

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Alte Börse Marzahn GmbH für die Vermietung von Veranstaltungsräumen

I. Geltungsbereich

1. Diese Geschäftsbedingungen gelten für Verträge über die mietweise Überlassung von Konferenz- oder Seminarveranstaltungsräumen und anderen Räumlichkeiten und der dazugehörigen technischen Ausstattung zwischen der Alte Börse Marzahn GmbH (Vermieterin) und dem Kunden (Mieter) zur Durchführung von Veranstaltungen aller Art sowie für alle damit zusammenhängenden weiteren Lieferungen und Leistungen der Vermieterin.

2. Die Unter- oder Weitervermietung der überlassenen Räume oder Flächen sowie öffentliche Einladungen oder sonstige Werbemaßnahmen zu Vorstellungsgesprächen, Verkaufs- oder ähnlichen Veranstaltungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin, wobei § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB abbedungen wird.

3. Geschäftsbedingungen des Mieters finden keine Anwendung.

4. § 545 BGB wird ausgeschlossen. Das Mietverhältnis verlängert sich nicht stillschweigend, wenn der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fortsetzt.

II. Vertragsabschluss, -partner, Haftung, Verjährung

1. Der Vertrag kommt durch die Annahme des Antrags des Kunden durch die Alte Börse Marzahn GmbH zustande.

2. Hat ein Dritter für den Kunden bestellt, haftet er der Alte Börse Marzahn GmbH gegenüber zusammen mit dem Kunden als Gesamtschuldner für alle Verpflichtungen aus dem Veranstaltungsvertrag.

3. Dem Mieter ist es untersagt, eine Veranstaltung durchzuführen, die aufgrund ihres politischen, religiösen oder sonstigen Charakters geeignet ist, den reibungslosen Geschäftsbetrieb, die Sicherheit oder das Ansehen der Vermieterin in der Öffentlichkeit zu gefährden.

4. Die Vermieterin haftet mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns für ihre Verpflichtungen aus dem Vertrag. Ansprüche des Mieters auf Schadensersatz sind ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Vermieterin die Pflichtverletzung zu vertreten hat, ferner sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Vermieterin beruhen, und Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Verletzung von vertragstypischen Pflichten der Vermieterin beruhen. Einer Pflichtverletzung der Vermieterin steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Sollten Störungen oder Mängel an den Leistungen der Vermieterin auftreten, wird sie bei Kenntnis oder auf unverzügliche Rüge des Mieters bemüht sein, für Abhilfe zu sorgen. Der Mieter ist verpflichtet, das ihm Zumutbare beizutragen, um die Störung zu beheben und einen möglichen Schaden gering zu halten. Im Übrigen ist der Mieter verpflichtet, rechtzeitig auf die Möglichkeit der Entstehung eines außergewöhnlich hohen Schadens hinzuweisen.

5. Soweit dem Mieter ein Stellplatz auf einem Unternehmensparkplatz, auch gegen Entgelt, zur Verfügung gestellt wird, kommt dadurch kein Verwahrungsvertrag zustande. Eine Überwachungspflicht der Vermieterin besteht nicht. Bei Abhandenkommen oder Beschädigung auf dem Unternehmensgrundstück abgestellter oder rangierter Kraftfahrzeuge und deren Inhalte haftet die Vermieterin nicht, außer bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Vorstehende Nummer 4 Sätze 2 bis 4 gelten entsprechend. Etwaige Schäden sind der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen.

6. Alle Ansprüche gegen die Vermieterin verjähren grundsätzlich in einem Jahr ab dem Beginn der kenntnisabhängigen regelmäßigen Verjährungsfrist des § 199 Abs. 1 BGB. Schadensersatzansprüche verjähren kenntnisunabhängig in fünf Jahren. Die Verjährungsverkürzungen gelten nicht bei Ansprüchen, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Vermieterin beruhen.

III. Leistungen, Preise, Zahlung, Aufrechnung

1. Der Mieter ist verpflichtet, die für die bestellten und weitere in Anspruch genommene Leistungen vereinbarten bzw. üblichen Preise der Vermieterin zu zahlen. Dies gilt auch für von ihm veranlasste Leistungen und Auslagen der Vermieterin an Dritte, insbesondere auch für Forderungen von Urheberrechte-Verwertungsgesellschaften.

2. Ist ein Mindestumsatz vereinbart worden und wird dieser nicht erreicht, kann die Vermieterin 60% des Differenzbetrages als entgangenen Gewinn verlangen, sofern nicht der Mieter einen niedrigeren oder einen höheren Schaden nachweist.

3. Liegen zwischen Vertragsabschluss und Veranstaltung mehr als vier Monate und ändert sich die gesetzliche Umsatzsteuer, so werden die Preise entsprechend angepasst.

4. Überschreitet der Zeitraum zwischen Vertragsabschluss und Veranstaltung vier Monate und erhöht sich der von der Vermieterin allgemein für derartige Leistungen berechnete Preis, so kann der vertraglich vereinbarte Preis angemessen, höchstens jedoch um 15% erhöht werden. Für jedes weitere Jahr zwischen Vertragsabschluss und Veranstaltung über diese vier Monate hinaus erhöht sich die Obergrenze um weitere 15%. Preisänderungen nach Nr. 3 bleiben dabei unberücksichtigt.

5. Rechnungen sind - sofern nichts anderes vereinbart ist - binnen 10 Tagen ab Zugang der Rechnung ohne Abzug zahlbar. Die Vermieterin ist berechtigt, aufgelaufene Forderungen jederzeit fällig zu stellen und unverzügliche Zahlung zu verlangen. Bei Zahlungsverzug ist die Vermieterin berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 10% p.a. zu verlangen. Der Vermieterin bleibt der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten.

6. Für die verzugsbegründende Erstmahnung hat der Mieter Mahnkosten in Höhe von 5,- € an die Vermieterin zu erstatten. Der Nachweis, dass keine oder nur wesentlich geringere Kosten entstanden seien, steht dem Mieter frei.

7. Die Vermieterin ist berechtigt, bei Vertragsabschluss oder danach eine angemessene Vorauszahlung zu verlangen. Sofern im Vertrag die Höhe der Vorauszahlung und die Zahlungstermine nicht anderweitig schriftlich vereinbart wurden, beträgt die Höhe der Vorauszahlung bei Vertragsabschluss 50% der Gesamtsumme.

8. Der Mieter kann nur mit einer unstreitigen oder rechtskräftigen Forderung gegenüber einer Forderung der Vermieterin aufrechnen.

IV. Rücktritt des Mieters (Abbestellung, Stornierung)

1. Ein kostenfreier Rücktritt des Mieters von dem mit der Vermieterin geschlossenen Vertrag ist nur bis 42 Tage vor Mietbeginn und nur nach schriftlicher Zustimmung der Vermieterin möglich. Erfolgt diese Zustimmung nicht, so sind die vereinbarte Raummiete aus dem Vertrag sowie bei Dritten veranlasste Leistungen auch dann zu zahlen, wenn der Mieter vertragliche Leistungen nicht in Anspruch nimmt und eine Weitervermietung nicht mehr möglich ist. Dies gilt nicht bei Verletzung der Verpflichtung der Vermieterin zur Rücksichtnahme auf Rechte, Rechtsgüter und Interessen des Mieters, wenn diesem dadurch ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zuzumuten ist oder ein sonstiges gesetzliches oder vertragliches Rücktrittsrecht zusteht. Bei einem von der Vermieterin gestatteten Rücktritt, der seitens des Mieters weniger als 42 Tage vor Mietbeginn erklärt wird, fallen Ausfallentschädigungen an, deren Höhe vom Zeitpunkt der Rücktrittserklärung abhängt. Die Aufwandsentschädigung beträgt - sofern im Mietvertrag nichts anderweitig bestimmt ist - bei Anzeige des Rücktritts 41 bis 28 Tage vor Mietbeginn 50%, 27 bis 14 Tage vor Mietbeginn 80%, ab 13 Tage vor Mietbeginn und bei Nichterscheinen am Veranstaltungstag 100 % der vereinbarten Vertragssumme einschließlich aller Entgelte für Zusatzleistungen, sofern die Alte Börse Marzahn GmbH nicht im Einzelfall die Entstehung eines höheren Ausfallschadens nachweist. Die Ausfallentschädigung umfasst auch den Verdienstausfall von bereits gebuchtem bzw. beauftragtem Personal für Dienstleistungen zum Zeitpunkt des Rücktritts. Der Mieter ist berechtigt nachzuweisen, dass der Alte Börse Marzahn GmbH ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist. Ist der Alte Börse Marzahn GmbH eine anderweitige Vermietung der Räume möglich, werden die Einnahmen hieraus anteilig auf die Ausfallentschädigung angerechnet.

2. Sofern zwischen der Vermieterin und dem Mieter ein Termin zum kostenfreien Rücktritt vom Vertrag schriftlich vereinbart wurde, kann der Mieter bis dahin vom Vertrag zurücktreten, ohne Zahlungs- oder Schadensersatzansprüche der Alte Börse Marzahn GmbH auszulösen. Die entsprechenden Fristen sind im Mietvertrag aufgeführt. Das Rücktrittsrecht des Mieters erlischt, wenn er nicht bis zum vereinbarten Termin sein Recht zum Rücktritt schriftlich gegenüber der Vermieterin ausübt, sofern nicht ein Fall gemäß Nummer 1 Satz 3 vorliegt.

3. Der Abzug ersparter Aufwendungen ist berücksichtigt. Dem Mieter steht der Nachweis frei, dass der oben genannte Anspruch nicht oder nicht in der geforderten Höhe entstanden ist.

V. Rücktritt der Alte Börse Marzahn GmbH

1. Wenn und soweit dem Mieter ein kostenfreies Rücktrittsrecht eingeräumt wurde, ist die Vermieterin in diesem Zeitraum ebenfalls berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, wenn Anfragen anderer Kunden nach den vertraglich gebuchten Veranstaltungsräumen vorliegen und der Mieter auf Rückfrage der Vermieterin auf sein Recht zum Rücktritt nicht verzichtet. Dies gilt entsprechend bei Einräumung einer Option, wenn andere Anfragen vorliegen und der Mieter auf Rückfrage der Vermieterin nicht zur festen Buchung bereit ist. Die entsprechenden Fristen sind im Mietvertrag aufgeführt. Das beiderseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

2. Wird eine vereinbarte oder gemäß obiger Klausel III Nr. 7 verlangte Vorauszahlung nicht geleistet, so ist die Vermieterin ebenfalls zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt.

3. Ferner ist die Vermieterin berechtigt, aus sachlich gerechtfertigtem Grund vom Vertrag zurückzutreten, beispielsweise falls

- höhere Gewalt oder andere von der Vermieterin nicht zu vertretende Umstände die Erfüllung des Vertrags unmöglich machen;
- Veranstaltungen unter irreführender oder falscher Angabe wesentlicher Tatsachen, z. B. des Mieters oder Zwecks, gebucht werden;
- die Vermieterin begründeten Anlass zu der Annahme hat, dass die Veranstaltung den reibungslosen Geschäftsbetrieb, die Sicherheit oder das Ansehen der Vermieterin in der Öffentlichkeit gefährden kann, ohne dass dies dem Herrschafts- bzw. Organisationsbereich der Vermieterin zuzurechnen ist;
- ein Verstoß gegen Klausel I Nr. 2 vorliegt.

4. Bei berechtigtem Rücktritt der Vermieterin entsteht kein Anspruch des Mieters auf Schadensersatz. Sollte bei einem Rücktritt nach den obigen Nummern 2 oder 3 ein Schadensersatzanspruch der Vermieterin gegen den Kunden bestehen, so kann die Vermieterin den Anspruch pauschalieren. Klausel IV Nummer 3 gilt entsprechend.

VI. Änderungen der Teilnehmerzahl und der Veranstaltungszeit

1. Eine Änderung der Teilnehmerzahl um mehr als 5% muss spätestens fünf Werktage vor Veranstaltungsbeginn mitgeteilt werden; sie bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

2. Bei Abweichungen der Teilnehmerzahl um mehr als 10% ist die Vermieterin berechtigt, die vereinbarten Preise neu festzusetzen sowie die bestätigten Räume zu tauschen, es sei denn, dass dies dem Mieter unzumutbar ist.

3. Verschiebt sich die vereinbarte Mietzeit und stimmt die Vermieterin der Verschiebung zu, ist die Vermieterin berechtigt, hierfür eine angemessene Entschädigung zu verlangen, es sei denn, die Vermieterin trifft ein Verschulden an der Verschiebung.

VII. Mitbringen von Speisen und Getränken

Der Mieter darf Speisen und Getränke nur dann selbst zu Veranstaltungen in den Mieträumen mitbringen, wenn die Vermieterin dies vor der Veranstaltung gestattet hat. In diesem Fall hat der Mieter ein Korkengeld an die Vermieterin zu entrichten, dessen Höhe im Mietvertrag bestimmt ist.

VIII. Technische Einrichtungen und Anschlüsse; behördliche Erlaubnisse

1. Soweit die Vermieterin für den Mieter auf dessen Veranlassung technische und sonstige Einrichtungen von Dritten beschafft, handelt sie im Namen, in Vollmacht und auf Rechnung des Mieters. Der Mieter haftet für die pflegliche Behandlung und die ordnungsgemäße Rückgabe. Er stellt die Vermieterin von allen Ansprüchen Dritter aus der Überlassung dieser Einrichtungen frei. Hiervon abweichende Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

2. Die Verwendung von eigenen elektrischen Anlagen des Mieters unter Nutzung des Stromnetzes der Vermieterin bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin; diese kann von der kostenpflichtigen Beistellung eines Technikers abhängig gemacht werden. Durch die Verwendung dieser Geräte auftretende Störungen oder Beschädigungen an den technischen Anlagen der Vermieterin gehen zu Lasten des Mieters, soweit die Vermieterin diese nicht zu vertreten hat. Die durch die Verwendung entstehenden Stromkosten kann die Vermieterin pauschal erfassen und berechnen.

3. Bleiben durch den Anschluss eigener Anlagen des Mieters geeignete Anlagen der Vermieterin ungenutzt, kann diese eine Ausfallvergütung in Höhe von 40% der üblichen Mietkosten für die entsprechenden Anlagen, welche in der Preisliste Anlage 1 aufgeführt sind, berechnen.

4. Störungen an von der Vermieterin zur Verfügung gestellten technischen oder sonstigen Einrichtungen werden nach Möglichkeit sofort beseitigt. Zahlungen können nicht zurückbehalten oder gemindert werden, soweit die Vermieterin diese Störungen nicht zu vertreten hat. Die Vermieterin haftet nicht für Schäden, die durch den Ausfall oder sonstige Fehlfunktionen der zur Verfügung gestellten technischen oder sonstigen Einrichtungen entstehen, sofern sie nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit trifft

5. Für die Veranstaltung notwendige behördliche Erlaubnisse hat sich der Mieter rechtzeitig auf eigene Kosten zu verschaffen. Ihm obliegt die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Auflagen und sonstiger Vorschriften.

IX. Verlust oder Beschädigung mitgebrachter Sachen

1. Mitgeführte Ausstellungs- oder sonstige, auch persönliche Gegenstände befinden sich auf Gefahr des Mieters in den Veranstaltungsräumen bzw. in den Räumlichkeiten der Vermieterin. Diese übernimmt für Verlust, Untergang oder Beschädigung keine Haftung, auch nicht für Vermögensschäden, außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz. Hiervon ausgenommen sind Schäden aus

der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Zudem sind alle Fälle, in denen die Verwahrung aufgrund der Umstände des Einzelfalls eine vertragstypische Pflicht darstellt, von dieser Haftungsfreizeichnung ausgeschlossen. Abgesehen von den in Satz 4 genannten Fällen bedarf ein Verwahrungsvertrag ausdrücklicher Vereinbarung.

2. Mitgebrachtes Dekorationsmaterial und sonstige vom Mieter eingebrachte Gegenstände haben den brandschutztechnischen Anforderungen und sonstigen behördlichen Vorschriften zu entsprechen. Die Vermieterin ist berechtigt, dafür einen behördlichen Nachweis zu verlangen. Erfolgt ein solcher Nachweis nicht, so ist die Vermieterin berechtigt, bereits eingebrachtes Material auf Kosten des Mieters zu entfernen. Wegen möglicher Beschädigungen sind die Aufstellung und Anbringung von Gegenständen vorher mit der Vermieterin abzustimmen.

3. Mitgebrachte Ausstellungs- oder sonstige Gegenstände sind nach Ende der Veranstaltung unverzüglich zu entfernen. Unterlässt der Mieter die Entfernung, kann die Vermieterin die Entfernung und Lagerung zu Lasten des Mieters vornehmen oder die Sachen nach Ablauf von 3 Monaten nach Beendigung der Veranstaltung auf Kosten des Mieters entsorgen.

Verbleiben die Gegenstände im Veranstaltungsraum, kann Vermieterin für die Dauer des Verbleibs eine angemessene Nutzungsentschädigung berechnen. Dem Mieter steht der Nachweis frei, dass der oben genannte Anspruch nicht oder nicht in der geforderten Höhe entstanden ist.

4. Sonstige zurückgebliebene Gegenstände der Veranstaltungsteilnehmer werden nur auf Anfrage, Risiko und Kosten des betreffenden Teilnehmers nachgesandt. Die Vermieterin bewahrt die Sachen maximal drei Monate auf, danach werden sie zu Lasten des Mieters kostenpflichtig entsorgt oder versteigert. Etwaige Versteigerungserlöse werden nach Abzug der Kosten für Lagerung, Auktion, etc. an den Mieter ausgekehrt.

X. Haftung des Mieters für Schäden

1. Mieter haften für alle Schäden an Gebäude oder Inventar, die durch Veranstaltungsteilnehmer bzw. -besucher, Mitarbeiter, sonstige Dritte aus seinem Bereich oder ihn selbst verursacht werden. Dies gilt entsprechend, wenn der Mieter eine juristische Person des öffentlichen Rechts, Partei oder Gewerkschaft ist.

2. Der Mieter verpflichtet sich, als Veranstalter eine ausreichende Versicherung zur Deckung von Personen- und Sachschäden abzuschließen. Diese weist er der Vermieterin durch die Vorlage eines Versicherungsscheins spätestens eine Woche vor der Veranstaltung nach.

3. Die Vermieterin kann vom Mieter die Stellung angemessener Sicherheiten (z. B. Kautionen, Bürgschaften) verlangen.

XI. Schlussbestimmungen

1. Erfüllung- und Zahlungsort ist 12681 Berlin

2. Ausschließlicher Gerichtsstand - auch für Scheckstreitigkeiten - ist im kaufmännischen Verkehr der Sitz der Alte Börse Marzahn GmbH. Das gleiche gilt, sofern der Mieter die Voraussetzung des § 38 Abs. 2 ZPO erfüllt und keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat.

3. Es gilt deutsches materielles Recht. Die Anwendung des UN-Kaufrechts und des Kollisionsrechts ist ausgeschlossen.

4. Sollten einzelne Klauseln dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam oder nichtig sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

**Alte Börse Marzahn GmbH, Zur Alten Börse 59, 12681 Berlin
post@alte-boerse-marzahn.de
Telefon 030/55074074, GF Peter Kenzelmann, AG Charlottenburg
HRB 147654B, Steuernummer 30/256/33302, FA für Körperschaften IV**