

## Miet- und Benutzerordnung für das Bürgerhaus Unterschleißheim

### **I. Allgemeines**

1. Das Bürgerhaus Unterschleißheim ist eine öffentliche Einrichtung der Stadt Unterschleißheim. Seine Räume und Einrichtungen dienen zur Durchführung von kulturellen und gesellschaftlichen Veranstaltungen, Ausstellungen, Tagungen, Versammlungen sowie gewerblichen und sonstigen Veranstaltungen.
2. Das Bürgerhaus Unterschleißheim wird vom Forum Unterschleißheim betrieben und verwaltet. Das Forum Unterschleißheim wird im Folgenden als Vermieterin bezeichnet.
3. Das Bürgerhaus wird nach freiem Ermessen des Forum Unterschleißheim vermietet. Eine Überlassung der Räume ist nicht möglich, wenn für andere Veranstaltungen im Bürgerhaus eine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Gruppen und Organisationen, die dem Ansehen der Stadt Unterschleißheim schaden können, sind von der Benutzung ausgeschlossen.
4. Das Benutzungsverhältnis ist privatrechtlich.

### **II. Vertragsgegenstand und Mietvertrag**

1. Vertragsgegenstand ist die Überlassung von Räumen und Einrichtungen im Bürgerhaus Unterschleißheim. Aus der Mitbenutzung des Foyers durch Dritte als Durchgang entstehen dem Mieter keine Ansprüche auf Minderung der vereinbarten Miete, es sei denn, das Foyer wird ausdrücklich angemietet.
2. Die Überlassung der Räume und Einrichtungen bedarf eines schriftlichen Mietvertrages. Ergänzende Nebenabsprachen bedürfen ebenfalls der Schriftform. Terminvormerkungen vor Vertragsabschluss sind für die Vermieterin unverbindlich. Ein Rechtsanspruch auf Überlassung der Räume des Bürgerhauses besteht erst, wenn der Mietvertrag von der Vermieterin und dem Mieter unterzeichnet bei der Stadt vorliegt und eine eventuell geforderte Kautions nach XVIII 5 hinterlegt worden ist. Der Mieter verpflichtet sich, einen Verzicht auf den vornotierten Termin der Vermieterin unverzüglich mitzuteilen.
3. Bestandteil des Mietvertrags ist die Miet- und Benutzerordnung, die gültige Entgeltordnung, der von der Stadt genehmigte und das Übergabeprotokoll.
4. Das Mietobjekt wird grundsätzlich in dem Zustand vermietet, in dem es sich befindet. Ohne ausdrückliche Zustimmung der Vermieterin dürfen vom Mieter keine Änderungen am Mietobjekt vorgenommen werden.
5. Das Mietobjekt darf vom Mieter nur zu der im Vertrag genannten Veranstaltung benutzt werden. Nicht bestätigte Nutzungszwecke sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist die Überlassung des Mietobjekts an Dritte. Der Mieter darf die Ausübung eines Gewerbes durch Dritte in den gemieteten Räumen nur nach vorheriger Zustimmung der Vermieterin zulassen.

### **III. Mieten/Veranstalter**

1. Der im Mietvertrag angegebene Mieter ist für die gemieteten Räume Veranstalter.
2. Der Mieter hat der Vermieterin einen Verantwortlichen zu benennen, der während der Benutzung des Mietobjekts anwesend und für die Vermieterin erreichbar sein muss.
3. Auf allen die Veranstaltung betreffenden Drucksachen ist der Mieter als Veranstalter für den Veranstaltungsbesucher kenntlich zu machen.

### **IV. Mietdauer**

1. Das Mietobjekt wird lediglich für die im Mietvertrag vereinbarte Zeit gemietet. Änderungen der Mietzeit haben ggf. Nachforderungen des Vermieters bzw. Dritter zur Folge.
2. Erforderliche Auf- und Abbautage sind kostenpflichtig und sind mit der Vermieterin vor Abschluss des Mietvertrages zu vereinbaren.

### **V. Benutzungsentgelt**

1. Das Benutzungsentgelt richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Veranstaltung für das Bürgerhaus Unterschleißheim gültigen Entgeltordnung.

2. Die Berechnung erfolgt nach Beendigung der Veranstaltung entsprechend der tatsächlichen Inanspruchnahme der vermieteten Räume, Einrichtungen und Leistungen.
3. Die Benutzungsentgelte schließen die Kosten für Strom und Heizung mit ein. Bei überdurchschnittlicher Inanspruchnahme bleibt die Kostenerstattung vorbehalten.

#### **VI. Programm und Ablauf der Veranstaltung**

1. Im Interesse einer optimalen Vorbereitung und Durchführung der Veranstaltung hat der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages, spätestens aber zwei Wochen vor Veranstaltungsbeginn, mit der Vermieterin den gesamten Ablauf der Veranstaltung vor zu besprechen und das Programm bekanntzugeben. Verbindliche Auskünfte sind zu erteilen über Proben, Einlass und Saaldienst, Kasse, Garderobe, Bestuhlung, technische Anforderungen, Bewirtung, Personal, Aufbaupläne von Ausstellungen etc.
2. Ergibt sich gegenüber dem Mietvertrag eine erhebliche Abweichung oder erfolgt die Absprache nicht termingerecht, so kann die Vermieterin vom Mietvertrag zurücktreten.
3. Die Benutzung der technischen Einrichtungen des Hauses erfordert die Anwesenheit eines hauseigenen Veranstaltungstechnikers. Die Vermieterin kann im Bedarfsfall technisches Personal zur Auflage machen. Die Kosten hierfür trägt der Mieter entsprechend der Entgeltordnung.

#### **VII. Zustand und Behandlung des Mietobjektes**

1. Der Mieter ist zur schonenden Behandlung der Mietsache verpflichtet. Ohne Zustimmung der Vermieterin dürfen keine Änderungen am Mietobjekt vorgenommen werden.
2. Der Veranstalter darf eigene Verstärkeranlagen, Geräte etc. nur nach Zustimmung der Vermieterin im Bürgerhaus aufstellen. Die Kostenerstattung bei Abnahme von Strom, Wasser o.ä. bleibt vorbehalten.
3. Vorübergehend eingebrachte Gegenstände dürfen an Fußböden, Decken und Wänden nicht befestigt werden. Sie sind innerhalb der vereinbarten Mietdauer restlos zu entfernen. Nach Ablauf der Mietzeit können sie von der Vermieterin auf Kosten des Mieters entfernt oder eingelagert werden. Eine Haftung hierfür wird von der Vermieterin ausgeschlossen.
4. Die Dekoration der angemieteten Räume durch den Mieter bedarf der Zustimmung der Vermieterin. Für Dekorationszwecke dürfen nur schwer entflammare (mindestens B1) oder mittels eines amtlich anerkannten Imprägniermittels schwer entflammbar (mindestens B1) gemachte Materialien verwendet werden.

#### **VIII. Werbung**

1. Die Werbung für die Veranstaltung ist alleinige Sache des Mieters. Sie ist innerhalb der Stadt zulässig im Rahmen der Bestimmungen der Stadtverordnung über das Anschlagwesen. Wirtschaftswerbung ist ausschließlich über die Deutsche Städtereklame zulässig. Wildes Plakatieren im Stadtbereich ist gesetzlich verboten und verpflichtet den Mieter zum Schadenersatz.
2. Jede Art von Werbung in den Räumen und auf dem Gelände der Vermieterin bedarf der vorherigen Zustimmung durch die Vermieterin.
3. Das zur Verwendung anstehende Werbematerial (Plakate, Flugblätter etc.) ist vor Veröffentlichung der Vermieterin vorzulegen. Diese ist zur Ablehnung der Veröffentlichung berechtigt, insbesondere wenn sie nicht in den Rahmen der üblichen Werbung des Vermieters passt oder den Interessen der Vermieterin widerspricht.

#### **IX. Steuern und Genehmigungen**

1. Der Mieter hat für seine Veranstaltung rechtzeitig alle gesetzlich erforderlichen Anmeldungen vorzunehmen, alle notwendigen Genehmigungen einzuholen und die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
2. Insbesondere ist der Mieter verpflichtet, für alle Einnahmen der Veranstaltung (Karten, Programmverkauf etc.) Mehrwertsteuer zu entrichten, die Veranstaltung bei der GEMA anzumelden sowie die anfallenden GEMA Gebühren, GVL Gebühren, Künstleraltersversorgungsabgaben, Ausländerlohnsteuer usw. termingerecht zu entrichten.
3. Für Veranstaltungen, die länger als bis 1.00 Uhr nachts dauern, ist vom Mieter beim Ordnungsamt der Stadt ein Sperrzeitverkürzungsantrag einzureichen. Der Genehmigungsbescheid ist der Vermieterin unaufgefordert vorzulegen.

4. Mit der Überlassung der Räume durch die Stadt ist keine öffentlich rechtliche Erlaubnis erteilt. Soweit erforderlich, ist nach Art. 19 LStVG die Veranstaltung rechtzeitig, d.h. spätestens eine Woche vorher schriftlich oder zur Niederschrift beim Ordnungsamt der Stadt anzuzeigen.

#### **X. Sicherheitsvorschriften und besondere Pflichten des Mieters**

1. Der Mieter ist für die Erfüllung aller anlässlich der Benutzung zutreffender bausicherheits-, gesundheits- und ordnungsrechtlicher Vorschriften, insbesondere für die Einhaltung der Versammlungsstättenverordnung, der Gewerbeordnung und der Jugendschutzgesetze verantwortlich.
2. Insbesondere hat der Mieter für einen zur Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung in den gemieteten Räumen erforderlichen Ordnungsdienst Sorge zu tragen.
3. Er hat ferner dafür Sorge zu tragen, dass die im Rahmen der Versammlungsstättenverordnung zulässigen Besucherhöchstzahlen nicht überschritten werden. Abweichungen von dem in dem Mietvertrag vereinbarten Bestuhlungs- und Betischungsplänen bedürfen der Zustimmung der Vermieterin.
4. Offenes Feuer auf der Bühne muss der Vermieterin bei Vertragsabschluss bekannt gegeben werden. Die Bühne des Bürgerhauses verfügt über eine Brandmeldeanlage. Falls durch Verschulden des Mieters ein unnötiger Feueralarm ausgelöst wird, sind die Kosten hierfür vom Mieter zu tragen.
5. Im gesamten Mietobjekt gilt ein generelles Rauchverbot.
6. Das Mitführen von Hunden oder anderen Tieren ist im gesamten Mietobjekt generell untersagt.

#### **XI. Polizei, Feuerwehr und Sanitätsdienst**

1. Für den Einsatz von Polizei, Feuerwehr (Brandwache) und Sanitätsdienst sorgt das Forum Unterschleißheim. Der Umfang dieser Dienstleistungen hängt vom Umfang der Veranstaltung, den Sicherheitsbestimmungen und den Erfordernissen im Einzelfall ab.
2. Die Kosten für den Einsatz von Polizei, Feuerwehr und Sanitätsdienst hat der Mieter zu tragen.
3. Die erforderlichen Dienstplätze für Polizei, Feuerwehr und Sanitätsdienst sind der Vermieterin unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

#### **XII. Bewirtschaftung**

1. Die gesamte Bewirtschaftung in den Räumen des Bürgerhauses Unterschleißheim obliegt dem Pächter des zugehörigen Restaurationsbetriebes. Das Mitbringen und der Verzehr eigener Speisen und Getränke sowie das Einschalten eines anderen Gastronomiebetriebs sind unzulässig.
2. Art und Umfang der Bewirtung ist vom Mieter rechtzeitig mit dem Gaststättenpächter zu vereinbaren.
3. Speisen und Getränke dürfen bei Reihenbestuhlung nicht mit in den Saal genommen werden.
4. Nach besonderer Vereinbarung wird im Einzelfall dem Mieter gegen Bezahlung gestattet, auf dem Gelände oder in Räumlichkeiten der Vermieterin Programme, Tonträger bzw. Waren aller Art selbständig zu verkaufen bzw. verkaufen zu lassen.

#### **XIII. Garderobe**

1. Die Benutzung der Garderobe ist bei der Anmeldung der Veranstaltung anzuzeigen.
2. Der Mieter hat die Details der Garderobenbenutzung rechtzeitig mit dem Garderobenpächter abzusprechen, der die Garderobe in Absprache mit der Vermieterin betreibt.
3. Von den Besuchern wird eine Garderobengebühr pro Garderobenstück erhoben. Wird die Rentabilität für den Garderobenbetreiber unterschritten, ist in Abstimmung mit der Stadt eine gesonderte Vereinbarung zu treffen. Wünscht der Mieter die kostenlose Zurverfügungstellung der Garderobe, wird ihm für das Garderobenpersonal ein Stundenhonorar berechnet.

#### **XIV. Eintrittskarten**

1. Die Beschaffung und der Verkauf von Eintrittskarten ist Sache des Mieters.

#### **XV. Benutzung von Instrumenten und technischen Einrichtungen**

1. Vorhandene Musikinstrumente und technisches Gerät können zu einem in der Entgeltordnung vorgesehenem Entgelt vermietet werden.
2. Das Stimmen der Instrumente wird auf Kosten des Mieters durch von der Vermieterin beauftragte Fachkräfte vorgenommen.
3. Instrumente und technisches Gerät gelten als einwandfrei übernommen, wenn sie bei der Übernahme vom Mieter nicht beanstandet werden. Weisen sie nach Nutzung durch den Mieter Schäden auf, so erfolgt eine Reparatur bzw. ein Neukauf auf Kosten des Mieters.
4. Die technischen Einrichtungen des Bürgerhauses (Bühnen- und Beleuchtungstechnik, technische Geräte) sind grundsätzlich von Dienstkräften der Vermieterin zu bedienen, soweit im Einzelfall keine andere Regelung getroffen wird.

#### **XVI. Rundfunk-, Fernseh- und Bandaufnahmen**

1. Hörfunk, Video und Fernsehaufnahmen sowie Direktsendungen des Mieters oder Dritter bedürfen stets der Zustimmung des Forum Unterschleißheim, wofür in der Regel an die Vermieterin ein zu vereinbarendes Entgelt zu zahlen ist.

#### **XVII. Hausordnung**

1. Der Vermieterin steht in allen Räumen und auf dem Gelände des Bürgerhauses das alleinige Hausrecht zu.
2. Die von der Vermieterin beauftragten Dienstkräfte üben gegenüber dem Mieter und neben dem Mieter auch unmittelbar gegenüber den Besuchern das Hausrecht aus. Das Hausrecht des Mieters gegenüber den Besuchern nach dem Versammlungsgesetz bleibt unberührt.
3. Den von der Vermieterin beauftragten Dienstkräften ist ein jederzeitiges Zutrittsrecht zu den vermieteten Räumlichkeiten zu gewähren. Ihren Anordnungen ist unbedingt Folge zu leisten.

#### **XVIII. Haftung**

1. Soweit bis zum Beginn der Veranstaltung vom Mieter keine Beanstandungen erhoben sind, gelten Mieträume und Einrichtungen als vom Mieter in ordnungsgemäßem Zustand übernommen.
2. Die Vermieterin haftet im Rahmen des Mietvertrages nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Dies gilt insbesondere bei Versagen von Einrichtungen, bei Betriebsstörungen oder sonstigen, die Veranstaltung beeinträchtigenden oder verhindernden Ereignissen. Für eingebrachte Gegenstände des Mieters, seiner Mitarbeiter und Zulieferer übernimmt die Vermieterin keinerlei Haftung.
3. Der Mieter haftet der Vermieterin auch ohne Verschulden für Personen und Sachschäden der Parteien oder Dritter, die im Zusammenhang mit seiner Veranstaltung entstehen. Dies gilt auch für Schäden, die während Proben, der Vorbereitung und der Aufräumarbeiten durch ihn, durch Beauftragte, Besucher oder sonstige Dritte entstehen. Der Mieter ist verpflichtet, der Vermieterin jeden Schaden unverzüglich anzuzeigen.
4. Der Mieter stellt die Vermieterin von allen Schadensersatzansprüchen, die im Zusammenhang mit der Veranstaltung gegen sie von Dritten geltend gemacht werden können, frei.
5. Die Vermieterin kann zur Deckung vorstehender Haftungsgründe und für ihre sonstigen Vertragsansprüche eine angemessene Sicherheitsleistung (Kautionsleistung) verlangen.
6. Der Mieter haftet im vollen Umfang für Schäden, die aufgrund der Nichtbeachtung der Infektionsschutzvorgaben der Stadt Unterschleißheim, sonstige Missachtungen der Hygienevorschriften des Mieters sowie von Verstößen gegen die Zusatzvereinbarungen zum Infektionsschutz, entstehen.

#### **XIX. Ausfall der Veranstaltung**

1. Führt der Mieter aus einem von der Vermieterin nicht zu vertretenden Grund die Veranstaltung nicht durch und tritt er vom Mietvertrag zurück, so ist eine Ausfallentschädigung zu zahlen. Sie beträgt bei Anzeige des Ausfalls
  - bis zu drei Monaten vor der Veranstaltung 25%
  - bis zu drei Wochen vor der Veranstaltung 50%

- danach 100 % des Benutzungsentgelts zzgl. der der Vermieterin tatsächlich entstandenen Kosten.

Sollte der Raum anderweitig vermietet werden, sind nur die der Vermieterin tatsächlich entstandenen Kosten durch den Mieter zu ersetzen.

2. Kann die vertraglich festgelegte Veranstaltung aufgrund höherer Gewalt nicht stattfinden, so trägt jeder Vertragspartner die ihm bis dahin entstandenen Kosten selbst. Der Ausfall oder das nicht rechtzeitige Eintreffen eines oder mehrerer Teilnehmer fällt nicht unter den Begriff höhere Gewalt.

#### **XX. Rücktritt vom Vertrag**

1. Die Vermieterin kann vom Mietvertrag aus wichtigem Grund zurücktreten. Als solcher gilt insbesondere eine Vertragsverletzung durch den Mieter, z.B.

a) wenn die vom Mieter zu erbringende Sicherheitsleistung nicht rechtzeitig entrichtet wurde

b) die Ablaufplanung der Veranstaltung nicht rechtzeitig mitgeteilt wird

c) durch die Veranstaltung eine Störung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung oder eine Schädigung des Ansehens der Stadt Unterschleißheim zu befürchten ist.

d) die für diese Veranstaltung erforderlichen behördlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse nicht vorliegen

Die Vermieterin ist ferner berechtigt, vom Mietvertrag zurückzutreten, wenn

a) Tatsachen bekannt werden, die die Zahlungsunfähigkeit des Mieters befürchten lassen

b) die Vermieterin die Räume aus unvorhergesehenen wichtigen Gründen für eine im überwiegenden öffentlichen Interesse liegende Veranstaltung dringend selbst benötigt.

Falls der Rücktrittsgrund nicht vom Mieter zu vertreten ist, ist das Forum Unterschleißheim dem Mieter zum Ersatz der bis zur Zustellung der Rücktrittserklärung für die Veranstaltung entstandenen Aufwendungen verpflichtet. Entgangener Gewinn wird nicht vergütet. Ist der Rücktritt von der Vermieterin nicht zu vertreten, so ist sie dem Mieter nicht zum Ersatz verpflichtet. Ist der Rücktritt vom Mieter selbst zu vertreten, so gilt XVIII. dieser Benutzungsordnung analog.

#### **XXI. Fristlose Kündigung**

1. Bei grobem oder wiederholtem Verstoß des Mieters gegen den Mietvertrag oder diese Benutzungsordnung kann die Vermieterin das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Der Mieter ist in diesem Fall auf Verlangen der Vermieterin zur sofortigen Räumung und Herausgabe des Vertragsgegenstandes verpflichtet. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so ist die Vermieterin berechtigt, die Räumung und eventuelle Instandsetzung auf Kosten und Gefahr des Mieters durchführen zu lassen.

2. Der Mieter bleibt in solchen Fällen zur Zahlung des vollen Benutzungsentgelts verpflichtet. Er haftet auch für etwaigen Verzugsschaden. Der Mieter kann dagegen keine Schadensersatzansprüche geltend machen.

#### **XXII. Erfüllungsort und Gerichtsstand**

1. Erfüllungsort ist Unterschleißheim. Gerichtsstand ist München.

2. Bei Verträgen mit, ausländischen Mietern gilt deutsches Recht.

3. Über Abweichungen von dieser Miet- und Benutzungsordnung sowie von der Entgeltordnung entscheidet die Vermieterin. Sie gelten nur in Schriftform.

#### **XXIII. Inkrafttreten**

Diese Version der Benutzungsordnung tritt am 14. Oktober 2021 in Kraft.

Forum Unterschleißheim Stadt Unterschleißheim Rathausplatz 1

85716 Unterschleißheim Tel.: +49-89-31009-220 Fax: +49-89-31009-184

E-Mail: [saalvermietung@ush.bayern.de](mailto:saalvermietung@ush.bayern.de)

[www.forum-unterschleissheim.de](http://www.forum-unterschleissheim.de)