

# Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

## § 1 Mietobjekt

Der Vermieter vermietet dem Mieter auf dem Grundstück Lünerner Schulstraße 9, 59427 Unna-Lünern einen oder mehrere der im Vertrag bezeichneten Räume für die vereinbarte Mietzeit. Zur Nutzung ebenfalls überlassen werden zwei Toiletten im Erdgeschoss. Im Übrigen ergibt sich der Mietumfang aus den schriftlichen Festlegungen des Mietvertrages.

## § 2 Mietzweck/Vertragsgemäße Nutzung

1. Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, das Mietobjekt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen als Veranstaltungsraum zu nutzen. Eine Untervermietung oder auch unentgeltliche Überlassung an Dritte ist untersagt.
2. Der Vermieter weist darauf hin, dass die Überprüfung der baurechtlichen Gegebenheiten zur gewünschten Nutzung dem Mieter obliegt. Es erfolgt der Hinweis, dass die Räumlichkeiten nicht klimatisiert sind, weswegen je nach Witterung hohe Temperaturen in den Räumlichkeiten herrschen können.
3. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass die sonstigen etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen für die vorgesehene Nutzung erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen, sofern die Genehmigungen nicht aus Gründen versagt oder aufgehoben werden, die ausschließlich auf der Beschaffenheit oder Lage des Mietobjektes, mit Ausnahme der in § 2 Abs. 2 genannten Umstände, beruhen.
4. Für Zufahrts-/Anlieferbeschränkungen, die durch hoheitliche Maßnahmen (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, Verwaltungsakte oder Verkehrsregelungen) getroffen werden, steht der Vermieter nicht ein bzw. können gegenüber dem Vermieter keine Rechte oder Ansprüche hergeleitet werden. Zufahrts- und Anlieferbeschränkungen, die in öffentlich-rechtlichen Verträgen (z.B. städtebaulicher Vertrag, Durchführungsvertrag o.ä.) vereinbart werden, stehen solchen, die durch hoheitliche Maßnahmen getroffen werden, gleich.
5. Der Mieter wird die als Anlage beigefügte Hausordnung beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die Außenanlagen ab 22 Uhr aus Gründen des Lärmschutzes nicht mehr zu nutzen sind. Außentüren müssen stets gegen unbefugten Zutritt von Außen verschlossen sein oder bewacht werden. Halten sich keine zum Mieter gehörigen Personen im Gebäude auf, müssen alle Räume abgeschlossen und Fenster sicher geschlossen sein. Dies umfasst insbesondere die Haus- und Windfangtür sowie die Toilettenfenster. Bei Verlassen des Gebäudes sind sämtlicher Lichter und Elektrogeräte auszuschalten, Fenster und Türen zu kontrollieren. Hiervon ausgenommen sind Kühlschränke.
6. Dem Mieter ist eine Nutzung außerhalb des vereinbarten Vertragszwecks untersagt. Dem Mieter ist es insbesondere untersagt, Veranstaltungen mit nicht gesetzlichen politischen oder religiösen oder gegen den Jugendschutz verstoßenden oder anderweitig ungesetzlichen Inhalten ab zu halten.
7. Der Vermieter hat ein jederzeitiges Zutrittsrecht, um den Zustand der Mietsache und den vertragsgemäßen Gebrauch zu überprüfen.

## § 3 Übergabe des Objektes

1. Das Mietobjekt wird vom Vermieter im besichtigten Zustand besenrein übergeben. Sofern verfügbar und nach Abstimmung mit dem Vermieter ist die Einrichtung der Veranstaltung am Vortag des Beginns der Veranstaltung möglich.
2. Bei der Übergabe vorhandene geringfügige Mängel, die die Nutzung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen und die ohne wesentliche Beeinträchtigung der Nutzung des Mietobjektes behoben werden können, hindern die Übergabe nicht.
3. Werden offensichtliche Mängel oder der offensichtlich nicht vertragsgemäße Zustand des Mietobjektes nicht in einem Übergabeprotokoll gerügt, gelten Mängel als nicht vorhanden und das Mietobjekt insoweit als vertragsgemäß. Sofern nicht offensichtliche, aber erkennbare Mängel vorliegen, die in einem Übergabeprotokoll nicht gerügt sind, trägt der Mieter die Beweislast dafür, dass diese bei Übergabe nicht vorhanden waren und nicht von ihm zu vertreten sind.

## § 4 Zahlung

1. Der Vermieter ist berechtigt, bei Vertragsschluss die gesamte vereinbarte Vergütung in Bar zu verlangen, soweit keine abweichende schriftliche Vereinbarung besteht. Der Mieter gerät spätestens am Tag nach Beendigung der Mietzeit in Verzug.
2. Im Verzugsfalle ist die fällige Forderung mit 9%-Punkten über dem Basiszinssatz, mindestens mit 9%, zu verzinsen. Die Geltendmachung weiteren Verzugschadens bleibt vorbehalten.

## **§ 5**

### **Aufrechnung, Zurückbehaltung und Mietminderung**

Die Aufrechnung des Mieters mit Gegenforderungen gegenüber dem Mietzins ist ausgeschlossen, es sei denn, die Gegenforderung ist unbestritten oder rechtskräftig festgestellt. Entsprechendes gilt für Leistungsverweigerungs- und Zurückbehaltungsrechte des Mieters. Letztere sind auch dann ausgeschlossen, wenn sie auf einem anderen Vertragsverhältnis beruhen. Der Mietzins kann nur gemindert werden, wenn Grund und Höhe des Minderungsrechtes unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Das Recht des Mieters zur selbständigen Geltendmachung von Gegenrechten bleibt unberührt.

## **§ 6**

### **Verkehrssicherungspflicht / Anzeigepflichten**

1. Dem Mieter obliegt die Verkehrssicherungspflicht innerhalb seiner Mietfläche, den gemeinsam genutzten Flächen und auf den angrenzenden Verkehrsflächen. Der Nutzer trägt allein die Verantwortung für den ordnungsgemäßen und störungsfreien Ablauf seiner Veranstaltung.
2. Der Mieter wird alle erfolgreichen Anzeigen seiner Nutzung, insbesondere gegenüber Verwertungsgesellschaften (z.B. GEMA), Behörden und Sozialversicherungsträgern vornehmen. Der Mieter alleine ist Schuldner der Gebühren, Beiträge und Steuern. Der Vermieter ist berechtigt, einen Nachweis hierzu verlangen und hiervon auch die Übergabe der Mieträumen abhängig zu machen.

## **§ 7**

### **Haftung des Vermieters, Freistellung**

1. Schadensersatzansprüche des Mieters – gleich welcher Art – einschließlich solcher aus vorvertraglicher Beratung und unerlaubter Handlung sind ausgeschlossen, es sei denn, sie beruhen auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Ausgenommen sind Schadensersatzpflichten bei Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit.
2. Soweit nach den vorstehenden Bestimmungen die Haftung des Vermieters für leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen ist, gilt dies nicht, sofern sich die Haftung des Vermieters auf die Verletzung einer ihm obliegenden Kardinalpflicht gründet. Schadensersatzansprüche sind in diesem Fall der Höhe nach auf den unmittelbaren, typischerweise entstehenden vorhersehbaren Schaden begrenzt. Mit dieser Maßgabe ist eine Haftung des Vermieters ebenfalls ausgeschlossen für durch Feuer, Rauch, Ruß, Schnee, Wasser, Schwamm und allmähliche Einwirkung von Feuchtigkeit entstehende Schäden, es sei denn, dass die Schäden durch grobe Vernachlässigung des Mietobjektes entstanden sind und – sofern eine solche Anzeige und Aufforderung dem Mieter zumutbar war – der Vermieter trotz rechtzeitiger Anzeige und Aufforderung durch den Mieter es unterlassen hat, diese Mängel in angemessener Zeit zu beseitigen. Entsprechendes gilt für Störungen und mangelhaften Betrieb der haustechnischen Anlagen.
3. Wird der Vermieter trotz vorhergehenden Haftungsausschlusses von Dritten in Anspruch genommen, wird der Mieter den Vermieter hiervon und den angemessenen Kosten der Rechtsverteidigung auf erstes Anfordern freistellen.
4. Keine Haftung wird für von vom Mieter oder Dritten eingebrachte Gegenstände ausgehenden Schäden übernommen.
5. Keine Haftung übernimmt der Vermieter bei Beeinträchtigungen der Nutzung der Mietsache durch höhere Gewalt.

## **§ 8**

### **Rückgabe des Mietobjektes**

1. Bei Vertragsende ist das Mietobjekt dem Vermieter besenrein und in vertraglichem Zustand zurückzugeben. Wird das Mietobjekt nicht besenrein und unbeschädigt zurückgegeben werden vom Mieter die erforderlichen Reinigungskosten nach Aufwand übernommen, wobei diese mindestens 100,00 EUR betragen. Die Rückgabe hat am auf den Veranstaltungsbeginn folgenden Tag bis 10:00 Uhr zu erfolgen.
2. Dem Mieter bekannte Schäden oder Verluste sind ungefragt bei Rückgabe des Mietobjektes mitzuteilen.
3. Bei Beschädigungen oder abhandengekommenen Ausstattungsgegenständen wird der Vermieter auf Kosten des Mieters Neuanschaffungen vornehmen. Der Mieter ersetzt dem Vermieter die Anschaffungskosten auf Basis des Neuwertes. Dies gilt dann nicht, wenn die Differenz zwischen Neu- und Zeitwert je Gegenstand 200,00 EUR überschreitet. In diesem Fall ist nur der Zeitwert zu ersetzen.
4. Entstehen Schäden an dem Mietobjekt und erwirbt der Mieter einen Anspruch gegen einen Dritten hieraus, so ist der Mieter verpflichtet, diesen Anspruch an den Vermieter abzutreten.

## **§ 9**

### **Stornierung**

1. Storniert der Mieter die Anmietung vor Beginn der Mietzeit, so ist folgende Stornogebühr basierend auf dem vereinbarten Nutzungsentgelt abzgl. Reinigungskosten zu zahlen:  
Bis zu 30 Tage vor Veranstaltungsbeginn 50 %  
danach: 100 %
2. Dem Mieter bleibt der Nachweis geringeren Schadens, dem Vermieter der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten.

## **§ 10 Außerordentliche Kündigung**

1. Der Vermieter ist berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen, u.a. wenn
  - a) die Veranstaltung gegen eine gesetzliche Vorschrift verstößt,
  - b) der Mieter Verpflichtungen aus dem Mietvertrag trotz Aufforderung des Vermieters innerhalb einer von dem Vermieter gesetzten angemessenen Frist nicht nachgekommen ist,
  - c) die vom Mieter zu erbringenden Zahlungen (Mietzins, Reinigungskosten, Kaution) nicht rechtzeitig erbracht worden sind,
  - d) die für die Veranstaltung erforderlichen behördlichen Genehmigungen entweder des Vermieters oder des Mieters nicht vorliegen und dem Vermieter auf Anforderung vorgelegt werden,
  - e) durch die Veranstaltung oder die ihr dienenden Vorbereitungsmaßnahmen eine Störung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung oder eine Schädigung des Ansehens des Betreibers zu befürchten ist, oder
  - f) der Mieter im Vertrag unrichtige Angaben, insbesondere zur Person des Mieters und somit des Nutzers und/oder zur Art und Durchführung der Veranstaltung macht.
2. Im Falle einer außerordentlichen Kündigung wird der Mieter nicht von seiner Verpflichtung zur Zahlung der vereinbarten Vergütung befreit, ausgenommen hiervon sind Reinigungskosten, soweit diese nicht anfallen. Liegt eine für die Durchführung der Veranstaltung erforderliche Genehmigung aus dem Verantwortungsbereich des Vermieters nicht vor (Ziff. 1 d) hat der Vermieter bereits geleistete Entgelte und Kaution zurück zu gewähren. Eine Haftung darüber hinaus wird im gesetzlich zulässigen Maß ausgeschlossen.

## **§ 11 Personenmehrheit**

Treten mehrere Personen als Vertragsparteien auf, haften Sie für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.

## **§ 12 Schlussbestimmungen**

1. Sonstige Vereinbarungen, insbesondere mündliche Nebenabreden, bestehen nicht. Alle Vertragsänderungen und -ergänzungen sowie sämtliche gegenüber der anderen Vertragspartei abzugebenden Willenserklärungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
2. Sollte eine Bestimmung des Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine solche, die dem mit der unwirksamen Bestimmung bezweckten in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.
3. Der Mieter ist damit einverstanden, dass Daten, die den Vertrag betreffen, im Rahmen der Grundstücksverwaltung auf Datenträgern gespeichert werden, soweit dies zur Abwicklung des Vertrages erforderlich ist. Der Vermieter wird bei der Verarbeitung der Daten die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes einhalten.
4. Ist der Mieter Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen oder hat er in der Bundesrepublik Deutschland keinen allgemeinen Gerichtsstand, so ist Gerichtsstand für alle etwaigen Streitigkeiten aus dem Mietvertrag nach Wahl des Vermieters Unna oder der Sitz des Mieters. Für Klagen gegen den Vermieter ist in diesen Fällen jedoch Unna ausschließlicher Gerichtsstand. Zwingende gesetzliche Bestimmungen über ausschließliche Gerichtsstände bleiben von dieser Regelung unberührt.

# Hausordnung

Die Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Die folgenden Ordnungsbestimmungen sind zu beachten:

## 1. Vermeidung von Ruhestörungen und anderen Belästigungen:

- a) Ruhestörender Lärm ist in und außerhalb des Gebäudes, dh im gesamten Gebäude ebenso auf sonstigen Grundstücksflächen zu vermeiden. Besondere Rücksichtnahme ist in den Ruhezeiten, dh tagsüber in der Zeit von 12.00 Uhr bis 15.00 Uhr und in den Nachtstunden unbeschadet der Regelung des § 2 (5) von 22.00 Uhr bis 8.00 Uhr geboten.
- b) Rundfunk- und Fernsehempfang, das Abspielen von CDs, DVDs und sonstigen Tonträgern sind nur in Zimmerlautstärke gestattet.

## 2. Abfälle

Im Interesse aller Nutzer ist nach Möglichkeit der Anfall von Abfällen nach Möglichkeit gering zu halten und vom Mieter spätestens mit Ende der Mietzeit auf eigene Kosten zu entsorgen. .

## 3. Aufrechterhaltung der Ordnung und Sicherheit

- a) Aus Sicherheitsgründen sind bei Abwesenheit insbesondere die Haupteingangstüren zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr abzuschließen. Sonstige Türen und Fenster sind insbesondere bei Abwesenheit, Unwetter und Kälteeinbruch geschlossen zu halten. Die Regelung des § 2 (5) bleibt davon unberührt.
- b) Gebäudeeingänge, Flure und Treppen, Eingänge und Zufahrten müssen als Flucht- Zufahrts- und Rettungswege zur Verfügung stehen und sind grundsätzlich freizuhalten.
- c) Das Lagern von feuergefährlichen oder Ausdünstungen verursachenden Stoffen ist nicht gestattet.
- d) Gefahren und Störungen jeglicher Art, insbesondere von Versorgungsleitungen sind unverzüglich dem zuständigen Versorgungsunternehmen und dem Vermieter anzuzeigen. Bei Gasgeruch dürfen elektrische Schalter nicht betätigt und offenes Licht nicht verwendet werden; es sind die Fenster zu öffnen und der Haupthahn der Gasversorgung im Anwesen umgehend zu schließen.
- e) Das Grundstück darf von Fahrzeugen jeglicher Art nur mit Schrittgeschwindigkeit befahren werden.
- f) Einrichtungen der Ver- und Entsorgung und Sicherheitstechnik, sowie sonstige zur Funktionsfähigkeit wesentliche Einrichtungen, müssen unbedingt frei zugänglich und unverstellt bleiben.

## 4. Erhaltung des Hauseigentums und Sicherheit

- a) Gemeinschaftseinrichtungen und gemeinschaftlich genutzte Gebäudeteile und Außenflächen sind pfleglich zu behandeln und sauber zu hinterlassen. Schäden sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
- b) Das Nageln, Dübeln und Bekleben von Wänden und Fußböden ist ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters nicht gestattet. Auch sonstige Veränderungen an den baulichen und technischen Anlagen sowie an in den Räumen befindlichen Gegenständen sind nicht zulässig.
- c) Nach schriftlicher Erlaubnis anzubringende Gegenstände müssen schwer entflammbar sein. Bei wiederholter Nutzung ist die schwere Entflammbarkeit vorher zu überprüfen. Auf Anforderung sind entsprechende Bescheinigungen vorzulegen.
- d) Brennbare Abfälle und Verpackungsmaterialien sind vom Mieter unverzüglich zu entfernen.
- e) Der Umgang mit offenem Licht, Feuer oder feuergefährlichen Stoffen ist nicht gestattet.
- f) Der Werfen von Reis oder vergleichbaren Materialien ist nicht gestattet.

## 5. Reinigung und Sauberkeit, Rauchverbot

- a) Im Gebäude und auf dem Grundstück ist größtmögliche Sauberkeit zu wahren.
- b) Verunreinigungen sind vom Verursacher unverzüglich zu beseitigen.
- c) Im Gebäude herrscht Rauchverbot.