

Allgemeine Mietvertragsbedingungen der P.Ostbahnhof GmbH

1. Ausschließlichkeit

Die Überlassung von Räumlichkeiten im Postbahnhof 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.

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.

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 in Höhe von 8 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz.

Der Mieter ist verpflichtet, bei Vertragsschluss eine angemessene Sicherheit zu leisten. Nach Wahl des Vermieters ist die Sicherheit in Form einer Barkaution oder durch Stellung einer selbstschuldnerischen, unwiderruflichen, unbedingten und unbefristeten Bankbürgschaft einer Deutschen Bank, zu erbringen, durch die der Mietzinsanspruch und sonstige Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis gedeckt werden. Die Sicherheit ist nach Vertragsbeendigung unter Abzug etwaiger Forderungen des Vermieters freizugeben.

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 Stellung der Sicherheit zu verweigern.

Der Mieter ist nicht berechtigt, gegen Zahlungsansprüche des Vermieters aufzurechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend zu machen, es sei denn, die Ansprüche des Mieters sind vom Vermieter anerkannt oder rechtskräftig festgestellt.

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.

Nimmt der Mieter an der vereinbarten Übergabe 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.

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.

5. 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.

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 wieder herzustellen.

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.

6. 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.

7. Nutzung der technischen Einrichtungen

Die vorhandenen technischen Einrichtungen des Mietgegenstandes dürfen nur vom Vermieter bedient werden. Ausgenommen ist der Fahrstuhl nach Bedienungs-Einweisung .

8. Sicherheitsbestimmungen

Der Mietgegenstand ist eine Versammlungsstätte im Sinne der § 51 BauO Berlin und § 1 SoBeVO. Dieser 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 (§ 14 SoBeVO),
- die Einhaltung des Bestuhlungs- und Rettungswegeplanes (§ 15 Abs. 2 und 4 SoBeVO),
- die Beachtung der Vorschriften zur Brandverhütung (§ 16 Abs. 1, 2 und 4 SoBeVO und Brandschutzordnung Teil B),

- die Beachtung der Vorschriften zur Aufbewahrung von brennbarem Material (§ 17 Abs. 1,3 und 4 SoBeVO),
- das Einholen von Ausnahmegenehmigungen für die Verwendung von offenem Feuer und pyrotechnischen Gegenständen (§ 18 Abs. 2 SoBeVO),
- die Beauftragung von geeigneten Personen für den Umgang mit pyrotechnischen Gegenständen (§ 18 Abs. 2 SoBeVO),
- die Beachtung der Vorschriften für die Bedienung der technischen Einrichtungen wie die Abstimmung erforderlicher Brandschutzmaßnahmen und der Betrieb der Sicherheitsbeleuchtung (§ 19 Abs. 3 und 4 SoBeVO),
- die Vorschriften für den Betrieb von Laseranlagen (§ 20 SoBeVO),
- die Bereitstellung eines Verantwortlichen für Veranstaltungstechnik (§ 21 Abs. 2 und 5, § 22 und § 23 Abs. 2 und 3 SoBeVO),
- das Einholen von Ausnahmegenehmigungen zur Befreiung von Proben (§ 23 Abs. 6 SoBeVO).

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.

9. 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 meldet die Veranstaltung auf seine Kosten bei der GEMA an, legt dem Vermieter spätestens am Tag der Veranstaltung eine Anmeldebestätigung vor und führt die GEMA-Gebühren ab.

10. Ablaufinformationen

Der Mieter setzt den Vermieter rechtzeitig, spätestens jedoch 20 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 haben wird, wann der Einlass beginnen soll und wann 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.

11. 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 Veranstalterereigenschaft hat er in geeigneter Weise auf allen Veranstaltungshinweisen - Plakaten, Eintrittskarten etc. - mit vollem Firmennamen anzugeben.

Der Mieter sichert den Mietgegenstand während der Mietzeit durch ausreichende Ordnungskräfte. Die Anzahl der einzusetzenden Ordnungskräfte stimmt der Mieter mit dem Vermieter ab.

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

12. 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:

-6.... Karten (Geschäftsführung und technisches Personal des POSTBAHNHOF)

13. Zutritt zur Veranstaltungsstätte, Hausrecht und Hausordnung

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 (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).

Das Betreten des Backstagebereiches, 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 halleneigenen 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. Die diesen Allgemeinen Mietvertragsbedingungen beigefügte Hausordnung ist wesentlicher Vertragsbestandteil. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Hausordnung den Veranstaltungsbesuchern bereits bei Erwerb der Eintrittskarte bekannt gegeben wird und von allen an der Veranstaltung Beteiligten, insbesondere auch von den Veranstaltungsbesuchern beachtet wird. Der Mieter hat geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Durchsetzung der Hausordnung sicherzustellen.

14. 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:

- a) Personenschäden: Euro
- b) Sachschäden: Euro
(einschließl. Mietsachschäden)
- c) Vermögensschäden: Euro

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.

15. Haftung des Vermieters

Bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit haftet der Vermieter in allen Fällen unbeschränkt. Der Vermieter haftet bei der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit auch bei leichter Fahrlässigkeit unbeschränkt. Bei Unmöglichkeit, Verzug und der Verletzung vertragswesentlicher Pflichten haftet der Vermieter auch bei leichter Fahrlässigkeit, dann jedoch beschränkt auf den typischen, vorhersehbaren Schaden. Im Übrigen haftet der Vermieter bei leichter Fahrlässigkeit nicht. Die vorstehende Haftungsbeschränkung gilt auch für die Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen des Vermieters.

16. Abtretung und Untervermietung, Mehrheit von Mietern

Der Mieter ist nicht berechtigt, seine Rechte aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten. Eine Untervermietung an Dritte ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht zulässig. Der Vermieter kann die Zustimmung nach billigem Ermessen verweigern, insbesondere, wenn Zweifel an der Seriosität oder Bonität des Dritten bestehen. Im Fall der Untervermietung haftet der Mieter neben dem Untermieter gesamt-schuldnerisch für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag.

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 Miet- und Dienstleistungsvertrag festgelegte Dauer. Eine ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Das 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;
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 Vermieter das Vertragsverhältnis fristlos, entfällt damit nicht die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung des Mietzinses.

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.

Die Versammlungsstätte Postbahnhof befindet sich im städtebaulichen Entwicklungsgebiet "Postareal am Ostbahnhof".

Zukünftig ist die Durchführung von Baumaßnahmen auf dem Areal vorgesehen. Soweit der technische Betrieb des Postbahnhofs gesichert ist sind Schadensersatzansprüche des Mieters aufgrund von baustellenüblichen Beeinträchtigungen ausgeschlossen

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.

Erfüllungsort ist Berlin. Gerichtsstand ist Berlin, wenn der Mieter Vollkaufmann oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist oder keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat. Zuständig ist das Landgericht Berlin, bei Streitigkeiten, die in die Zuständigkeit der Amtsgerichte fallen, das Amtsgericht Charlottenburg.

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