Vertragsverhältnis bis zwei Monate vor der Veranstaltung fristlos, fällt eine Ausfallgebühr in Höhe von 50% des vereinbarten Mietzinses an. Bei einer fristlosen Kündigung danach sind 100% des vereinbarten Mietzinses als Ausfallgebühr zu zahlen.

Der/die Vermieter/in ist darüber hinaus berechtigt, vor Ausübung seines/ihres Kündigungsrechtes zunächst ein Zurückbehaltungsrecht dergestalt geltend zu machen, dass er/sie die Überlassung der Veranstaltungsstätte bzw. die Durchführung der Veranstaltung so lange verweigert, bis der/die Mieter/in 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

Die Vermieterin ist berechtigt, die personenbezogenen Daten des Mieters/der Mieterin entsprechend §§ 28 und 29 BDSG zu speichern und zu verarbeiten.



19. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Diese Allgemeinen Mietvertragsbedingungen geben neben dem Nutzungsvertrags 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.

Stand: **Februar 2023**

Saalbau Neukölln Kultur & Veranstaltungs GmbH
Karl-Marx-Straße 141, 12043 Berlin U-BHF Karl-Marx-Strasse

