

Allgemeine Mietbedingungen

Anlage zum Mietvertrag für Proberäume

3. Zahlung der Miete und der Nebenkostenpauschale

- 3.1. Miete und Nebenkosten sowie die etwaig hierauf entfallende Umsatzsteuer werden monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats vom Konto des Hauptmieters abgebucht (per Abbuchungsauftrag). Der Kontoinhaber hat für eine entsprechende Kontodeckung zu sorgen.
- 3.2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang bzw. die Gutschrift auf dem Konto des Vermieters maßgebend. Zahlungsrückstände sind jeweils mit 8 % über dem Basiszinssatz p. a. zu verzinsen. Für jede schriftliche Mahnung nach Zahlungsverzug des Mieters kann der Vermieter die ihm tatsächlich entstehenden Kosten, mindestens jedoch 8,00 € pauschale Mahnkosten verlangen. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens bleibt hiervon unberührt. Dem Mieter steht der Nachweis frei, dass tatsächlich geringere oder gar keine Mahnkosten angefallen sind.

4. Mietgegenstand, Schlüssel

- 4.1. Entsprechend der Auswahl in §1 übergibt der Vermieter dem Mieter gegen Empfangsbestätigung und sobald die Kautionszahlung beim Vermieter eingegangen ist,
 - 4.1.1. bei exklusiv gemieteten Räumen: pro Bandmitglied, das diesen Mietvertrag unterzeichnet, einen Schlüssel, jedoch maximal 5 (fünf) Schlüssel pro Proberaum.
 - 4.1.2. bei Vermietung von ausgestatteten Proberäumen mit Equipment: 1 (einen) Schlüssel oder einen Zugangskode für ein elektronisches Zugangssystem.
- 4.2. Der bzw. die Schlüssel ermöglicht den Zugang zum Gebäude, zum Hof und in den Proberaum.
- 4.3. Für jeden weiteren Schlüssel werden 25 Euro pro Schlüssel fällig.
- 4.4. Die Anfertigung zusätzlicher Schlüssel oder ein Austausch der Schlösser ist dem Mieter nicht gestattet. Geht ein im Besitz des Mieters befindlicher Schlüssel verloren oder wird er unbrauchbar, hat der Vermieter das Recht, das betreffende Schloss und alle dazugehörigen Schlüssel auf Kosten des Mieters verändern oder ersetzen zu lassen; dies gilt auch für eine vorhandene gemeinsame Schließanlage. Anders nur, wenn der Mieter nachweist, dass ein Missbrauch, vor allem durch Dritte, ausgeschlossen ist. Die Erstattung der Kautionszahlung bzgl. der verlorenen Schlüssel ist dann ausgeschlossen. Das Haus verfügt über eine Schließanlage, die bei Schlüsselverlust komplett ausgetauscht werden muss. Dem Mieter wird daher geraten, sich gegen einen Verlust der Schlüssel hinreichend zu versichern.
- 4.5. Der Vermieter leistet keine Gewähr dafür, dass die gemieteten Räume den infrage kommenden allgemeinen technischen Anforderungen sowie den behördlichen und anderen Vorschriften entsprechen. Die Übergabe der Mieträume erfolgt in dem – dem Mieter bekannten – Zustand, in dem sie sich bei Vertragsabschluss befinden.

5. Mietzeit, Option, Kündigung

- 5.1. Der Vermieter haftet weder für die nicht rechtzeitige Fertigstellung des Mietobjekts, auch im Hinblick auf etwa insoweit noch auszuführende Arbeiten, noch für die nicht rechtzeitige Räumung des Mietobjekts durch einen eventuellen Vormieter, es sei denn, dass ihm insoweit Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.
- 5.2. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe des Mietobjekts entsteht im Übrigen erst nach Leistung der ersten Monatsgesamtmiete und der vereinbarten Mietsicherheit.
- 5.3. Der Mietvertrag kann im ersten Jahr der Laufzeit mit einer Frist von zwei Wochen zum Monatsende, danach mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende gekündigt werden.
- 5.4. Die Kündigung muss schriftlich gegenüber allen Vertragspartnern erfolgen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Hauptmieter zur Entgegennahme von Kündigungen für alle Mieter berechtigt und bevollmächtigt ist, vgl. auch § 24 dieses Mietvertrags. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an.
- 5.5. Nach Eingang des Kündigungsschreibens hat der Mieter die Anbringung von Vermietungsplakaten an den Fenstern und anderen geeigneten Stellen zu gestatten.
- 5.6. Setzt der Mieter nach Kündigung den Gebrauch der Mietsache widerspruchsfrei fort, gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Die Geltung des § 545 BGB wird ausgeschlossen.

Allgemeine_Mietbedingungen.docx

6. Nettomiete, Nebenkosten, Verbrauchskosten

- 6.1. Gemeinsam mit der Miete ist monatlich eine Nebenkosten Pauschale zu entrichten. Darin enthalten ist Heizung, Strom, Beleuchtung, Wasser, Schließdienst, Schließanlage, Müllentsorgung, Aufzug und Hebebühnennutzung.
- 6.2. Soweit der Vermieter von Anfang an oder später von seinem Umlegungsrecht ganz oder teilweise keinen Gebrauch macht, bleiben die entsprechenden Verpflichtungen des Mieters für die Zukunft dennoch bestehen. Eigene Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters dürfen mit dem Betrag in Ansatz gebracht werden, der an Nebenkosten dadurch erspart wird, dass im Hinblick darauf die Beauftragung eines Dritten (z.B. einer Fremdfirma) unterbleiben konnte.
- 6.3. Soweit § 7 dieses Vertrags einschlägig ist, hat der Mieter zusätzlich zur Nettomiete und der vereinbarten Nebenkostenpauschale zusammen mit beiden auch die jeweils hierauf entfallende Umsatzsteuer zu entrichten.

7. Umsatzsteuer, Ausweis der Gesamtmiete

- 7.1. Verzichtet der Vermieter auf die Befreiung der Mieteinnahmen von der Umsatzsteuer und ist der Mieter zum Vorsteuerabzug berechtigt, so ist der Mieter verpflichtet, zusätzlich zur Miete, den Nebenkosten sowie den übrigen auf ihn nach diesem Vertrag umgelegten Kosten die jeweils hierauf entfallende Umsatzsteuer in jeweils gesetzlicher Höhe zu zahlen.
- 7.2. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt nur zur Tätigkeit solcher Umsätze zu nutzen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Von dieser Verpflichtung ausgenommen sind steuerfreie Umsätze, die insgesamt fünf Prozent des Gesamtumsatzes nicht überschreiten (Bagatellgrenze).
- 7.3. Weicht der Mieter von dieser Verpflichtung ab, hat er dies dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- 7.4. Der Mieter hat dem Vermieter auf dessen Verlangen zur Kontrolle dieser Verpflichtung und zum Nachweis gegenüber den Finanzbehörden die nötigen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.
- 7.5. Der Mieter ist dem Vermieter gegenüber zum Ersatz aller Schäden verpflichtet, die diesem dadurch entstehen, dass der Mieter oder dessen Untermieter gegen ihre Verpflichtung im Sinne von Nr. 2 Satz 1 zur Tätigkeit ausschließlich steuerpflichtiger Umsätze verstoßen.
- 7.6. Solange und soweit der Mieter oder dessen Untermieter die Bagatellgrenze steuerfreier Umsätze überschreiten, erhöht sich die Miete – auch rückwirkend – um den Betrag der ansonsten geschuldeten Umsatzsteuer. Zugleich entfällt für diesen Zeitraum die In-Rechnung-Stellung der Umsatzsteuer gegenüber dem Mieter.
- 7.7. Im Falle der Untervermietung hat der Mieter die wirksame Weitergabe der vorgenannten Verpflichtungen an jeden weiteren Untermieter sicher zu stellen. Ein Verstoß hiergegen berechtigt den Vermieter, die Genehmigung zur Untervermietung zu verweigern oder zu widerrufen.

8. Mietsicherheit

- 8.1. Die Einzahlung ist Voraussetzung für die Schlüsselübergabe. Der Mieter ist verpflichtet, bis zum Bezug der Mieträume und vor deren Übergabe eine Kautionskasse in Höhe von 2 (zwei) Brutto Konten des Vermieters einzubezahlen. Die Mietsicherheit kann nach freier Wahl des Vermieters auch erbracht werden durch Vorlage einer auf den Kautionsbetrag beschränkten, unwiderruflichen, unbefristeten, unbedingten und selbstschuldnerischen Bürgschaft eines im Inland als Zoll- und Steuerbürge zugelassenen Bank- oder Kreditinstituts. Die Bürgschaftsurkunde ist im Original dem Vermieter auszuhändigen. Sie hat die Verpflichtung des bürgenden Instituts zu enthalten, auf erste Anforderung des Vermieters und ohne Prüfung der Forderung zu leisten.
- 8.2. Der Vermieter ist berechtigt, alle aus dem Mietverhältnis entstandenen, noch nicht erfüllten Ansprüche gegen den Mieter mit der Mietsicherheit einschließlich Zinsen zu verrechnen. Sollte die Mietsicherheit während der Mietzeit ganz oder teilweise in Anspruch genommen werden, so ist der Mieter verpflichtet, sie unverzüglich wieder auf den vereinbarten Betrag aufzufüllen.

9. Versicherungspflicht

- 9.1. Vor allem eine Einrichtungsversicherung (ggf. mit versichertem Glasbruch) sind vom Mieter direkt abzuschließen. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, den Nachweis über den Abschluss entsprechender Verträge zu führen. Zusammen mit den von Vermieterseite abgeschlossenen Versicherungen, deren Kosten der Mieter anteilig zu tragen hat und in den Nebenkosten enthalten ist, so ein umfassender Versicherungsschutz zu gewährleisten.

10. Sammelheizung und Warmwasserversorgung

- 10.1. Die Betriebs-, Wartungs- und Bedienungskosten für die Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage werden im Rahmen der Nebenkostenpauschale vom Mieter getragen.
- 10.2. Der Vermieter verpflichtet sich, die Sammelheizungsanlage, soweit es die Witterung erfordert – in der Regel also in der Zeit vom 01.10. bis 30.04. – in Betrieb zu halten.
- 10.3. Der Vermieter ist verpflichtet, nach Bekannt werden umgehend für die Beseitigung von Störungen zu sorgen. Der Mieter ist zur Benutzung der Sammelheizung verpflichtet; Nichtbenutzung der funktionsfähig zur Verfügung gestellten Anlage befreit nicht von der Kostentragungspflicht.
- 10.4. Beeinträchtigungen der Heizung durch Störungen, höhere Gewalt oder Unmöglichkeit der Leistung, Brennstoffverknappung und Betriebsunterbrechungen geben dem Mieter keinen Anspruch auf Minderung oder Schadenersatz. Bei überhöhten Temperaturen darf der Mieter seinen Kostenanteil nicht mindern.
- 10.5. Bei Frost müssen die Ventile an den Heizkörpern zur Vermeidung des Einfrierens auf Frostschutz eingestellt werden.

11. Veränderung der Miete und der Nebenkostenpauschale

- 11.1. Die Miete ändert sich jährlich auf Basis der Januarwerte des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis: 2005 = 100, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt) automatisch ab dem darauf folgenden März. Die Änderung erfolgt gegenüber dem Stand bei Beginn des Mietverhältnisses bzw. dem Stand bei der letzten Mietänderung, wenn sich der Verbraucherpreisindex gegenüber dem Stand bei Beginn des Mietverhältnisses bzw. dem Stand bei der letzten Mietänderung um mehr als 5 Punkte nach oben oder unten verändert hat.
- 11.2. Die Mietveränderung entspricht der Veränderung des Verbraucherpreisindex (Beispiel: Eine Indexveränderung von 160 auf 170 entspricht einer Mietänderung von 6,25 %). Die Indexreihe auf der Basis 2005 = 100 bleibt für die Dauer dieses Mietvertrags auch dann maßgeblich, wenn eine neue Indexreihe auf der Grundlage eines späteren Basisjahres veröffentlicht wird.
- 11.3. Sollte während der Dauer des Mietverhältnisses der in 2.3 in Bezug genommene Index vom Statistischen Bundesamt nicht mehr herausgegeben werden, tritt an seine Stelle der vom Statistischen Bundesamt oder gegebenenfalls dessen Nachfolgeorganisation herausgegebene entsprechende Index.
- 11.4. Für die Erhöhung der Nebenkosten gelten die identischen Regeln wie für die Anpassung der Miete.

12. Aufrechnung, Zurückbehaltung, Minderung, Mangelbegriff, Haftung des Vermieters

- 12.1. Ein Aufrechnungsrecht kann gegenüber Forderungen des Vermieters nur mit anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Forderungen ausgeübt werden.
- 12.2. Die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts gegenüber Forderungen des Vermieters ist ausgeschlossen, soweit es nicht auf demselben Vertragsverhältnis beruht.
- 12.3. Im Übrigen darf der Mieter gegenüber Forderungen des Vermieters nur aufrechnen und ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn er dies mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Vermieterforderung dem Vermieter schriftlich angekündigt hat und sich mit seinen Zahlungspflichten nicht in Rückstand befindet.
- 12.4. Als Mangel der Mietsache gelten nicht diejenigen Einwirkungen, die der Vermieter/Eigentümer nach § 906 BGB zu dulden hat, sowie Beanstandungen an sog. Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen.
- 12.5. Die verschuldensabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsschluss vorliegende Mängel wird ausgeschlossen.

13. Technische Anlagen, gemeinsame Einrichtungen

- 13.1. Den Mietern steht eine Lastenaufzugsanlage zur Verfügung. Bei Betriebsstörung besteht kein Anspruch auf Leistung, Minderung oder Schadenersatz, es sei denn, dass dem Vermieter insoweit zumindest grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist. Der Mieter verzichtet gegenüber dem Vermieter auf Schadenersatzansprüche aus Unfällen, soweit den Vermieter an diesen Unfällen weder vorsätzliches noch grob fahrlässiges Verschulden trifft. Die Haftung des Vermieters für von ihm zu vertretende Schäden aus Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleibt hiervon unberührt.
- 13.2. Die Aufzüge dürfen nur bis zur angegebenen Tragkraft belastet werden.
- 13.3. Der Mieter ist verpflichtet die Ausstattung und Einrichtungen des Mietobjekts und der Gemeinschaftsflächen sorgfältig zu behandeln. Der Mieter ist nicht berechtigt, Änderungen in der Anlage vorzunehmen. Ergänzungen von Geräten oder sonstige Veränderungen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters erfolgen.
- 13.4. Die Reinigung der gemeinsamen Einrichtungen wie Personenaufzug, Heizkeller, Flure, Treppen, Fenster, Türen etc. wird vom Vermieter veranlasst. Die Kosten sind in der Nebenkostenpauschale enthalten.

14. Instandhaltung der Mieträume, Klein- und Schönheitsreparaturen

- 14.1. Der Mieter verpflichtet sich, die Räume schonend und pfleglich zu behandeln und in ordnungsgemäßem, gutem und sauberem Zustand zu erhalten und zurückzugeben.
- 14.2. Schäden am und im Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter sofort anzuzeigen. Für durch verspätete oder unterlassene Anzeige verursachte Schäden oder deren dadurch bedingte Ausweitung haftet der Mieter.
- 14.3. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht wurden; insbesondere auch, wenn Einrichtungsgegenstände, evt. angemietetes Equipment, Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, beheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt wurden.
- 14.4. Leitungsverstopfungen bis zum Hauptrohr hat der Mieter auf jeden Fall auf seine Kosten zu beseitigen. Ist der Urheber für Verstopfungen im Hauptrohr oder in der Kanalisation nicht feststellbar, so werden die entstandenen Kosten für die Beseitigung der Verstopfung nach der Zahl der Mieteinheiten auf die Mieter umgelegt, soweit nicht nachweislich eine fehlerhafte Beschaffenheit der Anlage vorliegt.
- 14.5. Der Mieter haftet für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker oder sonstige durch oder über den Mieter mit der Mietsache in Berührung gekommene dritte Personen schuldhaft verursacht worden sind.
- 14.6. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden auf seiner Seite nicht vorgelegen hat.
- 14.7. Der Mieter hat die sanitären Einrichtungen, Schlösser, Rollläden, Lüftungs- und Kälteaggregate und ähnliche Einrichtungen und technische Geräte in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten. Beschädigte Glasscheiben/Verglasungen und Spiegel hat der Mieter auf jeden Fall auf seine Kosten zu ersetzen. Etwaige Ansprüche gegen schuldige Dritte tritt der Vermieter an den Mieter ab, der mit seiner Unterschrift unter diesen Vertrag diese Abtretung annimmt.
- 14.8. Der Mieter muss die Mieträume auf seine Kosten von Ungeziefer frei halten. Nur dann kann sich der Mieter darauf berufen, dass die Mieträume bereits bei Übernahme von Ungeziefer befallen waren, wenn er dem Vermieter unverzüglich nach der Übernahme die entsprechende Bescheinigung eines Schädlingsbekämpfers vorgelegt hat.

Wird Ungeziefer auch nur in einzelnen Räumen oder Mieteinheiten festgestellt, so ist der Vermieter berechtigt, die erforderlichen Maßnahmen selbst durchzuführen, auch in noch nicht befallenen Gebäudeteilen, und hat das Recht dazu, alle Mieträume zu betreten oder betreten zu lassen. Jeder Mieter trägt dann die für seine Räume anfallenden Kosten; die Kosten für die gemeinsamen Einrichtungen werden nach Flächenanteilen umgelegt.

- 14.9. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekanntem Aufenthalt des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht. Bei Auszug des Mieters ist dieser auch dann (kosten-)ersatzpflichtig, wenn der Mietnachfolger die Arbeiten ausführt.
- 14.10. Sind etwa entstandene Schäden dem Mietgebrauch oder dem Herrschafts-, Risikobereich bzw. der Einflussphäre des Mieters zuzuordnen, so trägt er sämtliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtungen, nach Wahl des Vermieters entweder durch Übernahme der damit verbundenen Kosten oder Veranlassung der erforderlichen Arbeiten.
- 14.11. Der Mieter ist zur fachmännischen Durchführung der Schönheitsreparaturen in den Mieträumen einschließlich etwaig vorhandener Terrassen und Balkone, sowie in den zugehörigen oder von ihm ausschließlich genutzten Nebenräumen (z.B. Lager-, Kellerräume) verpflichtet. Schönheitsreparaturen nach dieser Vereinbarung umfassen insbesondere das Streichen und/oder Tapezieren von Wänden, Decken, Fenstern, Türen einschließlich Rahmen, Heizkörpern, Ver- und Entsorgungsröhren; Holzbehandlung; Polsterbezüge.
- 14.12. Die Schönheitsreparaturen sind bei Erforderlichkeit, in der Regel innerhalb der für die Branche des Mieters üblichen Fristen, also alle 5 Jahre vorzunehmen, unterlassene Schönheitsreparaturen sind spätestens bei Auszug nachzuholen. Endet das Mietverhältnis, ohne dass die Durchführung von Schönheitsreparaturen fällig wäre, hat der Mieter dem Vermieter anteilig die ersparten Kosten auf der Grundlage des Kostenvorschlags eines Malerfachgeschäfts nach dem Verhältnis der seit der letzten Renovierung des Mieters bzw. dem Mietbeginn verstrichenen Zeit zum vorgenannten Renovierungsturnus zu erstatten. Der Mieter ist berechtigt, die Zahlungspflicht dadurch abzuwenden, dass er die Schönheitsreparaturen selbst fachmännisch ausführt oder ausführen lässt.

15. Elektrizität, Gas, Wasser

- 15.1. Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Mieter nur in einem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen Mehrbedarf kann der Mieter durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigene Kosten nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Vermieter decken.
- 15.2. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen. Sofern er hierzu nicht in der Lage ist oder wenn die Störung oder der Schaden sich auf andere Mieter auswirkt, muss der Vermieter oder dessen Beauftragter unverzüglich benachrichtigt werden. Frostschäden muss der Mieter verhindern; für die Folgen haftet er.
- 15.3. Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.
- 15.4. Wenn die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen wird oder wenn vom Vermieter nicht zu vertretende Überschwemmungen und sonstige Katastrophen eintreten, hat der Mieter kein Mietminderungsrecht und keine Ersatzansprüche gegen den Vermieter.

16. Werbemaßnahmen

- 16.1. Der Vermieter ist berechtigt in den Mieträumen von außen lesbare Reklameschriften anzubringen.

17. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter – Wiederaufbauklausel, Betriebsunterbrechung

- 17.1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Hauses oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, z.B. Modernisierung des Gebäudes, soweit dies dem Mieter nicht unzumutbar ist. Der Mieter hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden. Diese Arbeiten dürfen den Betrieb nicht beeinträchtigen.
- 17.2. Die Umstellung der Heizungsanlage auf Fernwärme sowie die Einführung einer Warmwasserversorgung kann der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters vornehmen, soweit der Betrieb nicht beeinträchtigt wird. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben noch Schadenersatz verlangen. Die Haftung des Vermieters für von ihm zu vertretende Schäden aus Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleibt hiervon unberührt.
- 17.3. Falls das Mietobjekt bzw. die Mietfläche oder irgendwelche Gemeinschaftseinrichtungen durch Konstruktionsfehler, Feuer, Explosion, Blitz, Sturm, höhere Gewalt, Kriegseinwirkungen oder sonstige Ereignisse ganz oder teilweise zerstört oder beschädigt werden, erlischt dieser Mietvertrag erst, nachdem der Vermieter erklärt hat, dass er einen Wiederaufbau nicht durchführen wird. Soweit die vertragsgemäße Nutzung der beschädigten oder zerstörten Räume bzw. Flächen nicht mehr möglich ist, ruht jedoch die Verpflichtung zur Zahlung der Miete von dem auf das Schadensereignis folgenden Tag an. Bei teilweiser Zerstörung oder Beschädigung entfällt die Mietzahlungspflicht anteilig. Nach erfolgtem Wiederaufbau gelten die Bestimmungen dieses Vertrags zur Übergabe und Zahlung der Miete sinngemäß.
- 17.4. Kurzfristige vom Vermieter nicht oder allenfalls fahrlässig verschuldete Unterbrechungen des Betriebs – gleich aus welchem Grund – beeinträchtigen die Mietzinspflicht nicht, soweit sie innerhalb angemessener Frist behoben werden können. Ansprüche auf Schadenersatz sowie sonstige Rechte stehen dem Mieter in den Fällen der vor-

stehenden Absätze 1 und 2 nicht zu. Die Haftung des Vermieters für von ihm zu vertretende Schäden aus Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleibt hiervon unberührt.

18. Bauliche Veränderungen durch den Mieter

- 18.1. Bauliche Veränderungen durch den Mieter dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Erlaubnis, so ist der Mieter für die Einholung der bauaufsichtsamlichen Genehmigung verantwortlich und hat alle Kosten zu tragen. Der Mieter hat weder während noch nach Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen für die baulichen Veränderungen bzw. auf Wertersatz.
- 18.2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, hat er spätestens am letzten Tag der Mietzeit wegzunehmen und insoweit den vormaligen Zustand wieder herzustellen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass die Sachen bei Beendigung des Mietverhältnisses in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der Vermieter hierfür den Zeitwert abzüglich ersparter Kosten für Aus- bzw. Rückbau und Wiederherstellung des vormaligen Zustands entrichtet.
- 18.3. Hat der Mieter bauliche Veränderungen vorgenommen, so hat er sie auf Verlangen des Vermieters spätestens am letzten Tag der Mietzeit zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand mit sämtlichen hierfür erforderlichen Nebenarbeiten – wie bei Beginn des Mietverhältnisses – wieder herzustellen. Andernfalls werden sie vom Vermieter entschädigungslos übernommen.
- 18.4. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

19. Änderungen der Vertragsparteien (Identitätsklausel), Betriebspflicht, Untervermietung

- 19.1. Stirbt der Mieter,
- 19.2. so setzt sich das Mietverhältnis mit den übrigen Bandmitgliedern fort, der nächste auf Seite 1 aufgeführte Mieter wird automatisch neuer Hauptmieter
- 19.3. ist der Mieter eine Einzelperson, so endet das Mietverhältnis automatisch zum nächsten Monatsende.
- 19.4. Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters und ist nur bei einem Exklusivmietvertrag über den Proberaum möglich, nicht jedoch, für ausgestattete Proberäume. Die Erlaubnis wird jeweils für den Einzelfall erteilt und kann jederzeit widerrufen werden, wenn, vor allem in der Person des Dritten, ein wichtiger Grund vorliegt. Die Anwendung des § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB ist ausgeschlossen.
- 19.5. Bei unbefugter Untervermietung oder Überlassung an Dritte kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich – spätestens jedoch binnen Monatsfrist – das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Dieses Recht kann der Vermieter nur binnen einer Frist von 6 Monaten geltend machen, nachdem er von der unbefugten Untervermietung Kenntnis erlangt hat.
- 19.6. Im Fall einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an Dritte haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat.
- 19.7. Für den Fall der Untervermietung tritt der Mieter dem Vermieter schon jetzt die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht bis zur Höhe der Forderungen des Vermieters sicherungshalber ab. Mit seiner Unterschrift nimmt der Vermieter diese Abtretung an.

20. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- 20.1. Der Vermieter und sein Beauftragter können die Mieträume zur Prüfung ihres Zustands betreten. Bei Gefahr ist ihnen der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
- 20.2. Will der Vermieter oder sein Beauftragter das Grundstück verkaufen, so darf er die Mieträume zusammen mit den Kaufinteressenten ebenfalls betreten. Entsprechendes gilt für die Besichtigung mit Mietinteressenten, wenn das Mietverhältnis gekündigt ist
- 20.3. Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit (z.B. bei Betriebsferien) hat er die Schlüssel an einer schnell erreichbaren Stelle unter entsprechender Benachrichtigung des Vermieters zu hinterlegen; andernfalls hat der Vermieter das Recht, die Räume in dringenden Fällen auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.

21. Fristlose Kündigung

- 21.1. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund, insbesondere bei groben Verstößen gegen diesen Vertrag sowie den Proberaum-Blues (Anlage 1 = Hausordnung) fristlos nach vorhergegangener Abmahnung zu kündigen. Das Gleiche gilt, wenn der Ruf des Mietobjekts bzw. des darin befindlichen Betriebs durch Verschulden des Mieters erheblich und nachhaltig gefährdet wird; wenn der Mieter seine gewerbliche Tätigkeit ganz oder teilweise einstellt, überhaupt nicht beginnt, seine Erlaubnis zum Betrieb gefährdet; wenn er zahlungsunfähig wird, in Vermögensverfall gerät oder wenn gegen ihn Vollstreckungstitel, Pfändungen, Haftbefehle zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung vorliegen, die eine ordnungsgemäße Erfüllung der Vertragspflichten durch den Mieter nicht mehr erwarten lassen. Der Vermieter kann auch dann fristlos kündigen, wenn die Abbuchung der Miete und der Nebenkostenpauschale scheitert und der Mieter die Zahlung auch nach Erhalt einer Zahlungserinnerung per E-Mail nicht innerhalb von 14 Tagen seine Zahlungspflichten nachholt.
- 21.2. In allen Fällen fristloser Kündigung durch den Vermieter haftet der Mieter für den Schaden, der durch die fristlose Loslösung entsteht, einschließlich des Ausfalls bis zur Wiedervermietung.

22. Beendigung der Mietzeit

- 22.1. Die Mieträume sind dem Vermieter am letzten Tag der Mietzeit in sauberem Zustand mit sämtlichen Schlüsseln zu übergeben. Der Vermieter ist berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser und Schlüssel für die Außentüren anfertigen zu lassen, ebenso die Erneuerung einer etwa vorhandenen Schließanlage zu veranlassen, soweit nicht alle überlassenen Schlüssel zurückgegeben werden. Falls der Mieter die Räume nicht rechtzeitig übergibt, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen und reinigen zu lassen.
- 22.2. Im Übrigen wird vor allem auf §§ 14, 18 des Vertrags verwiesen.
- 22.3. Zum Zweck der Schadensminderung ermächtigt der Mieter den Vermieter hiermit:
- 22.3.1. im Fall seines Todes das Mietobjekt auf Kosten der Erben zu räumen, wenn dies nicht bis zum Ende des zweiten Kalendermonats nach dem Todesfall geschehen ist und die Erben bis dahin nicht feststehen;
- 22.3.2. bei Auszug oder aber Räumung zurückgebliebene Gegenstände nach eigenem Ermessen zu verwerten, wenn diese trotz zweimaliger Aufforderung mit Fristsetzung oder aber innerhalb von vier Wochen nach Auszug oder Räumung nicht abgeholt worden sind. Danach besteht für den Vermieter keine Aufbewahrungspflicht. Ein nach Abzug aller Vermieterforderungen vorhandener Erlös steht dem Mieter zu.

23. Verjährung von Schadenersatz- und Herausgabeansprüchen

- 23.1. Die Parteien vereinbaren, dass die sechsmonatige Verjährungsfrist des § 548 BGB für Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache auf ein Jahr – beginnend mit dem Zeitpunkt des Rückhalts der Mietsache – verlängert wird.

24. Mehrere Personen als Mieter

- 24.1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
- 24.2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters, auch einer Kündigung, genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Willenserklärungen eines Mieters sind auch für die anderen Mieter verbindlich. Die Mieter bevollmächtigen sich hiermit – widerruflich – gegenseitig zur Vornahme und Entgegennahme solcher Erklärungen.

25. Insolvenz eines Mieters bei Mietermehrheit

- 25.1. Wird im Fall einer Mehrheit von Mietern über das Vermögen eines der Mieter das Insolvenzverfahren eröffnet und macht der Insolvenzverwalter von seinem Sonderkündigungsrecht nach § 109 Abs. 1 Satz 1 InsO Gebrauch, berührt diese Kündigung die Wirksamkeit des Mietverhältnisses mit den übrigen Mietern und dessen Fortbestand zu den Bedingungen dieses Vertrags nicht. Insbesondere bleibt die gesamtschuldnerische Verpflichtung der verbleibenden Mieter aus dem Mietvertrag bestehen.
- 25.2. Die verbleibenden Mieter sind berechtigt, gemeinsam einen Nachmieter zu benennen, der anstelle des insolventen Mieters in das Mietverhältnis eintreten soll. Der Vermieter stimmt diesem Eintritt zu, sofern der benannte Nachmieter bereit ist, zu den bisherigen Konditionen in das Mietverhältnis einzutreten, und die Gewähr für die Erfüllung der sich aus diesem Mietvertrag ergebenden Pflichten bietet.
- 25.3. Finden die übrigen Mieter keinen geeigneten Nachmieter und sind sie daher zur Fortsetzung des Mietverhältnisses zu den bisherigen Bedingungen nicht in der Lage, sind sie zur Kündigung des Mietverhältnisses mit gesetzlicher Frist berechtigt. Das Sonderkündigungsrecht ist innerhalb von drei Monaten nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens auszuüben.
- 25.4. Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts verpflichten sich die verbleibenden Mieter gesamtschuldnerisch zur Zahlung eines pauschalierten Schadenersatzes an den Vermieter in Höhe von drei Monatsnettomieten. Den Mietern steht der Nachweis eines tatsächlich niedrigeren oder nicht entstandenen Schadens offen. Dem Vermieter ist der Nachweis gestattet, dass tatsächlich ein höherer Schaden entstanden ist.

26. Sonstiges

- 26.1. Die Lagerung und das Abstellen von Gegenständen – insbesondere von Verpackungsmaterial, Equipment, Möbel, Teppiche, Mopeds, Fahrrädern etc. – in Treppenhäusern, Fluren und Toiletten(vor)räumen ist untersagt.
- 26.2. Abfälle sind in den dafür vorgesehenen Behältnissen zu entsorgen.
- 26.3. Der Proberaum-Blues (Anlage 1 = Hausordnung) ist in seiner jeweils gültigen Fassung wesentlicher Bestandteil dieses Mietvertrags. Der Mieter ist danach ausdrücklich nicht berechtigt, den Proberaum außerhalb der im Proberaum-Blues vorgesehenen Zeiten mit hoher Lautstärke zu nutzen und verpflichtet, nur bei geschlossenen Fenstern zu proben. Etwaige Änderungen des Proberaum-Blues werden dem Mieter rechtzeitig bekannt gegeben.
- 26.4. In den Proberäumen herrscht Rauchverbot. Bei Zuwiderhandlungen trägt der Mieter die durch einen Einsatz entstehenden Kosten, da die Proberäume mit Rauchmeldern ausgestattet sind.
- 26.5. Haustiere dürfen in den Mieträumen nicht gehalten werden.
- 26.6. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung und Durchführung der ortspolizeilichen Vorschriften.
- 26.7. Etwaige sonstige behördliche Auflagen aller Art während der Mietzeit hat der Mieter – sofern und soweit nicht eine entsprechende Verpflichtung des Vermieters besteht – auf seine Kosten zu erfüllen (vgl. § 1 Nr. 3 dieses Vertrags).
- 26.8. Der Mieter ist verpflichtet die installierten Fehlstromindikatoren zu verwenden und beim Verlassen des Proberaums für vollständige Abschaltung des Equipments (durch Ausschalten am Fehlstromindikator) und der Beleuchtung zu sorgen.

27. Getränke- und Verbrauchsmaterial-Service

- 27.1. Der Mieter ist verpflichtet für verzehrte Getränke aus der Minibar der ausgestatteten Räume oder im Musikertreff oder verwendetes Musikerbedarf bzw. Verbrauchsmaterial (Drum Sticks, Trommelfelle, Saiten,...) sofort zu bezahlen, dazu hinterlässt der Mieter den Betrag nach der Probe in bar in der Getränkebox.
- 27.2. Rooms4Music behält sich vor dieses Service jederzeit einzustellen oder durch einen Automaten zu ersetzen.

28. Schriftform, Erfüllungsort, Gerichtsstand, salvatorische Klausel

- 28.1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform; mündliche Nebenabreden sind unwirksam. Auf die Einhaltung dieser Formvorschriften kann mündlich und stillschweigend nicht verzichtet werden.
- 28.2. Erfüllungsort ist der Ort des Mietobjekts. Soweit beide Parteien dieses Vertrags Kaufleute sind, wird ergänzend vereinbart, dass Gerichtsstand für alle Streitigkeiten das für diesen Erfüllungsort zuständige Gericht oder nach Wahl des Vermieters das Gericht des Bezirks ist, in welchem das Grundstück liegt.
- 28.3. Teilweise Unwirksamkeit berührt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Anstelle unwirksamer Bestimmungen sollen solche treten, die dem Gewollten nach seinem Sinn und seiner wirtschaftlichen Bedeutung am nächsten kommen.
- 28.4. Soweit Änderungen oder Ergänzungen dem Vertragstext widersprechen, gelten diese anstelle der vorformulierten Regelungen.

Proberaum Blues – die Rooms4Music Hausordnung

Wir haben hier ein einzigartiges Proberaumzentrum im Bürogebäude Holderpark. Damit wir uns hier alle wohlfühlen, pflegen wir hier ein kreatives und entspanntes Miteinander zwischen Musikern und Bands, Proberaumnutzern und den Büro- Nachbarn. Das klappt bisher prima und damit das auch in Zukunft so bleibt, beachtet bitte folgende Hausordnung:

Flure:

- Die Flure dienen als Fluchtweg und daher dürfen dort schon aus feuerschutztechnischen Gründen keine Gegenstände stehen.

Probezeiten:

- Am Wochenende und an Feiertagen rund um die Uhr.
- In ausgewählten Räumen darf täglich geprobt werden, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich gestattet ist und sich dadurch keine anderen Hausbewohner gestört fühlen. Ansonsten Montag bis Donnerstag von 18.00 bis 6.00 Uhr. Freitag von 18.00 Uhr bis Montag 6.00 Uhr. Bitte die Fenster beim Proben geschlossen halten. Insbesondere nach 22 Uhr.

Auf und Abbau:

- Das Be- und Entladen von Eurem Equipment ist 24 Stunden täglich ebenerdig durch die beiden Tiefgarageneingänge möglich. Bitte danach die Türen abschließen, damit sich keine „Materialflucht“ einstellt. Auch in den Aufzügen kann das Equipment transportiert werden, damit man es nicht über die Treppe tragen muss.

Rauchen:

- Das gesamte Gebäude ist rauchfrei. Illegale Drogen werden nicht geduldet und können zur Kündigung führen. Auch in den Proberäumen darf nicht geraucht werden, damit die Rauchmelder keinen Fehlalarm bei der Feuerwehr auslösen. Die Kosten eines Fehlalarms gehen zu Lasten des Verursachers.

Müll:

- Damit sich alle über ein sauberes Proberaumzentrum freuen können, bitten wir Euch, Eurem Müll ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Rampe am Haus 8 ist der RestmüllContainer (kein Papier). Gegenüber ist der Papiermüllraum (keine Folie. Nur Papier+Karton) Dieser ist nur in der Mittagszeit geöffnet oder nach Absprache. Wichtig: Kartons bitte klein machen und Folie in den Restmüll. Styropor und Elektroschrott wird nicht angenommen. Bitte keine Bierflaschen und Zigarettenkippen auf dem Gelände stehen/liegen lassen. Vielen Dank
Weitere Infos: <http://www.proberaume.de/service/mullentsorgung/>

Strom und Equipment Betrieb:

- Wir hatten schon Feuerwehreinsätze und auch einen Zimmerbrand. Keiner möchte, dass sein Equipment durch sich oder andere verbrennt oder durch Feuer Menschenleben in Gefahr kommen. Deshalb ist folgendes wichtig:

1) Verwendet eine hochwertige Steckerleiste aus dem Fachgeschäft. Keine Billigstecker in Billigstecker – Lösung.

Die maximale Anschlussleistung von 16 A pro Sicherung (oder mehr) darf nicht überschritten werden. Sonst schaltet die Sicherung den Strom ab und es kann auch zu Überlastung und Brand kommen. Auch ein FI-Schutzschalter ist zu empfehlen.

2) Beim Verlassen der Räume bitte sämtliche Verbraucher vom Netz nehmen. Auch die Hauptstecker ziehen, um eine Überspannung während Eurer Abwesenheit auszuschließen.

Bei Missachtung kann eine Kündigung folgen !!!