

Allgemeine Vertragsbestimmungen

§ 1 Hausordnung und Allgemeine Vertragsbestimmungen

Die Hausordnung und die Allgemeinen Vertragsbestimmungen sind Gegenstand des Mietvertrages. Der Vermieter ist berechtigt, diese zu ändern, wenn dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses erforderlich ist.

§ 2 Miete und Nebenkosten

Der Vermieter kann unbeschadet § 7 Abs. 2 des Mietvertrages die Mietvereinbarung durch einseitige schriftliche Erklärung abändern, wenn sich die Kapital- oder Bewirtschaftungskosten erhöhen. Macht der Vermieter von einer solchen Erhöhung der Miete Gebrauch, so schuldet der Mieter die erhöhte Miete vom Ersten des Monats ab, der auf die Mitteilung des Vermieters folgt, ohne daß es einer Kündigung bedarf. Tritt jedoch eine Mieterhöhung dadurch ein, daß öffentliche Abgaben rückwirkend erhöht oder neu eingeführt werden, so schuldet der Mieter die sich daraus ergebende erhöhte Miete gleichfalls rückwirkend vom Zeitpunkt der Erhöhung bzw. Neueinführung der öffentlichen Abgaben an.

Betriebskosten für Gemeinschaftseinrichtungen werden vom Vermieter anteilig ohne Rücksicht darauf umgelegt, ob und in welchem Umfang der Mieter diese Gemeinschaftseinrichtungen tatsächlich benutzt, und zwar nach einer Umlegungsmethode, die nach Ermessen des Vermieters für einen neuen Abrechnungszeitraum neu bestimmt werden kann.

Der Vermieter ist berechtigt, die neben der Miete zu zahlenden Umlagen in Form von monatlichen Vorauszahlungen zu erheben und diese etwaigen Kostenveränderungen anzupassen. Die Vorauszahlungen sind mindestens jährlich aufgrund der tatsächlich entstandenen Kosten mit dem Mieter abzurechnen. Er kann innerhalb von 2 Wochen nach Zugang der Abrechnung Einsicht in die Unterlagen nehmen. Falls innerhalb dieser Frist keine schriftliche Einwendungen gegen die Abrechnung erhoben werden, gilt dieselbe als anerkannt.

Soweit neben der Miete Pauschalen geschuldet werden, können diese durch einseitige Erklärung des Vermieters jeweils nach Ablauf eines Jahres gestiegenen Kosten in angemessenem Umfang für die Zukunft angepaßt werden,

Bei Anhebung der Miete durch den Hauseigentümer oder dessen Stellvertreter wird die Miete anteilig umgelegt.

§ 3 Mietzahlung

Die Mietzahlung beginnt mit dem Einzug des Mieters, spätestens jedoch mit dem vertraglichen Beginn des Mietverhältnisses.

Die Miete und die Nebenkosten sind monatlich im voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats fällig. Nachzahlungen aufgrund von Abrechnungen sind nach Mitteilung mit der nächstfälligen Miete zu entrichten,

Verspätete Zahlungen berechtigen den Vermieter, Mahnkosten und Verzugszinsen zu erheben.

Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug, so sind Zahlungen, sofern der Mieter sie nicht anders bestimmt, zunächst auf etwaige Kosten, dann auf die Zinsen, sodann auf die Mietsicherheit und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.

§ 4 Zahlungsrückstand, Aufrechnung, Minderung

Der Vermieter kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter für zwei Mietzahlungstermine mit der Entrichtung des Mietzinses ganz oder teilweise im Verzuge ist (§ 554 BGB). Die Heizungskosten und andere vom Mieter aufzubringende Entgelte sind Teil des Mietzinses i. S. § 554 BGB.

Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn die Gegenforderung auf dem Mietverhältnis beruht, unbestritten ist oder ein rechtskräftiger Titel vorliegt.

Etwaige Mietminderungsansprüche oder ein Zurückbehaltungsrecht kann der Mieter nur ausüben, wenn er diese Absicht mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der davon betroffenen Miete dem Vermieter schriftlich angekündigt hat.

Eine Minderung der Miete ist ausgeschlossen, wenn durch Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z.B. höhere Gewalt, Verkehrsumleitungen, Straßensperrungen, Überflutung usw.) die Nutzung der Räume beeinträchtigt wird.

§ 5 Außerordentliches Kündigungsrecht

Neben dem im Vertrag vereinbarten ordentlichen Kündigungsrecht kann das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung vorzeitig beendet werden, wenn der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt (z. B. Mietrückstand, Nichtbeachtung der Hausordnung, Nichtbeachtung des § 6.1 des Mietvertrages, vertragswidriger Gebrauch der Mieträume usw.). Im Falle einer fristlosen Kündigung haftet der Mieter für den dadurch entstehenden Mietausfall.

Sollte dem Vermieter durch den Hauseigentümer oder dessen Stellvertreter wirksam gekündigt werden, so verpflichtet sich der Mieter dieser ebenfalls nachzukommen. Ersatzansprüche können nicht geltend gemacht werden.

§ 6 Zentralheizung

Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage in der Zeit vom 1. Oktober bis 30 April in Betrieb zu halten. Über diesen Zeitpunkt hinaus ist die Heizung in Betrieb zu setzen, wenn an drei aufeinanderfolgenden Abenden um 21 Uhr die Außentemperatur unter 12 Grad Celsius sinkt.

Diese Regelung gilt nur für Objekte, in denen das RockBüro Hamburg e.V. eigenständig die Verantwortung für die Sammelheizung übernommen hat.

Nimmt der Mieter keine Wärme ab, so befreit ihn dies nicht von der Zahlung der anteiligen Heizungskosten.

§ 7 Übergabe der Mieträume

Der Mieter erkennt die Mieträume nach Besichtigung als zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet an: er bestätigt, das Mietobjekt in vertragsgemäßen Zustand übernommen zu haben. Dies gilt nicht für Mängel deren Beseitigung bei der Übergabe vom Vermieter schriftlich zugesagt worden sind. Arbeiten dieser Art wird der Mieter nach seinem Einzug dulden, ohne daß insoweit ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht des Mieters entsteht. Für den Fall einer Verzögerung in der Durchführung dieser Arbeiten ist der Mieter nicht berechtigt, Schadensersatz zu fordern, wenn die Verzögerung auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Dasselbe gilt bei nichtverschuldeter Verzögerung in der Fertigstellung der Zufahrtswege und Außenanlagen sowie für normale Baufeuchtigkeit in einem neu errichteten oder wieder aufgebauten Gebäude,

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die ein Mangel des Mietobjektes an Sachen des Mieters verursacht. Er haftet auch nicht, wenn der Mangel oder sein Ursprung bereits bei Abschluß des Mietvertrages vorhanden war. Soweit eine Haftung des Vermieters Verschulden voraussetzt, bleibt seine Haftung für grobe Fahrlässigkeit sowie für Vorsatz von diesem Haftungsausschluß unberührt.

Der Vermieter haftet nicht für Kosten, die dem Mieter durch Umstellung von Stadt- auf Erdgas, Stromart und -Spannung oder Veränderungen des Wasserdrucks entstehen.

§ 8 Ausbau, Instandhaltung und Nutzung der Mietfläche

Will der Mieter Um- oder Einbauten für seine Zwecke vornehmen, so bedarf er hierzu der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Dasselbe gilt für eine Umstellung der Beheizungsart. Für etwa bei Umbauarbeiten eintretende Schäden sowie für die Einhaltung baupolizeilicher Vorschriften haftet der Mieter. Etwa notwendige Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen.

Der Mieter hat das Haus, die Mieträume sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er haftet für jede Beschädigung und übermäßige Abnutzung, die durch einen nicht vertragsgemäßen Gebrauch verursacht werden.

Der Vermieter verpflichtet sich während der Mietzeit zur konstruktiven Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume sowie zur Instandhaltung der Sammelheizung und Versorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Wasser), soweit letztere mitvermietet sind. Für den Geschäftsbetrieb des Mieters erforderliche

Erweiterungen und Verstärkungen der Versorgungsleitungen dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.

Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung im Innern der Räume sowie die Vornahme der Schönheitsreparaturen ist Verpflichtung des Mieters. Ferner hat der Mieter zerbrochene Innen- und Außenscheiben in den Mieträumen auf eigene Kosten zu erneuern.

Der Mieter haftet für jede schuldhafte Beschädigung der Mietsache und des Hauses sowie sämtlicher zum Hause oder den Räumen gehörenden Anlagen und Einrichtungen, die er, seine Angehörigen, seine Untermieter oder die Personen verursachen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen.

Wenn der Mieter einen Schaden feststellt, ist er verpflichtet, diesen Schaden unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

§ 9 Erneuerungs- und Instandhaltungsarbeiten

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder Modernisierung des Hauses oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume nach rechtzeitiger Ankündigung der Arbeiten durch den Vermieter zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern, andernfalls hat er für die dadurch entstehenden Mehrkosten oder Schäden aufzukommen. Einer Ankündigung bedarf es nicht, wenn es sich um die Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für die Räume, das Haus oder seine Bewohner handelt.

Wird die Gebrauchsfähigkeit der Mieträume durch derartige Arbeiten nicht wesentlich beeinträchtigt, so kann der Mieter insoweit weder die Miete mindern noch Schadensersatz fordern oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

Obliegt dem Mieter die Beseitigung der Schäden und ist er mit der Ausführung in Verzug, so hat er die Arbeiten in gleicher Weise zu dulden, ohne daß ihm ein Minderungs-, Schadensersatz- oder Zurückbehaltungsrecht zusteht, auch wenn die Gebrauchsfähigkeit der Mieträume wesentlich beeinträchtigt ist oder ganz entfällt.

§ 10 Aufstellen von Maschinen, Abstellen von Fahrzeugen

Vor dem Aufstellen von Maschinen oder schweren Apparaten in den Mieträumen hat sich der Mieter über zulässige Belastungsgrenzen der Stockwerksdecken beim Vermieter zu erkundigen und dessen schriftliche Zustimmung einzuholen. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter, Ergeben sich durch die Maschinen nachteilige Auswirkungen für das Gebäude, Erschütterungen, Risse usw., so kann der Vermieter die erteilte Erlaubnis widerrufen. Fahrzeuge des Mieters dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters und nur auf den angewiesenen Plätzen abgestellt werden. Fremde Fahrzeuge dürfen nur während der zum Ent- und Beladen erforderlichen Zeit auf dem Grundstück abgestellt werden. Der Mieter haftet dem Vermieter für jeglichen Schaden am Gebäude und sonstigen Grundstück, der durch seine Fahrzeuge oder durch die bei ihm verkehrenden Fahrzeuge verursacht wird. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, daß ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

§ 11 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Mieter hat Beauftragten des Vermieters nach vorheriger - auch telefonischer - Ankündigung das Betreten der Mieträume zu gestatten. Der Vermieter kann Dritte hinzuziehen.

Der Mieter hat dafür zu sorgen, daß die Mieträume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können.

§ 12 Untervermietung

Neben den vertragsunterzeichnenden Mietern sind sämtliche weitere Personen, die Zugang zu den Räumlichkeiten haben, mit vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer auf dem anhängenden Vordruck aufzuführen. Die Namen der Personen mit Schlüsselgewalt sind zu kennzeichnen

Sollte sich der Personenkreis der u.a. Auflistung oder die Anschrift eines Mietvertragspartners ändern, so ist dieses dem Vermieter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat. 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 sicherheitshalber ab.

§ 13 Rückgabe der Mieträume

Der Mieter hat beim Auszug alle ihm überlassenen Räume ordnungsgemäß, besenrein und ungezierfrei zu übergeben. Schönheitsreparaturen sind soweit durchzuführen, daß die Mieträume sich mindestens in einem vergleichbaren Zustand wie bei Übernahme befinden. Er ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig. Kommt der Mieter seiner Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen nicht bis spätestens zum Tage des Auszuges nach, so haftet er für den Mietausfall, der durch die nachträgliche Ausführung der notwendigen Schönheitsreparaturen entsteht.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses steht dem Vermieter das Recht zu, die Wiederherstellung des früheren Zustand zu verlangen oder die vom Mieter geschaffenen Einrichtungen zu übernehmen. Entscheidet sich der Vermieter für die Übernahme, so ist das Wegnahmerecht des Mieters ausgeschlossen. Einen Anspruch auf Entschädigung für verbleibende, vom Mieter geschaffene Einrichtungen kann der Mieter nur geltend machen, wenn und soweit er schriftlich festgelegt ist. Macht der Vermieter von seinem Übernahmerecht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die von ihm geschaffenen Einrichtungen weg, so hat er den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen. Der Mieter hat alle Schlüssel zu übergeben und dafür zu sorgen, daß die Räume nach Beendigung des Mietverhältnisses zugänglich sind, andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume öffnen lassen.

Zieht der Mieter vor Ablauf des Vertrages aus, so hat er die Schlüssel dem Vermieter sofort auszuhändigen. Der Vermieter ist berechtigt, sogleich Instandsetzungsarbeiten und Veränderungen in den Mieträumen vornehmen zu lassen. Ein Minderungsrecht aus diesem Grunde steht dem Mieter nicht zu. Etwaige vom Vermieter übernommenen Betriebs- und sonstige Einrichtungen gelten als zur Mietsache gehörig.

§ 14 Gesamtschuldverhältnis

Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Jeder Mieter vertritt den anderen in allen den Mietvertrag betreffenden Angelegenheiten. Erklärungen können grundsätzlich von oder gegenüber nur einem Vermieter/Mieter abgegeben werden, wenn sie das Mietverhältnis berühren, jedoch dann nicht, wenn sie zu einer Auflösung des Mietverhältnisses führen sollen.

§ 15 Abnahmeprotokoll

Vor Auszug des Mieters aus dem Übungsraum erfolgt eine Abnahme mit einem vom Mieter zu unterzeichnenden Abnahmeprotokoll. Gleiches Verfahren findet beim Einzug Anwendung.

§ 16 Anerkennung der Vereinssatzung

Durch seine Unterschrift unter den Mietvertrag erkennt der Mieter die Satzung des Vereins an.

§ 17 Haftung für Instrumente und Zubehör

Der Mieter haftet für die von ihm im Übungsraum untergestellten Geräte wie z. B. bei Diebstahl, Feuer, Wasserschäden und höherer Gewalt selbst.

Hausordnung

Diese Hausordnung ist für alle Mitglieder und Nutzer/innen der Proberäume des RockBüro Hamburg e.V. verbindlich.

Ordnungsbestimmungen:

Der Mieter hat von den Mieträumen nur den vertragsgemäßen Gebrauch zu machen, sie sorgfältig zu reinigen und gehörig zu lüften.

Müll, Scherben, Küchenabfälle, Asche usw. dürfen nur an dem vom Vermieter bestimmten Ort oder in die dafür vorgesehenen Tonnen entleert werden, aber nicht in Klosetts oder Handsteine geschüttet werden. Außerhalb der Mieträume dürfen ohne besondere Erlaubnis des Vermieters keine Gegenstände wie Kisten, Müllsäcke usw. gelagert werden.

Die Haustür ist stets geschlossen zu halten.

Der Mieter verpflichtet sich, während des Probens sowie bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit die Fenster geschlossen zu halten.

Die Treppen und Flure dürfen nicht als Abstellräume zum Ablegen oder Abstellen von Gegenständen (Fahrräder, Mopeds, Cases etc.) benutzt werden.

Die Reinigung der Flure, Treppen und Toiletten regelt der Vermieter.

Brandgefahr:

In sämtlichen Räumen darf kein offenes Licht gebrannt werden. In den vermieteten Räumen einschließlich Keller und Boden dürfen weder leichtentzündliche Gegenstände noch explosive Stoffe gelagert werden.

Zigaretten dürfen nicht auf dem Fußboden ausgetreten werden.

Gas-, Wasser- und elektrische Leitungen:

Wenn an den Gas-, Wasser- oder elektrischen Leitungen Störungen oder Schäden auftreten, ist der Mieter verpflichtet, für sofortige Abstellung oder Abschaltung zu sorgen. Sofern er hierzu nicht in der Lage ist, ist der Vermieter sofort zu benachrichtigen.

Die Installationseinrichtungen dürfen nur ihrem Zwecke gemäß benutzt werden; sie sind stets vor Überfüllung oder Verstopfung zu bewahren. Entsteht durch Verstopfung, Offenlassen von Wasserhähnen oder ähnliches eine Überschwemmung, so hat der Mieter, der die Überschwemmung verursacht hat, für die Wiederherstellung sowie für alle Schäden aufzukommen, welche am Hause oder den anderen Mietern durch die Überschwemmung entstehen.

Der Fußboden unter dem Ausgußbecken muß stets trocken gehalten werden.

Bei Frostgefahr sind die Be- und Entwässerungsanlagen in geeigneter Weise zu schützen und die Fenster geschlossen zu halten. Ein Einfrieren der Anlagen ist notfalls durch Erwärmen zu verhindern.

Während der Heizperiode hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, daß außerhalb der Übungs- und Arbeitszeit die Fenster seiner Räume geschlossen und die Heizkörper soweit angestellt bleiben - bzw. bei eigener Heizungsanlage die Räume so ausreichend beheizt sind, daß Frostschäden vermieden werden. Abwesenheit des Mieters entbindet ihn nicht von den zu treffenden Frostschutzmaßnahmen. Für alle Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Vorschrift entstehen, haftet der Mieter,

Die Benutzung von Kochplatten, Schnellkochtöpfen sowie Gaskochen ist in den Mieträumen strengstens untersagt.

Sonstiges:

Das Musizieren ist bei offenen Fenstern und Türen nicht gestattet. Während des Übens ist mit Rücksichtnahme auf die anderen Mieter die Lautstärke auf ein vertretbares Maß zu beschränken. Sollte über das Maß der Beschränkung keine Einigung erzielt werden können, so ist der Vorstand berechtigt, entsprechende Auflagen zu erteilen.

Beim Betreten und Verlassen, insbesondere auch vor dem Mietobjekt, darf die Nachbarschaft nicht durch lautes Lärmen belästigt werden.

Haustüren sind leise zu schließen, das Laufenlassen von Motoren, verbunden mit längerer Wartezeit ist zu unterlassen.

Das nächtliche Be- und Entladen von Transportmitteln sollte zügig und ohne unnötige Geräusche vorstatten gehen.

Sollte es zu Schwierigkeiten innerhalb der Hausgemeinschaft kommen, so bittet der Vorstand um entsprechende Mitteilung. Die anstehenden Probleme werden dann auf einer vom Vorstand einberufenen Mieterversammlung erörtert und möglichst abgestellt.

Vereinsbekanntmachungen werden am "Schwarzen Brett" ausgehängt und eine Woche nach Veröffentlichung als bekannt vorausgesetzt.

Nur für Mieter des Humboldt bunkers :Das Proben ist nur bis 22.00 Uhr gestattet

Nur für Mieter des Gebäudes Eversween: Das Proben ist von Montags bis Freitags erst ab 17.00 Uhr gestattet.

Anerkennung der Hausordnung und Folgen des Verstoßes:

Durch Abschluß des Mietvertrages erkennt der Mieter die Hausordnung an und verpflichtet sich zu deren Einhaltung. Ein Verstoß gegen die Hausordnung stellt einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar. In schwerwiegenden Fällen oder im Wiederholungsfall kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen. Eine zeitweilige Nichtausübung dieses Kündigungsrechtes bedeutet nicht, daß der Vermieter auf dieses Recht verzichtet.

RockBüro Hamburg e. V.

Hamburg, im Januar 1996