



Anfrage an die Verwaltung

öffentlich

Einreichender: SPD-Fraktion	Datum: 10.02.2026	Vorlagen-Nr.: AF/0343/26
--------------------------------	----------------------	-----------------------------

**Betreff: Anfrage der SPD-Fraktion vom 29.01.2026
"Nutzungs- und Entgeltordnung der Bismarckhöhe"**

Sehr geehrte Frau Lorentz,

1. Welche Nutzer- und Entgeltordnung gilt derzeit für die Bismarckhöhe?

Die Nutzung der Bismarckhöhe erfolgt auf Grundlage der geltenden Hausordnung sowie eines jeweils abzuschließenden Geschäftsraummietvertrages. Eine gesonderte, allgemein gefasste Nutzer- und Entgeltordnung besteht derzeit nicht. Die konkreten Regelungen werden im Rahmen der individuellen Vertragsgestaltung mit den jeweiligen Nutzern festgelegt.

2. Seit wann ist diese Ordnung in Kraft und gab es seitdem Änderungen oder Anpassungen?

Die genannten Regelungen werden seit Wiederaufnahme der externen Nutzung der Bismarckhöhe angewendet. Anpassungen erfolgen bedarfsbezogen im Rahmen der Vertragsgestaltung, insbesondere vor dem Hintergrund veränderter betrieblicher, technischer oder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen.

3. Welche Nutzungen sind auf Grundlage der geltenden Ordnung zulässig bzw. ausgeschlossen?

Die Bismarckhöhe kann für Veranstaltungen unterschiedlicher Art genutzt werden, sofern diese mit der Hausordnung sowie den besonderen baulichen und technischen Eigenschaften des Gebäudes vereinbar sind. Eine Nutzung ist nur nach vorheriger formloser Anfrage bei der Verwaltung möglich. Über die Zulässigkeit entscheidet die Verwaltung im Einzelfall.

4. Welche Entgelte werden für welche Nutzungsarten erhoben und auf welcher rechtlichen Grundlage beruhen diese?

Die Nutzung der Bismarckhöhe wurde bis einschließlich 2025 mit einer Tagespauschale in Höhe von 1.000,00 € netto berechnet. Ab dem Jahr 2026 beträgt die Tagespauschale 2.000,00 € netto. Diese Pauschale umfasst ausschließlich die Saalmiete. Sämtliche weitere Kosten – insbesondere für Reinigung, technische Betreuung oder zusätzliche Ausstattung – richten sich nach Art, Inhalt und Umfang der jeweiligen Veranstaltung und werden direkt zwischen dem Nutzer und den beauftragten Dienstleistungsunternehmen abgerechnet. Die Entgelte beruhen auf privatrechtlichen Vereinbarungen im Rahmen des Geschäftsraummietvertrages.

5. Inwiefern werden bei der Entgeltgestaltung soziale, gemeinnützige oder kulturelle Nutzungen berücksichtigt?

Die Verwaltung berücksichtigt bei der Entscheidung über Nutzungen stets auch soziale, gemeinnützige und kulturelle Aspekte, beispielsweise bei Vereinsnutzungen. Entsprechende Nutzungen können auf Antrag gefördert oder gesondert berücksichtigt werden.

6. Sieht die Verwaltung aktuell Änderungs- oder Überarbeitungsbedarf an der Nutzer- und Entgeltordnung? Falls ja, in welchen Punkten?

Aktuell besteht kein Überarbeitungsbedarf an den bestehenden Regelungen. Die Verwaltung prüft fortlaufend, ob Anpassungen erforderlich werden. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass jeder Nutzer verpflichtet ist, eine Veranstalterhaftpflichtversicherung nachzuweisen sowie jeweils eigene Verträge mit dem Reinigungsunternehmen und dem technischen Dienstleister vorzulegen. Hintergrund hierfür sind die besonderen Anforderungen und Eigenschaften der Bismarckhöhe in den jeweiligen Gewerken. Die gültige Hausordnung sowie ein Muster der vertraglichen Regelungen sind als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

Manuela Saß



**SPD-Fraktion
in der Stadtverordnetenversammlung Werder (Havel)**

Fraktionsvorsitzende: Anika Lorentz | Jahn timer 26 | 14542 Werder (Havel)
Mail: anika@lorentz-werder.de | Mobil: 0173-1713953

An
Frau Manuela Saß
- Bürgermeisterin -
Eisenbahnstraße 13/14
14542 Werder (Havel)

Werder (Havel), den 29.01.2026

Anfrage zur Nutzer- und Entgeltordnung der Bismarckhöhe

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

im Namen der SPD-Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung Werder (Havel) bitte ich Sie um Auskunft zur aktuell geltenden Nutzer- und Entgeltordnung für die Bismarckhöhe.

Die Bismarckhöhe ist ein wichtiger öffentlicher Ort mit hoher Bedeutung für Erholung, Tourismus und das gesellschaftliche Leben in unserer Stadt. Transparente, nachvollziehbare und sozial ausgewogene Regelungen zur Nutzung sowie zur Erhebung von Entgelten sind dabei aus Sicht unserer Fraktion von besonderer Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund bitten wir um Beantwortung folgender Punkte:

1. Welche Nutzer- und Entgeltordnung gilt derzeit für die Bismarckhöhe?
2. Seit wann ist diese Ordnung in Kraft und gab es seitdem Änderungen oder Anpassungen?
3. Welche Nutzungen sind auf Grundlage der geltenden Ordnung zulässig bzw. ausgeschlossen?
4. Welche Entgelte werden für welche Nutzungsarten erhoben und auf welcher rechtlichen Grundlage beruhen diese?
5. Inwiefern werden bei der Entgeltgestaltung soziale, gemeinnützige oder kulturelle Nutzungen berücksichtigt?
6. Sieht die Verwaltung aktuell Änderungs- oder Überarbeitungsbedarf an der Nutzer- und Entgeltordnung? Falls ja, in welchen Punkten?

Zudem bitten wir um Zusendung der derzeit gültigen Nutzer- und Entgeltordnung der Bismarckhöhe sowie gegebenenfalls ergänzender Beschlüsse oder Verwaltungsvorlagen.

Ich danke Ihnen für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen,
Anika Lorentz

STADT WERDER (HAVEL)

Staatlich anerkannter Erholungsort

Die Bürgermeisterin



Mitglied in der AG „Städte mit historischen Stadtkernen“
des Landes Brandenburg

Internet: <http://www.werder-havel.de>

E-Mail: poststelle@werder-havel.de *



Eisenbahnstraße 13/14 – 14542 Werder (Havel)

Öffnungszeiten:

Montag: geschlossen
Dienstag: 08:00 – 12:00 und 13:00 – 18:00 Uhr
Mittwoch: geschlossen
Donnerstag: 08:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr
Freitag: 08:00 – 12:00 Uhr

Ortsteile: Petzow, Bliesendorf, Plötzin, Glindow,
Phöben, Kemnitz, Töplitz, Derwitz

Stadt Werder (Havel) – PF 1143 – 14536 Werder (Havel)

SPD-Fraktion
Frau Lorentz

Nur per E-Mail

Dienststelle:	Rathaus Eisenbahnstraße 13/14
Auskunft erteilt:	Bürgermeisterin Manuela Saß
Zimmer:	18
Durchwahl:	(03327) 783 – 270
Telefax:	(03327) 4 43 85
E-Mail:	buergermeister@werder-havel.de *
Gläubiger-ID:	DE57ZZZ00000321468

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
29.01.2026

Unser Zeichen

Datum
12.02.2026

„Anfrage zur Nutzer- und Entgeltordnung der Bismarckhöhe

Sehr geehrte Frau Lorentz,

auf Ihre Anfrage antworte ich wie folgt:

1. Welche Nutzer- und Entgeltordnung gilt derzeit für die Bismarckhöhe?

Die Nutzung der Bismarckhöhe erfolgt auf Grundlage der geltenden Hausordnung sowie eines jeweils abzuschließenden Geschäftsraummietvertrages. Eine gesonderte, allgemein gefasste Nutzer- und Entgeltordnung besteht derzeit nicht. Die konkreten Regelungen werden im Rahmen der individuellen Vertragsgestaltung mit den jeweiligen Nutzern festgelegt.

2. Seit wann ist diese Ordnung in Kraft und gab es seitdem Änderungen oder Anpassungen?

Die genannten Regelungen werden seit Wiederaufnahme der externen Nutzung der Bismarckhöhe angewendet. Anpassungen erfolgen bedarfsbezogen im Rahmen der Vertragsgestaltung, insbesondere vor dem Hintergrund veränderter betrieblicher, technischer oder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen.

3. Welche Nutzungen sind auf Grundlage der geltenden Ordnung zulässig bzw. ausgeschlossen?

Die Bismarckhöhe kann für Veranstaltungen unterschiedlicher Art genutzt werden, sofern diese mit der Hausordnung sowie den besonderen baulichen und technischen Eigenschaften des Gebäudes vereinbar sind. Eine Nutzung ist nur nach vorheriger formloser Anfrage bei der Verwaltung möglich. Über die Zulässigkeit entscheidet die Verwaltung im Einzelfall.

Bankverbindung: Mittelbrandenburgische Sparkasse Potsdam BIC: WELADED1PMB IBAN: DE50 1605 0000 3528 0875 35
Deutsche Kreditbank AG BIC: BYLADEM1001 IBAN: DE23 1203 0000 0000 4581 41
VR-Bank Fläming e.G. BIC: GENODEF1LUK IBAN: DE79 1606 2008 5101 5668 00

*Zur Abgabe einer rechtsverbindlichen Erklärung nutzen Sie bitte ausnahmslos die Briefpost, das Telefax oder senden eine E-Mail mit einem qualifiziert elektronisch signierten Dokument an die zentrale E-Mail-Adresse signatur@werder-havel.de.

4. Welche Entgelte werden für welche Nutzungsarten erhoben und auf welcher rechtlichen Grundlage beruhen diese?

Die Nutzung der Bismarckhöhe wurde bis einschließlich 2025 mit einer Tagespauschale in Höhe von 1.000,00 € netto berechnet. Ab dem Jahr 2026 beträgt die Tagespauschale 2.000,00 € netto. Diese Pauschale umfasst ausschließlich die Saalmiete. Sämtliche weitere Kosten – insbesondere für Reinigung, technische Betreuung oder zusätzliche Ausstattung – richten sich nach Art, Inhalt und Umfang der jeweiligen Veranstaltung und werden direkt zwischen dem Nutzer und den beauftragten Dienstleistungsunternehmen abgerechnet. Die Entgelte beruhen auf privatrechtlichen Vereinbarungen im Rahmen des Geschäftsraummietvertrages.

5. Inwiefern werden bei der Entgeltgestaltung soziale, gemeinnützige oder kulturelle Nutzungen berücksichtigt?

Die Verwaltung berücksichtigt bei der Entscheidung über Nutzungen stets auch soziale, gemeinnützige und kulturelle Aspekte, beispielsweise bei Vereinsnutzungen. Entsprechende Nutzungen können auf Antrag gefördert oder gesondert berücksichtigt werden.

6. Sieht die Verwaltung aktuell Änderungs- oder Überarbeitungsbedarf an der Nutzer- und Entgeltordnung? Falls ja, in welchen Punkten?

Aktuell besteht kein Überarbeitungsbedarf an den bestehenden Regelungen. Die Verwaltung prüft fortlaufend, ob Anpassungen erforderlich werden. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass jeder Nutzer verpflichtet ist, eine Veranstalterhaftpflichtversicherung nachzuweisen sowie jeweils eigene Verträge mit dem Reinigungsunternehmen und dem technischen Dienstleister vorzulegen. Hintergrund hierfür sind die besonderen Anforderungen und Eigenschaften der Bismarckhöhe in den jeweiligen Gewerken. Die gültige Hausordnung sowie ein Muster der vertraglichen Regelungen sind als Anlage beigefügt.

Freundliche Grüße



Manuela Saß

Zum Schutz und zur Regelung des Gebrauchs der zu nutzenden Gebäudeteile, Anlagen und Freifläche der Bismarckhöhe dient diese Hausordnung.

Allgemeines

Die Anordnungen der Eigentümerin Stadt Werder (Havel) oder einem von ihr Beauftragten, sind zu befolgen.

Veranstaltungen

Für alle Veranstaltungen sind die entsprechenden gewerberechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Alle Türen und Fenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten.

Die Gewerbeordnung und das Gaststättengesetz sind zu beachten.

Schutz vor Lärm

1. Jeder Nutzer hat das Sonn- und Feiertagsgesetz und das Landesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Belästigungen der Nachbarschaft sind auszuschließen.

2. Bei Veranstaltungen nach 22.00 Uhr sind alle Fenster im Saal geschlossen zu halten.

3. Das Errichten und Abbrennen von Lagerfeuer und Feuerwerken oder Feuerwerkskörper ist verboten.

4. Außenanlagen (wie Rabatten und Anpflanzungen) sind zu schonen. Eltern haben ihre Kinder entsprechend zu beaufsichtigen. Lärmende Spiele (z.B. Fußball) sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen und innerhalb der Gebäude nicht gestattet.

Sicherheit

1. Zum Schutz des Eigentums sind die Türen ständig verschlossen zu halten.

2. Aus Sicherheitsgründen (Verletzungs- Unfallgefahr) ist das Abstellen von Gegenständen in Kellergängen und allgemein zugänglichen Fluren nicht gestattet. Gleiches gilt für die Fluchtwege.

3. Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren und Geruch verursachenden Stoffen in allen Räumen, einschließlich Kellerräumen ist strengstens untersagt.

4. Spreng- oder Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden.

5. Der Nutzer haftet im vollen Umfang für alle Schäden, die durch die Verletzung seiner Sorgfaltspflicht entstehen.

6. Die Belange des Nachbarschaftsgesetzes sind zu berücksichtigen.

7. Flucht- und Rettungswege, entsprechend der Brandenburgischen Versammlungsstättenverordnung, müssen nach dem Flucht- und Rettungsplan ständig frei gehalten werden. Die ausgewiesenen Zufahrten und Aufstellflächen für Einsatzfahrzeuge der Rettungskräfte sind ständig freizuhalten.

Reinigung

1. Gebäude und Grundstück sind rein zu halten. Verunreinigungen innerhalb der überlassenen Räume sind vom Verursacher unverzüglich, spätestens am nächsten Tag zu beseitigen. Die Herrichtung der Räume sowie die Wiederherstellung des alten Zustandes obliegt dem Nutzer.

Abfallbeseitigung

1. Für die Entsorgung von Müll ist der Nutzer selbst verantwortlich.

2. In Toiletten und Abflussbecken dürfen keine Gegenstände geworfen werden, die Verstopfungen verursachen. Bei Zuwiderhandlungen sind die entstehenden Kosten durch den Nutzer zu tragen.

Haftung/Haftpflichtversicherung

Der Nutzer/Veranstalter stellt die Eigentümerin von etwaigen Haftungsansprüchen für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Nutzung der überlassenen Räumen, Freiflächen und Zugängen zu den Räumen und Anlagen frei.

Der Nutzer/Veranstalter haftet für alle durch die Veranstaltung entstandenen Schäden an den Gebäuden, Anlagen und Einrichtungsgegenständen. Den Abschluss einer entsprechenden Haftpflichtversicherung hat er nachzuweisen.

Der Nutzer/Veranstalter verzichtet seinerseits auf eigene Haftungsansprüche gegen die Eigentümerin.

Die Wände, der Tresen, der Fußboden, Installations- und Feuerschutzeinrichtungen, sowie sonstige feste Saaleinbauten dürfen weder beklebt, benagelt, gestrichen oder anderweitig beschädigt werden. Schäden gehen zu Lasten des Nutzers / Veranstalters und werden ihm in Rechnung gestellt.

Geschäftsraummietvertrag

(Unter Mieter und Vermieterin werden die Vertragsparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren und/oder auch andersgeschlechtlichen Personen bestehen. Alle im Vertrag genannten Personen haben den Nutzungsvertrag eigenhändig zu unterschreiben. Zutreffende Teile des Nutzungsvertrages sind anzukreuzen.)

Zwischen **der Stadt Werder (Havel),**
Eisenbahnstraße 13 – 14, 14542 Werder (Havel)

vertreten durch: die Bürgermeisterin, Frau Manuela Saß
als Vermieterin

und xxxxxx
als Mieter,

wird folgender Geschäftsraummietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

- (1) Die Vermieterin vermietet an den Mieter, die BMH Hoher Weg 150 und dessen befindliche Räumlichkeiten:
- Saal, Salon, Hotelteil und Gastronomiebereich
- Die vermietete Fläche beträgt ca. 1000 m². Die beheizte Fläche beträgt 1000 m².
- ☐ Der/ die Räumlichkeit(en) werden möbliert vermietet und sind in **Anlage 1** detailliert beschreiben.
- ☐ Der/ die Räumlichkeit(en) werden unmöbliert vermietet.
- (2) Die Nutzung der angemieteten Räumlichkeiten nach § 1 (1) erfolgt:
- ☐ einmalig ganztägig vom xxxx bis xxxxx
- ☐ täglich von 0 bis 24 Uhr
- ☐ wöchentlichjeden.....von.....bis.....Uhr
- ☐ monatlich.....an jedemTag des Monats von.....bis.....Uhr
- ☐ quartalsweisean jedemTag des Monats von.....bis.....Uhr
- (3) Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Zwecken gewerblicher Nutzung. Umfang und Art der gewerblichen Nutzung werden durch gesetzliche Vorschriften bzw. Nutzungserlaubnisse begrenzt. Soweit der Mieter beabsichtigt, die Art der Nutzung zu ändern, hat er dies bei dem Vermieter im Vorfeld schriftlich zu beantragen.
- (4) Die Vermietung unterliegt der Umsatzsteuerpflicht nach § 2b UStG

§ 2 Miete, Betriebskosten

- ☐ (1) Die Miete beträgt xxx € zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer, derzeit i.H.v. 19 %, was einem Betrag i.H.v. 0 € entspricht. Insgesamt hat der Mieter somit eine Miete i.H.v. 0 €, (in Worten: null Euro) zu zahlen.
- ☐ (2) Darüber hinaus trägt der Mieter sämtliche Betriebskosten; Betriebskosten sind sämtliche Kosten, die sich aus § 2 der Betriebskostenverordnung ergeben.

Der Mieter hat als Betriebskostenpauschale einen Betrag i.H.v. 0 € zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer i.H.v. derzeit 19 %, somit einen Betrag i.H.v. 0 € zu leisten. Hieraus ergibt sich ein Gesamtbetrag an Vorauszahlungen auf die Betriebskosten i.H.v. 0 €.

Die Vermieterin ist berechtigt, die Höhe der Vorauszahlung entsprechend anzupassen, wenn sich die Betriebskosten erhöhen. Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt jährlich. Zieht der Mieter während einer Abrechnungsperiode aus, wird die Kostenverteilung bei der nächstfälligen Abrechnung vorgenommen.

- ☐ (3) Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des jeweiligen Monats zur Zahlung fällig.
- ☐ (4) Die Miete bzw. Betriebskosten ist auf das Konto des Vermieters bei der Deutschen Kreditbank AG
IBAN : DE23 1203 0000 0000 4581 41
BIC: BYLADEM1001 unter Angabe der PK: 0039879.
zu zahlen oder durch Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats (**Anlage 2**).

- ☐ (5) Sämtliche anteiligen Betriebskosten sind in der monatlichen Miete enthalten.

§ 3 Mietdauer

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am xxxx und endet am xxxxx.
- ☐ (2) Das Mietverhältnis verlängert sich auf unbestimmte Zeit, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird.
- ☐ (3) Nach Eintritt der Verlängerung kann das Mietverhältnis von jeder Vertragspartei ebenfalls mit einer Frist von 6 Monaten zum 30.6. bzw. 31.12. eines jeden Jahres gekündigt werden.
- ☐ (4) Jeder Vertragspartner kann das Mietverhältnis mit einer Frist von vier Wochen zum Monatsende bzw. Nutzungstermin kündigen.
- ☐ (5) Wenn eine Partei Vertragspflichten schwerwiegend oder wiederholt verletzt, so ist die andere Partei berechtigt, den Mietvertrag außerordentlich und fristlos zu kündigen.
Ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung ist auch dann gegeben, wenn der Mieter mit den fälligen Zahlungen in Verzug ist und trotz einer schriftlichen Mahnung die Forderung nicht binnen einer Frist von 2 Wochen begleicht.
- ☐ (6) Dem Mieter steht ferner ein ordentliches Kündigungsrecht aus wichtigem Grund für den Fall der Miethöhung zu. Das Kündigungsrecht muss innerhalb eines Monats nach Kenntniserlangung von dem Erhöhungsverlangen schriftlich erklärt werden.
- ☐ (7) Sollte die Räumlichkeit aus unvorhersehbaren Gründen nicht zur Verfügung stehen, wird die Vermieterin eine Ersatzräumlichkeit oder einen Ersatztermin bereitstellen.
- ☐ (8) Sollten aus unvorhersehbaren Gründen keinerlei Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, kann der Vertrag durch die Vermieterin ausgesetzt werden. Es besteht dann kein Anspruch auf Mietzahlung oder Schadensersatz.
- ☐ (9) Die Kündigung bedarf der Schriftform und ist mit Einschreiben/Rückschein zu erklären.

§ 4 Ausfall oder Verschiebung der Veranstaltung

- ☐ (1) Führt der Mieter die Veranstaltung nicht durch, behält sich die Vermieterin vor, die Miete bis zur vollen Höhe zu fordern, wenn die Veranstaltung nicht mindestens eine Woche vor ihrem vereinbarten Termin abgesagt oder verlegt wird.
- ☐ (2) Bei Dauernutzung bzw. Monatspauschalbeträgen erfolgt bei Ausfall einer Veranstaltung keine Rückerstattung der Miete.

§ 5 Aufsicht

- ☐ (1) Der Mieter hat das den Anforderungen der Veranstaltung entsprechend notwendige und qualifizierte Aufsichtspersonal zu stellen. Die Qualifizierung ist der Vermieterin auf Anfrage nachzuweisen.
- ☐ (2) Der Mieter verpflichtet sich sämtliche notwendigen Genehmigungen, Erlaubnisse und Anmeldungen selbst einzuholen.
- ☐ (3) Der Mieter verpflichtet sich die Aufrechterhaltung von Ruhe und Ordnung gem. aller rechtlichen Vorschriften zu gewährleisten.
- ☐ (4) Der Mieter ist verpflichtet, sich vor Beginn der Veranstaltung bei dem/der Leiter/in der genutzten Einrichtung oder einer anderen von der Stadt mit dem Hausrecht bevollmächtigten Person über die Beschaffenheit der zur Benutzung überlassenen Räume einschl. der Zugangswege und Notausgänge zu unterrichten. Nach Beendigung der Veranstaltung sind die Räume in ordentlichem Zustand (u.a. besenreine Säuberung oder Entfernung von Verschmutzungen) zu übergeben.

§ 6 Hausrecht

- (1) Das Hausrecht übt für die Vermieterin der/die Leiter/in der Einrichtung oder eine andere von der Stadt dazu bevollmächtigte Person aus
- (2) Die mit der Ausübung des Hausrechts beauftragten Personen sind berechtigt, bei Verstößen gegen die Auflagen des Mietvertrages einzelne Personen von den Räumen auszuschließen und vom Grundstück zu verweisen oder in besonders schweren Fällen die weitere Durchführung der Veranstaltung am Nutzungsort zu untersagen. Eine solche Untersagung berechtigt nicht zu einer Mietkürzung.

§ 7 Übergabe des Mietgegenstandes

- ☐ (1) Die Vermieterin wird dem Mieter den Mietgegenstand in dem Zustand übergeben, in dem er sich bei der gemeinsam durchgeführten Begehung befand. Diesen Zustand erkennt der Mieter als vertragsgemäß an.
- ☐ (2) Die Vermieterin haftet nicht, wenn zum Betrieb des Gewerbes des Mieters erforderliche behördliche Genehmigungen nicht erteilt werden, solange diese nicht in der Beschaffenheit des Mietgegenstandes ihre Ursache haben. Sind für den Vertragszweck bauliche Änderungen der Mietsache erforderlich, sind diese vom Mieter auf eigene Kosten durchzuführen. Die baulichen Veränderungen müssen beim Vermieter rechtzeitig vor deren Ausführung schriftlich beantragt werden. Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen hat der Mieter selbst und auf eigene Kosten zu besorgen.
Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter zur Herstellung des ursprünglichen

Zustandes verpflichtet.

- ☐ (3) Der Mieter ist nicht berechtigt bauliche Veränderungen vorzunehmen.
- ☐ (4) Der Mieter verpflichtet sich vor jeder Nutzung den Mietgegenstand auf Mängel zu prüfen.

§ 8 Wertsicherung

- (1) Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt für die Bundesrepublik Deutschland amtlich festgestellte und veröffentlichte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte um fünf oder mehr Prozent gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (= ... Punkte auf der Basis 2000 = 100 Punkte), so ändert sich die Miete im gleichen prozentualen Verhältnis. Diese Änderung wird ab demjenigen Monat wirksam, ab dem die 5 % mehr erreicht worden sind.
- (2) In jedem Fall einer erneuten Änderung des Indexes um fünf und mehr Prozent gegenüber dem Stand, auf dem die vorangegangene Anpassung beruhte, ist eine erneute Anpassung auf der Grundlage der jeweils letzten Miete vorzunehmen. § 5 Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend.
- (3) Wird während der Laufzeit des Vertrages eine Indexneuberechnung veröffentlicht, so muss auf die neue Originalberechnung übergegangen werden. Der Zeitpunkt des Übergehens ist derjenige Monat, ab dem letztmalig der Eurobetrag der Indexentwicklung angepasst wurde. Zahlungsverpflichtungen der Vergangenheit sind als abgeschlossen zu betrachten; aufgrund einer Indexneuberechnung werden die gezahlten Geldbeträge nicht nochmals rückwirkend neu berechnet.

§ 9 Instandhaltung und Instandsetzung

- ☐ (1) Die Kosten für die Instandhaltung sowie der Instandsetzung trägt der Mieter bis zu einem Betrag i.H.v. € jährlich.
- ☐ (2) Die Instandsetzungspflicht des Mieters besteht nicht bezüglich solcher Schäden, gegen welche die Vermieterin versichert ist und auch nicht für Arbeiten, die nach einer Substanzschädigung der Mietsache durch Dritte, die nicht dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen sind, vorgenommen werden.
- ☐ (3) Der Mieter trägt die vollen Kosten für, durch ihn oder seine Gäste, entstandene Schäden am Gebäude oder Mobiliar und hat mit Abschluss dieses Vertrages eine Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 10 Schönheitsreparaturen

- ☐ (1) Der Mieter wird das Mietobjekt und alle Zubehörteile schonend und pfleglich behandeln. Er wird die Innen- und Außenseiten der zu dem Mietobjekt gehörenden Fenster einschließlich Rahmen und Türen in regelmäßigen Abständen reinigen. Mindestens jedoch einmal pro VA.
- ☐ (2) Der Mieter verpflichtet sich, die laufenden Schönheitsreparaturen im Mietobjekt auf eigene Kosten durchführen zu lassen. Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere das Streichen oder die sonstige Neubehandlung oder Reinigung von Wänden und Decken, Heizkörpern, Klimaanlage und Verkleidungen sowie die Neubehandlung von Fenstern, Einbauschränken, Innen- und Außentüren sowie den Ersatz verschlissener Teppichböden. Schönheitsreparaturen sind unverzüglich auszuführen, wenn sie wegen des Zustandes des Mietobjektes notwendig sind. In der Regel werden Schönheitsreparaturen alle drei Jahre, gerechnet ab Mietbeginn bzw. der letzten Schönheitsreparatur notwendig sein. Dem Mieter bleibt es überlassen, nachzuweisen, dass der Zustand der Räume im konkreten Fall eine längere Frist erlaubt, dem Vermieter bleibt es offen,

nachzuweisen, dass der Zustand der Räume im konkreten Fall eine kürzere Frist erfordert.

- ☐ (3) Die Kosten für Schönheitsreparaturen trägt die Vermieterin.

§ 11 Sicherheit

- ☐ (1) Der Mieter verpflichtet sich, an den Vermieter zur Sicherung der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis vor Vertragsbeginn eine Mietkaution i.H.v. 1000 € zu zahlen, in Form eines verpfändeten Sparbuches oder einer Bürgschaft eines in der BRD zugelassenen Kreditinstitutes oder einer Versicherung (§ 551 BGB).
Es wird eine gesonderte Vereinbarung zur Sicherheit (**Anlage ...**) abgeschlossen, die ein Bestandteil dieses Vertrages bildet. Die Sicherheit ist vor Übergabe/ Schlüsselaushändigung an die Überlassende zu leisten
- ☐ (2) Die Vermieterin kann sich wegen Forderungen, die er während oder nach Beendigung der Mietdauer im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis gegen den Mieter erlangt, aus der Kautionsbefriedigung. Der Mieter ist in einem solchen Falle verpflichtet, die Kautionssumme unverzüglich wieder auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken. Nach Beendigung hat die Vermieterin über die Kautionsabrechnung. Die verbleibende Kautionssumme einschließlich der Zinsen ist an den Mieter auszubezahlen. Der Rückzahlungsanspruch wird drei Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache zur Zahlung fällig.
- ☐ (3) Die Vermieterin fordert keine Sicherheit.

§ 12 Mietminderung und Schadensersatz

Die Vermieterin haftet nicht auf Schadensersatz wegen eines Mangels an der Mietsache oder wegen Verzuges bei der Beseitigung eines Mangels, wenn der Mangel vom Vermieter nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet worden ist. Der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung bleibt unberührt. Die Mietminderung und die Aufrechnung gegenüber dem Mietanspruch des Vermieters sind ausgeschlossen, soweit die Forderungen des Mieters nicht rechtskräftig festgestellt oder unbestritten sind.

§ 13 Werbeanlagen

- ☐ (1) Firmenhinweise am Mietgegenstand darf der Mieter ohne besondere Vergütung anbringen. Behördliche Genehmigungen muss der Mieter jedoch selbst und auf eigene Kosten beschaffen.
- ☐ (2) Der Ort und die Gestaltung der Werbeanlage sind mit dem Vermieter einvernehmlich festzulegen.
- ☐ (3) Werbung jeglicher Art und Bekanntmachung auf dem Gelände des Mietobjekts sowie in, an und auf dem Dienstgebäude sind grundsätzlich unzulässig.

§ 14 Haftung des Mieters

- ☐ (1) Der Mieter haftet der Stadt für Beschädigungen, die durch ihn oder Personen, die an der Veranstaltung teilnehmen, verursacht werden. Die Vermieterin ist berechtigt, derartige Schäden beseitigen zu lassen.
- ☐ (2) Der Mieter ist zur Erstattung der Kosten verpflichtet, die durch die Beseitigung der Schäden entstehen.

§ 15 Haftung der Vermieterin

- ☐ (1) Eine Haftung der Vermieterin sowie ihrer Bediensteten für Schäden irgendwelcher Art, die dem Mieter, den Benutzern und Besuchern der Veranstaltung aus Anlass der Benutzung erwachsen, ist ausgeschlossen. Die Vermieterin haftet ferner nicht, wenn Garderobe, Fahrräder, Motorfahrzeuge und sonstige Gegenstände verloren gehen oder beschädigt werden. Dieser Haftungsausschluss erstreckt sich auch auf von der Vermieterin zu vertretende Verletzungen ihrer Verkehrssicherungspflicht, sofern nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen. Auf den Haftungsausschluss hat der Mieter alle an der Veranstaltung teilnehmenden Personen hinzuweisen. § 309 S. 1 Nr. 7 BGB bleibt unberührt.
- ☐ (2) Der Mieter ist verpflichtet, die Vermieterin von etwaigen Ansprüchen freizustellen, die Dritte im Zusammenhang mit der Überlassung der Räume und der dazugehörigen Sondereinrichtungen und Geräte mittelbar oder unmittelbar gegen die Vermieterin geltend machen. Ausgenommen sind Ansprüche aus Schäden, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zurückzuführen sind.

§ 16 Pflichten des Mieters

- ☐ (1) Die Räume und Anlagen des Gebäudes einschl. der Zugangswege sowie die Einrichtungen und Geräte sind schonend und sachgemäß zu behandeln bzw. zu benutzen. Benutzte Geräte sind nach Gebrauch im gereinigten und ordnungsgemäßen Zustand wieder an den Aufbewahrungsort zu bringen oder dem/der Leiter/in der genutzten Einrichtung bzw. der unter § 5 Abs. 1 genannten Person zu übergeben. Schäden sind den Personen gemäß § 5 Abs. 1 genannten Person sofort zu melden.
- ☐ (2) Nach Beendigung der einzelnen Veranstaltungen sind Fenster zu schließen und Lichtquellen auszuschalten.
- ☐ (3) Gegenstände dürfen vom Mieter nur im Einvernehmen mit der Vermieterin in die vermieteten Räumlichkeiten eingebracht und dort verwahrt werden. Die Gegenstände sind so unterzubringen, dass sie den Dienstbetrieb nicht stören oder gefährden. Für den verkehrssicheren Zustand der Gegenstände, die vom Mieter eingebracht sind, ist der Mieter auch dann allein verantwortlich, wenn der Einbringung zugestimmt worden ist. Ersatzansprüche wegen Beschädigung oder Verlust dieser Gegenstände gegenüber der Vermieterin sind ausgeschlossen.
- ☐ (4) Lärmen ist auf dem Gelände des Mietobjekts zu unterlassen. Veranstaltungen, deren Lautstärke über die Zimmerlautstärke hinausgeht (insbesondere Konzerte, Feiern mit musikalischer Begleitung u.ä.) dürfen nur bei geschlossenen Fenstern und Türen und nach vorheriger Genehmigung durch die Vermieterin stattfinden. Diese Genehmigung kann im Laufe einer Veranstaltung auch durch eine unter § 5 Abs. 1 genannten Person erteilt werden.
- ☐ (5) Ein Befahren des Geländes der genutzten Einrichtung ist dem Mieter sowie dem Veranstalter oder auch teilnehmenden Personen nicht gestattet. Bei Zuwiderhandlungen besteht ein fristloses Kündigungsrecht entsprechend § 2 Absatz 5 dieses Vertrages.
- ☐ (6) Rauchen ist in den vermieteten Räumen untersagt. Bei Zuwiderhandlungen besteht ein fristloses Kündigungsrecht entsprechend § 2 Absatz 5 dieses Vertrages.
- ☐ (7) Jede Ausschmückung von Räumen bedarf der Zustimmung der Leiterin/des Leiters bzw. der unter § 5 Abs. 1 genannten Person. Der Schmuck ist unverzüglich nach Beendigung der Veranstaltung wieder zu entfernen.

§ 17 Verkehrssicherungspflicht und Sicherheit

- ☐ (1) Der Mieter stellt den Vermieter von Ansprüchen aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das Mietobjekt im Innenverhältnis frei.
- ☐ (2) Insbesondere verpflichtet sich der Mieter, auf und vor dem Mietgegenstand die Gehwege regelmäßig zu reinigen und ggf. von Schnee und Eis frei zu halten bzw. zu streuen.
- ☐ (3) Bauordnungsrechtliche und brandschutzrechtliche Sicherheitsvorschriften sind zu befolgen. Die Veranstalter öffentlicher Versammlungen haben die Bestimmungen des Gesetzes über Versammlungen und Aufzüge (Versammlungsgesetz) und die Versammlungsstätten-Verordnung zu beachten.
- ☐ (4) Die in den Räumen vorhandene Einrichtung darf in ihrer Aufstellung nur im Einvernehmen mit dem/der Leiter/in bzw. der unter § 5 Abs. 1 genannten Person verändert werden und ist nach Beendigung der Veranstaltung wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Hierfür notwendige Hilfskräfte sind vom Mieter zu stellen.
- ☐ (5) Flure, Gänge und Türen müssen frei und ungehindert passierbar sein.
- ☐ (6) Ist bei einer Veranstaltung eine Feuerwache erforderlich, muss diese rechtzeitig bestellt werden. Hierzu ist der Abschluss eines besonderen Vertrages mit der Stadt – Abteilung Brandschutz – erforderlich. Bei fehlendem Abschluss dieses Vertrages besteht kein Anspruch auf Überlassung der Räume. Die Verpflichtung zur Zahlung der vereinbarten Miete bleibt davon unberührt.

§ 18 Untervermietung, Gebrauchsüberlassung

- ☐ (1) Der Mieter ist zur Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte mit Einwilligung des Vermieters berechtigt. Die Vermieterin darf die Einwilligung hierzu nur aus wichtigem Grund versagen.
- ☐ (2) Die Erlaubnis zur Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung kann seitens des Vermieters aus wichtigem Grund widerrufen werden.
- ☐ (3) Der Mieter hat dasjenige Verschulden, das ein Dritter im Rahmen des Gebrauchs der Mietsache zu verantworten hat, zu vertreten.
- ☐ (4) Die Untervermietung ist nicht gestattet.

§ 19 Betreten der Mietsache

- (1) Die Vermieterin oder die von ihm Beauftragten dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Betriebszeiten betreten.
- (2) Will die Vermieterin die Mietsache verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind die Vermieterin oder die von ihm Beauftragten auch zusammen mit Kauf- und Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Betriebszeiten zu besichtigen.
- (3) In Fällen dringender Gefahr kann die Vermieterin die Mietsache auch ohne Ankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.

§ 20 Rückgabe der Mietsache

- (1) Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und besenrein zurückzugeben. Vom Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursachte Beschädigungen sind zu beseitigen.
- (2) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Die Ausübung des Wegnahmerechts durch den Mieter kann Die Vermieterin durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, wenn nicht der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.
- (3) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 21 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame oder durchführbare Bestimmung zu ersetzen, welche den wirtschaftlichen und ideellen Vorstellungen der Parteien am nächsten kommt.

§ 22 Schriftform

Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Entsprechendes gilt für die Aufhebung des Vertrages sowie das Schriftformerfordernis.

.....
Werder (Havel), Datum

.....
Ort, Datum

.....
(Vermieter)

.....
(Mieter)

Zum Schutz und zur Regelung des Gebrauchs der zu nutzenden Gebäudeteile, Anlagen und Freifläche der Bismarckhöhe dient diese Hausordnung.

Allgemeines

Die Anordnungen der Eigentümerin Stadt Werder (Havel) oder einem von ihr Beauftragten, sind zu befolgen.

Veranstaltungen

Für alle Veranstaltungen sind die entsprechenden gewerberechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Alle Türen und Fenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten.

Die Gewerbeordnung und das Gaststättengesetz sind zu beachten.

Schutz vor Lärm

1. Jeder Nutzer hat das Sonn- und Feiertagsgesetz und das Landesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Belästigungen der Nachbarschaft sind auszuschließen.

2. Bei Veranstaltungen nach 22.00 Uhr sind alle Fenster im Saal geschlossen zu halten.

3. Das Errichten und Abbrennen von Lagerfeuer und Feuerwerken oder Feuerwerkskörper ist verboten.

4. Außenanlagen (wie Rabatten und Anpflanzungen) sind zu schonen. Eltern haben ihre Kinder entsprechend zu beaufsichtigen. Lärmende Spiele (z.B. Fußball) sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen und innerhalb der Gebäude nicht gestattet.

Sicherheit

1. Zum Schutz des Eigentums sind die Türen ständig verschlossen zu halten.

2. Aus Sicherheitsgründen (Verletzungs- Unfallgefahr) ist das Abstellen von Gegenständen in Kellergängen und allgemein zugänglichen Fluren nicht gestattet. Gleiches gilt für die Fluchtwege.

3. Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren und Geruch verursachenden Stoffen in allen Räumen, einschließlich Kellerräumen ist strengstens untersagt.

4. Spreng- oder Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden.

5. Der Nutzer haftet im vollen Umfang für alle Schäden, die durch die Verletzung seiner Sorgfaltspflicht entstehen.

6. Die Belange des Nachbarschaftsgesetzes sind zu berücksichtigen.

7. Flucht- und Rettungswege, entsprechend der Brandenburgischen Versammlungsstättenverordnung, müssen nach dem Flucht- und Rettungsplan ständig frei gehalten werden. Die ausgewiesenen Zufahrten und Aufstellflächen für Einsatzfahrzeuge der Rettungskräfte sind ständig freizuhalten.

Reinigung

1. Gebäude und Grundstück sind rein zu halten. Verunreinigungen innerhalb der überlassenen Räume sind vom Verursacher unverzüglich, spätestens am nächsten Tag zu beseitigen. Die Herrichtung der Räume sowie die Wiederherstellung des alten Zustandes obliegt dem Nutzer.

Abfallbeseitigung

1. Für die Entsorgung von Müll ist der Nutzer selbst verantwortlich.

2. In Toiletten und Abflussbecken dürfen keine Gegenstände geworfen werden, die Verstopfungen verursachen. Bei Zuwiderhandlungen sind die entstehenden Kosten durch den Nutzer zu tragen.

Haftung/Haftpflichtversicherung

Der Nutzer/Veranstalter stellt die Eigentümerin von etwaigen Haftungsansprüchen für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Nutzung der überlassenen Räumen, Freiflächen und Zugängen zu den Räumen und Anlagen frei.

Der Nutzer/Veranstalter haftet für alle durch die Veranstaltung entstandenen Schäden an den Gebäuden, Anlagen und Einrichtungsgegenständen. Den Abschluss einer entsprechenden Haftpflichtversicherung hat er nachzuweisen.

Der Nutzer/Veranstalter verzichtet seinerseits auf eigene Haftungsansprüche gegen die Eigentümerin.

Die Wände, der Tresen, der Fußboden, Installations- und Feuerschutzeinrichtungen, sowie sonstige feste Saaleinbauten dürfen weder beklebt, benagelt, gestrichen oder anderweitig beschädigt werden. Schäden gehen zu Lasten des Nutzers / Veranstalters und werden ihm in Rechnung gestellt.

Geschäftsraummietvertrag

(Unter Mieter und Vermieterin werden die Vertragsparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren und/oder auch andersgeschlechtlichen Personen bestehen. Alle im Vertrag genannten Personen haben den Nutzungsvertrag eigenhändig zu unterschreiben. Zutreffende Teile des Nutzungsvertrages sind anzukreuzen.)

Zwischen **der Stadt Werder (Havel),**
Eisenbahnstraße 13 – 14, 14542 Werder (Havel)

vertreten durch: die Bürgermeisterin, Frau Manuela Saß

als Vermieterin

und xxxxxx

als Mieter,

wird folgender Geschäftsraummietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

- (1) Die Vermieterin vermietet an den Mieter, die BMH Hoher Weg 150 und dessen befindliche Räumlichkeiten:
- Saal, Salon, Hotelteil und Gastronomiebereich
- Die vermietete Fläche beträgt ca. 1000 m². Die beheizte Fläche beträgt 1000 m².
- ☐ Der/ die Räumlichkeit(en) werden möbliert vermietet und sind in **Anlage 1** detailliert beschreiben.
- ☐ Der/ die Räumlichkeit(en) werden unmöbliert vermietet.
- (2) Die Nutzung der angemieteten Räumlichkeiten nach § 1 (1) erfolgt:
- ☐ einmalig ganztägig vom xxxx bis xxxxx
- ☐ täglich von 0 bis 24 Uhr
- ☐ wöchentlichjeden.....von.....bis.....Uhr
- ☐ monatlich.....an jedemTag des Monats von.....bis.....Uhr
- ☐ quartalsweisean jedemTag des Monats von.....bis.....Uhr
- (3) Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Zwecken gewerblicher Nutzung. Umfang und Art der gewerblichen Nutzung werden durch gesetzliche Vorschriften bzw. Nutzungserlaubnisse begrenzt. Soweit der Mieter beabsichtigt, die Art der Nutzung zu ändern, hat er dies bei dem Vermieter im Vorfeld schriftlich zu beantragen.
- (4) Die Vermietung unterliegt der Umsatzsteuerpflicht nach § 2b UStG

§ 2 Miete, Betriebskosten

- ☐ (1) Die Miete beträgt xxx € zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer, derzeit i.H.v. 19 %, was einem Betrag i.H.v. 0 € entspricht. Insgesamt hat der Mieter somit eine Miete i.H.v. 0 €, (in Worten: null Euro) zu zahlen.
- ☐ (2) Darüber hinaus trägt der Mieter sämtliche Betriebskosten; Betriebskosten sind sämtliche Kosten, die sich aus § 2 der Betriebskostenverordnung ergeben.

Der Mieter hat als Betriebskostenpauschale einen Betrag i.H.v. 0 € zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer i.H.v. derzeit 19 %, somit einen Betrag i.H.v. 0 € zu leisten. Hieraus ergibt sich ein Gesamtbetrag an Vorauszahlungen auf die Betriebskosten i.H.v. 0 € .

Die Vermieterin ist berechtigt, die Höhe der Vorauszahlung entsprechend anzupassen, wenn sich die Betriebskosten erhöhen. Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt jährlich. Zieht der Mieter während einer Abrechnungsperiode aus, wird die Kostenverteilung bei der nächstfälligen Abrechnung vorgenommen.

- ☐ (3) Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des jeweiligen Monats zur Zahlung fällig.
- ☐ (4) Die Miete bzw. Betriebskosten ist auf das Konto des Vermieters bei der Deutschen Kreditbank AG
IBAN : DE23 1203 0000 0000 4581 41
BIC: BYLADEM1001 unter Angabe der PK: 0039879.
zu zahlen oder durch Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats (**Anlage 2**).

- ☐ (5) Sämtliche anteiligen Betriebskosten sind in der monatlichen Miete enthalten.

§ 3 Mietdauer

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am xxxx und endet am xxxxx.

- ☐ (2) Das Mietverhältnis verlängert sich auf unbestimmte Zeit, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird.
- ☐ (3) Nach Eintritt der Verlängerung kann das Mietverhältnis von jeder Vertragspartei ebenfalls mit einer Frist von 6 Monaten zum 30.6. bzw. 31.12. eines jeden Jahres gekündigt werden.
- ☐ (4) Jeder Vertragspartner kann das Mietverhältnis mit einer Frist von vier Wochen zum Monatsende bzw. Nutzungstermin kündigen.
- ☐ (5) Wenn eine Partei Vertragspflichten schwerwiegend oder wiederholt verletzt, so ist die andere Partei berechtigt, den Mietvertrag außerordentlich und fristlos zu kündigen.
Ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung ist auch dann gegeben, wenn der Mieter mit den fälligen Zahlungen in Verzug ist und trotz einer schriftlichen Mahnung die Forderung nicht binnen einer Frist von 2 Wochen begleicht.
- ☐ (6) Dem Mieter steht ferner ein ordentliches Kündigungsrecht aus wichtigem Grund für den Fall der Miethöhung zu. Das Kündigungsrecht muss innerhalb eines Monats nach Kenntniserlangung von dem Erhöhungsverlangen schriftlich erklärt werden.
- ☐ (7) Sollte die Räumlichkeit aus unvorhersehbaren Gründen nicht zur Verfügung stehen, wird die Vermieterin eine Ersatzräumlichkeit oder einen Ersatztermin bereitstellen.
- ☐ (8) Sollten aus unvorhersehbaren Gründen keinerlei Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, kann der Vertrag durch die Vermieterin ausgesetzt werden. Es besteht dann kein Anspruch auf Mietzahlung oder Schadensersatz.
- ☐ (9) Die Kündigung bedarf der Schriftform und ist mit Einschreiben/Rückschein zu erklären.

§ 4 Ausfall oder Verschiebung der Veranstaltung

- ☐ (1) Führt der Mieter die Veranstaltung nicht durch, behält sich die Vermieterin vor, die Miete bis zur vollen Höhe zu fordern, wenn die Veranstaltung nicht mindestens eine Woche vor ihrem vereinbarten Termin abgesagt oder verlegt wird.
- ☐ (2) Bei Dauernutzung bzw. Monatspauschalbeträgen erfolgt bei Ausfall einer Veranstaltung keine Rückerstattung der Miete.

§ 5 Aufsicht

- ☐ (1) Der Mieter hat das den Anforderungen der Veranstaltung entsprechend notwendige und qualifizierte Aufsichtspersonal zu stellen. Die Qualifizierung ist der Vermieterin auf Anfrage nachzuweisen.
- ☐ (2) Der Mieter verpflichtet sich sämtliche notwendigen Genehmigungen, Erlaubnisse und Anmeldungen selbst einzuholen.
- ☐ (3) Der Mieter verpflichtet sich die Aufrechterhaltung von Ruhe und Ordnung gem. aller rechtlichen Vorschriften zu gewährleisten.
- ☐ (4) Der Mieter ist verpflichtet, sich vor Beginn der Veranstaltung bei dem/der Leiter/in der genutzten Einrichtung oder einer anderen von der Stadt mit dem Hausrecht bevollmächtigten Person über die Beschaffenheit der zur Benutzung überlassenen Räume einschl. der Zugangswege und Notausgänge zu unterrichten. Nach Beendigung der Veranstaltung sind die Räume in ordentlichem Zustand (u.a. besenreine Säuberung oder Entfernung von Verschmutzungen) zu übergeben.

§ 6 Hausrecht

- (1) Das Hausrecht übt für die Vermieterin der/die Leiter/in der Einrichtung oder eine andere von der Stadt dazu bevollmächtigte Person aus
- ☐ (2) Die mit der Ausübung des Hausrechts beauftragten Personen sind berechtigt, bei Verstößen gegen die Auflagen des Mietvertrages einzelne Personen von den Räumen auszuschließen und vom Grundstück zu verweisen oder in besonders schweren Fällen die weitere Durchführung der Veranstaltung am Nutzungsort zu untersagen. Eine solche Untersagung berechtigt nicht zu einer Mietkürzung.

§ 7 Übergabe des Mietgegenstandes

- ☐ (1) Die Vermieterin wird dem Mieter den Mietgegenstand in dem Zustand übergeben, in dem er sich bei der gemeinsam durchgeführten Begehung befand. Diesen Zustand erkennt der Mieter als vertragsgemäß an.
- ☐ (2) Die Vermieterin haftet nicht, wenn zum Betrieb des Gewerbes des Mieters erforderliche behördliche Genehmigungen nicht erteilt werden, solange diese nicht in der Beschaffenheit des Mietgegenstandes ihre Ursache haben. Sind für den Vertragszweck bauliche Änderungen der Mietsache erforderlich, sind diese vom Mieter auf eigene Kosten durchzuführen. Die baulichen Veränderungen müssen beim Vermieter rechtzeitig vor deren Ausführung schriftlich beantragt werden. Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen hat der Mieter selbst und auf eigene Kosten zu besorgen.
Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter zur Herstellung des ursprünglichen

Zustandes verpflichtet.

- ☐ (3) Der Mieter ist nicht berechtigt bauliche Veränderungen vorzunehmen.
- ☐ (4) Der Mieter verpflichtet sich vor jeder Nutzung den Mietgegenstand auf Mängel zu prüfen.

§ 8 Wertsicherung

- (1) Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt für die Bundesrepublik Deutschland amtlich festgestellte und veröffentlichte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte um fünf oder mehr Prozent gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (= ... Punkte auf der Basis 2000 = 100 Punkte), so ändert sich die Miete im gleichen prozentualen Verhältnis. Diese Änderung wird ab demjenigen Monat wirksam, ab dem die 5 % mehr erreicht worden sind.
- (2) In jedem Fall einer erneuten Änderung des Indexes um fünf und mehr Prozent gegenüber dem Stand, auf dem die vorangegangene Anpassung beruhte, ist eine erneute Anpassung auf der Grundlage der jeweils letzten Miete vorzunehmen. § 5 Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend.
- (3) Wird während der Laufzeit des Vertrages eine Indexneuberechnung veröffentlicht, so muss auf die neue Originalberechnung übergegangen werden. Der Zeitpunkt des Übergehens ist derjenige Monat, ab dem letztmalig der Eurobetrag der Indexentwicklung angepasst wurde. Zahlungsverpflichtungen der Vergangenheit sind als abgeschlossen zu betrachten; aufgrund einer Indexneuberechnung werden die gezahlten Geldbeträge nicht nochmals rückwirkend neu berechnet.

§ 9 Instandhaltung und Instandsetzung

- ☐ (1) Die Kosten für die Instandhaltung sowie der Instandsetzung trägt der Mieter bis zu einem Betrag i.H.v. € jährlich.
- ☐ (2) Die Instandsetzungspflicht des Mieters besteht nicht bezüglich solcher Schäden, gegen welche die Vermieterin versichert ist und auch nicht für Arbeiten, die nach einer Substanzschädigung der Mietsache durch Dritte, die nicht dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen sind, vorgenommen werden.
- ☐ (3) Der Mieter trägt die vollen Kosten für, durch ihn oder seine Gäste, entstandene Schäden am Gebäude oder Mobiliar und hat mit Abschluss dieses Vertrages eine Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 10 Schönheitsreparaturen

- ☐ (1) Der Mieter wird das Mietobjekt und alle Zubehörteile schonend und pfleglich behandeln. Er wird die Innen- und Außenseiten der zu dem Mietobjekt gehörenden Fenster einschließlich Rahmen und Türen in regelmäßigen Abständen reinigen. Mindestens jedoch einmal pro VA.
- ☐ (2) Der Mieter verpflichtet sich, die laufenden Schönheitsreparaturen im Mietobjekt auf eigene Kosten durchführen zu lassen. Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere das Streichen oder die sonstige Neubehandlung oder Reinigung von Wänden und Decken, Heizkörpern, Klimaanlage und Verkleidungen sowie die Neubehandlung von Fenstern, Einbauschränken, Innen- und Außentüren sowie den Ersatz verschlissener Teppichböden. Schönheitsreparaturen sind unverzüglich auszuführen, wenn sie wegen des Zustandes des Mietobjektes notwendig sind. In der Regel werden Schönheitsreparaturen alle drei Jahre, gerechnet ab Mietbeginn bzw. der letzten Schönheitsreparatur notwendig sein. Dem Mieter bleibt es überlassen, nachzuweisen, dass der Zustand der Räume im konkreten Fall eine längere Frist erlaubt, dem Vermieter bleibt es offen,

nachzuweisen, dass der Zustand der Räume im konkreten Fall eine kürzere Frist erfordert.

- ☐ (3) Die Kosten für Schönheitsreparaturen trägt die Vermieterin.

§ 11 Sicherheit

- ☐ (1) Der Mieter verpflichtet sich, an den Vermieter zur Sicherung der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis vor Vertragsbeginn eine Mietkaution i.H.v. 1000 € zu zahlen, in Form eines verpfändeten Sparbuches oder einer Bürgschaft eines in der BRD zugelassenen Kreditinstitutes oder einer Versicherung (§ 551 BGB).
Es wird eine gesonderte Vereinbarung zur Sicherheit (**Anlage ...**) abgeschlossen, die ein Bestandteil dieses Vertrages bildet. Die Sicherheit ist vor Übergabe/ Schlüsselaushändigung an die Überlassende zu leisten
- ☐ (2) Die Vermieterin kann sich wegen Forderungen, die er während oder nach Beendigung der Mietdauer im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis gegen den Mieter erlangt, aus der Kautionsbefriedigung. Der Mieter ist in einem solchen Falle verpflichtet, die Kautionssumme unverzüglich wieder auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken. Nach Beendigung hat die Vermieterin über die Kautionsabrechnung. Die verbleibende Kautionssumme einschließlich der Zinsen ist an den Mieter auszubezahlen. Der Rückzahlungsanspruch wird drei Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache zur Zahlung fällig.
- ☐ (3) Die Vermieterin fordert keine Sicherheit.

§ 12 Mietminderung und Schadensersatz

Die Vermieterin haftet nicht auf Schadensersatz wegen eines Mangels an der Mietsache oder wegen Verzuges bei der Beseitigung eines Mangels, wenn der Mangel vom Vermieter nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet worden ist. Der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung bleibt unberührt. Die Mietminderung und die Aufrechnung gegenüber dem Mietanspruch des Vermieters sind ausgeschlossen, soweit die Forderungen des Mieters nicht rechtskräftig festgestellt oder unbestritten sind.

§ 13 Werbeanlagen

- ☐ (1) Firmenhinweise am Mietgegenstand darf der Mieter ohne besondere Vergütung anbringen. Behördliche Genehmigungen muss der Mieter jedoch selbst und auf eigene Kosten beschaffen.
- ☐ (2) Der Ort und die Gestaltung der Werbeanlage sind mit dem Vermieter einvernehmlich festzulegen.
- ☐ (3) Werbung jeglicher Art und Bekanntmachung auf dem Gelände des Mietobjekts sowie in, an und auf dem Dienstgebäude sind grundsätzlich unzulässig.

§ 14 Haftung des Mieters

- ☐ (1) Der Mieter haftet der Stadt für Beschädigungen, die durch ihn oder Personen, die an der Veranstaltung teilnehmen, verursacht werden. Die Vermieterin ist berechtigt, derartige Schäden beseitigen zu lassen.
- ☐ (2) Der Mieter ist zur Erstattung der Kosten verpflichtet, die durch die Beseitigung der Schäden entstehen.

§ 15 Haftung der Vermieterin

- ☐ (1) Eine Haftung der Vermieterin sowie ihrer Bediensteten für Schäden irgendwelcher Art, die dem Mieter, den Benutzern und Besuchern der Veranstaltung aus Anlass der Benutzung erwachsen, ist ausgeschlossen. Die Vermieterin haftet ferner nicht, wenn Garderobe, Fahrräder, Motorfahrzeuge und sonstige Gegenstände verloren gehen oder beschädigt werden. Dieser Haftungsausschluss erstreckt sich auch auf von der Vermieterin zu vertretende Verletzungen ihrer Verkehrssicherungspflicht, sofern nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen. Auf den Haftungsausschluss hat der Mieter alle an der Veranstaltung teilnehmenden Personen hinzuweisen. § 309 S. 1 Nr. 7 BGB bleibt unberührt.
- ☐ (2) Der Mieter ist verpflichtet, die Vermieterin von etwaigen Ansprüchen freizustellen, die Dritte im Zusammenhang mit der Überlassung der Räume und der dazugehörigen Sondereinrichtungen und Geräte mittelbar oder unmittelbar gegen die Vermieterin geltend machen. Ausgenommen sind Ansprüche aus Schäden, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zurückzuführen sind.

§ 16 Pflichten des Mieters

- ☐ (1) Die Räume und Anlagen des Gebäudes einschl. der Zugangswege sowie die Einrichtungen und Geräte sind schonend und sachgemäß zu behandeln bzw. zu benutzen. Benutzte Geräte sind nach Gebrauch im gereinigten und ordnungsgemäßen Zustand wieder an den Aufbewahrungsort zu bringen oder dem/der Leiter/in der genutzten Einrichtung bzw. der unter § 5 Abs. 1 genannten Person zu übergeben. Schäden sind den Personen gemäß § 5 Abs. 1 genannten Person sofort zu melden.
- ☐ (2) Nach Beendigung der einzelnen Veranstaltungen sind Fenster zu schließen und Lichtquellen auszuschalten.
- ☐ (3) Gegenstände dürfen vom Mieter nur im Einvernehmen mit der Vermieterin in die vermieteten Räumlichkeiten eingebracht und dort verwahrt werden. Die Gegenstände sind so unterzubringen, dass sie den Dienstbetrieb nicht stören oder gefährden. Für den verkehrssicheren Zustand der Gegenstände, die vom Mieter eingebracht sind, ist der Mieter auch dann allein verantwortlich, wenn der Einbringung zugestimmt worden ist. Ersatzansprüche wegen Beschädigung oder Verlust dieser Gegenstände gegenüber der Vermieterin sind ausgeschlossen.
- ☐ (4) Lärmen ist auf dem Gelände des Mietobjekts zu unterlassen. Veranstaltungen, deren Lautstärke über die Zimmerlautstärke hinausgeht (insbesondere Konzerte, Feiern mit musikalischer Begleitung u.ä.) dürfen nur bei geschlossenen Fenstern und Türen und nach vorheriger Genehmigung durch die Vermieterin stattfinden. Diese Genehmigung kann im Laufe einer Veranstaltung auch durch eine unter § 5 Abs. 1 genannten Person erteilt werden.
- ☐ (5) Ein Befahren des Geländes der genutzten Einrichtung ist dem Mieter sowie dem Veranstalter oder auch teilnehmenden Personen nicht gestattet. Bei Zuwiderhandlungen besteht ein fristloses Kündigungsrecht entsprechend § 2 Absatz 5 dieses Vertrages.
- ☐ (6) Rauchen ist in den vermieteten Räumen untersagt. Bei Zuwiderhandlungen besteht ein fristloses Kündigungsrecht entsprechend § 2 Absatz 5 dieses Vertrages.
- ☐ (7) Jede Ausschmückung von Räumen bedarf der Zustimmung der Leiterin/des Leiters bzw. der unter § 5 Abs. 1 genannten Person. Der Schmuck ist unverzüglich nach Beendigung der Veranstaltung wieder zu entfernen.

§ 17 Verkehrssicherungspflicht und Sicherheit

- ☐ (1) Der Mieter stellt den Vermieter von Ansprüchen aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das Mietobjekt im Innenverhältnis frei.
- ☐ (2) Insbesondere verpflichtet sich der Mieter, auf und vor dem Mietgegenstand die Gehwege regelmäßig zu reinigen und ggf. von Schnee und Eis frei zu halten bzw. zu streuen.
- ☐ (3) Bauordnungsrechtliche und brandschutzrechtliche Sicherheitsvorschriften sind zu befolgen. Die Veranstalter öffentlicher Versammlungen haben die Bestimmungen des Gesetzes über Versammlungen und Aufzüge (Versammlungsgesetz) und die Versammlungsstätten-Verordnung zu beachten.
- ☐ (4) Die in den Räumen vorhandene Einrichtung darf in ihrer Aufstellung nur im Einvernehmen mit dem/der Leiter/in bzw. der unter § 5 Abs. 1 genannten Person verändert werden und ist nach Beendigung der Veranstaltung wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Hierfür notwendige Hilfskräfte sind vom Mieter zu stellen.
- ☐ (5) Flure, Gänge und Türen müssen frei und ungehindert passierbar sein.
- ☐ (6) Ist bei einer Veranstaltung eine Feuerwache erforderlich, muss diese rechtzeitig bestellt werden. Hierzu ist der Abschluss eines besonderen Vertrages mit der Stadt – Abteilung Brandschutz – erforderlich. Bei fehlendem Abschluss dieses Vertrages besteht kein Anspruch auf Überlassung der Räume. Die Verpflichtung zur Zahlung der vereinbarten Miete bleibt davon unberührt.

§ 18 Untervermietung, Gebrauchsüberlassung

- ☐ (1) Der Mieter ist zur Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte mit Einwilligung des Vermieters berechtigt. Die Vermieterin darf die Einwilligung hierzu nur aus wichtigem Grund versagen.
- ☐ (2) Die Erlaubnis zur Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung kann seitens des Vermieters aus wichtigem Grund widerrufen werden.
- ☐ (3) Der Mieter hat dasjenige Verschulden, das ein Dritter im Rahmen des Gebrauchs der Mietsache zu verantworten hat, zu vertreten.
- ☐ (4) Die Untervermietung ist nicht gestattet.

§ 19 Betreten der Mietsache

- (1) Die Vermieterin oder die von ihm Beauftragten dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Betriebszeiten betreten.
- (2) Will die Vermieterin die Mietsache verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind die Vermieterin oder die von ihm Beauftragten auch zusammen mit Kauf- und Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Betriebszeiten zu besichtigen.
- (3) In Fällen dringender Gefahr kann die Vermieterin die Mietsache auch ohne Ankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.

§ 20 Rückgabe der Mietsache

- (1) Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und besenrein zurückzugeben. Vom Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursachte Beschädigungen sind zu beseitigen.
- (2) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Die Ausübung des Wegnahmerechts durch den Mieter kann Die Vermieterin durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, wenn nicht der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.
- (3) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 21 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame oder durchführbare Bestimmung zu ersetzen, welche den wirtschaftlichen und ideellen Vorstellungen der Parteien am nächsten kommt.

§ 22 Schriftform

Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Entsprechendes gilt für die Aufhebung des Vertrages sowie das Schriftformerfordernis.

.....
Werder (Havel), Datum

.....
Ort, Datum

.....
(Vermieter)

.....
(Mieter)