



## **Allgemeine Geschäftsbedingungen zum Vertrag über die Anmietung von Räumen**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Geschäftsbedingungen gelten für Verträge über die mietweise Überlassung von Räumen oder Freiflächen in den Gebäuden bzw. auf den Grundstücken der Ev. Kirchengemeinde Epiphany, Berlin, im Folgenden als „Kirchengemeinde“ bezeichnet, einschließlich damit zusammenhängender Nebenleistungen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen des die Räume oder Freiflächen mietenden Vertragspartners, im Folgenden als „Mieter/in“ bezeichnet, finden nur Anwendung, wenn dies vorher ausdrücklich in Textform vereinbart wurde.

### **§ 2 Vertragsabschluss, Partner, Verjährung**

Der Vertrag kommt durch einen schriftlichen Mietvertrag zustande. Vertragspartner sind Kirchengemeinde und Mieter/in. Hat ein Dritter für Mieter/in den Vertrag abgeschlossen, haftet er der Kirchengemeinde gegenüber zusammen mit Mieter/in als Gesamtschuldner für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag.

Alle Ansprüche gegen die Kirchengemeinde verjähren grundsätzlich in einem Jahr ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn. Schadensersatzansprüche verjähren kenntnisunabhängig in fünf Jahren, soweit sie nicht auf einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit beruhen. Diese Schadensersatzansprüche verjähren kenntnisunabhängig in zehn Jahren.

### **§ 3 Nutzungsbindung, Kündigung**

Mieter/in versichert, die überlassenen Räume nur für den im Mietvertrag genannten Zweck zu nutzen. Die Weitergabe der Räumlichkeiten an Dritte bzw. die Hereinnahme von Mitveranstaltern durch Mieter/in ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Kirchengemeinde unzulässig.

Sofern die Räume zu anderen Zwecken genutzt werden

oder die Nutzung durch eine dritte Person, Unternehmen, Verein, Verband oder sonstigen Personenzusammenschluss erfolgt

oder bei der Anmietung die wirkliche Identität des tatsächlich Nutzenden verschleiert oder verschwiegen wurde

oder mit der Nutzung Aussagen, Handlungen, Unterstützungen oder Publikationen verbunden sind, die nicht mit den Grundsätzen und Leitlinien des christlichen Glaubens, den Beschlüssen der Evangelischen Kirche in Deutschland (EKD) oder ihrer Gliedkirchen oder dem Kirchenrecht vereinbar sind

oder Fahnen oder Symbole verfassungsfeindlicher oder verfassungswidrigen Organisationen, deren Vorläufern oder Nachfolgeorganisationen gezeigt werden,

ist die Kirchengemeinde berechtigt, den Mietvertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen.

#### **§ 4 Laufzeit bei Dauernutzung, Kündigung**

Jeder Mietvertrag, der keine unbefristete Dauernutzung beinhaltet, kann von beiden Seiten mit einer Frist von 10 Tagen zum Nutzungsbeginn schriftlich mit Originalunterschrift gekündigt werden, ohne dass dies gegenseitige Ansprüche zur Folge hätte. Liegt der Kirchengemeinde die Kündigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vor, wird das festgesetzte Nutzungsentgelt erhoben, unabhängig davon, ob die Nutzung auch tatsächlich stattfand.

Der Mietvertrag endet bei unbefristeten Dauernutzungen erstmals nach 12 Monaten am letzten Tag des Monats, in dem die Nutzung gem. Mietvertrag begonnen hat. Wird der Mietvertrag nicht gekündigt, so verlängert sich das Nutzungsverhältnis stillschweigend um weitere 12 Monate. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate zum Ende des jeweiligen 12-Monats-Zeitraumes und hat schriftlich mit Originalunterschrift zu erfolgen.

Die Kirchengemeinde kann das Nutzungsverhältnis außerdem ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn Mieter/in den überlassenen Vertragsgegenstand trotz schriftlicher Abmachung vertragswidrig nutzt oder wiederholt in anderer Weise gröblich gegen eine Vertragsbestimmung verstößt (wobei auch das Verhalten von Teilnehmenden bzw. Zuschauenden dem/der Mieter/in zuzurechnen ist) oder Mieter/in sich trotz Mahnung mit der Zahlung des Nutzungsentgeltes länger als eine Woche im Verzug befindet.

#### **§ 5 Pflichten in Gebäude und auf Freifläche**

Die Räumlichkeiten, deren Einrichtung, Geräte und Instrumente sowie die Gebäude und Anlagen der Kirchengemeinde einschließlich der Zugangswege sind schonend und sachgemäß zu behandeln bzw. zu benutzen.

Flure, Gänge, Treppen und Ausgänge müssen während der Dauer der Raumnutzung frei und ungehindert passierbar sein. Das Aufstellen von zusätzlichem losen Gestühl sowie die Einnahme von Stehplätzen sind dort nicht gestattet.

Nach erfolgter Nutzung hat Mieter/in die überlassenen Räumlichkeiten zu reinigen und in den vorherigen Zustand zu versetzen. Mitgebrachte Gegenstände sind wieder zu entfernen.

In allen Gebäudeteilen und auf dem gesamten Grundstück ist (auch im Freien) das Rauchen nicht gestattet (u.a. Freifläche der Kindertagesstätte).

Werbung jeglicher Art auf dem Gelände der Kirchengemeinde ist grundsätzlich unzulässig. In der Werbung für Veranstaltungen von Mieter/in darf nicht der Eindruck erweckt werden, als handle es sich um eine Veranstaltung der Kirchengemeinde.

Mieter/in haftet für alle aus Anlass der Nutzung entstandenen Schäden. Mieter/in kann sich der Kirchengemeinde gegenüber nicht darauf berufen, dass ein/e Teilnehmende/r persönlich haftet. Von der Haftung ausgenommen sind nur solche Schäden, die auf Abnutzung oder Materialfehler zurückzuführen sind.

**Mieter/in verpflichtet sich, temporär hochgeregelte Heizkörper nicht erst beim Verlassen der Räume, sondern bereits zum Ende der eigentlichen Veranstaltung auf den vorgesehenen Wert gemäß Aushang im jeweiligen Raum wieder herunterzuregeln.**

### **§ 5a Eingeschränkte Beheizung während der Heizperiode 2022/2023**

**Die Veranstaltungsräume werden (vorbehaltlich der Lieferung ausreichender Mengen an Fernwärme) auf maximal 19 Grad Celsius geheizt, entsprechend der ab 1. Sept. 2022 geltenden "Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen" der Bundesregierung. Schwankende bzw. niedrigere Temperaturen bis 16 Grad Celsius begründen keinen Anspruch auf Mietminderung oder Rücktritt vom Mietvertrag. Der Kirchenraum wird bis Ende November und dann wieder ab dem 9. Januar 2023 nicht beheizt.**

### **§ 6 Sonstige Pflichten**

Mieter/in hat während der Veranstaltung für die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Sicherheitsbestimmungen, insbesondere für die Brandschutzordnung, zu sorgen

**Bei der Durchführung der Veranstaltungen ist außerhalb des gemieteten Bereichs das am Veranstaltungstag geltende Pandemie-Hygienekonzept der Kirchengemeinde zu beachten. Mieter/in hat dafür zu sorgen, dass alle zum Zeitpunkt der Veranstaltung gültigen Hygienevorschriften im angemieteten Bereich eingehalten werden. Mieter/in hat ggf. gemäß der geltenden gesetzlichen Regelungen ein auf die eigene Veranstaltung zugeschnittenes Hygienekonzept zu entwerfen. Er/Sie stellt die Gemeinde von allen Forderungen Dritter aus einem Verstoß gegen gesetzliche Regelungen der Pandemiebekämpfung frei.**

Mieter/in der Räumlichkeiten ist für die Sicherheit der Veranstaltung verantwortlich. Mieter/in ist zur Einstellung des Betriebes verpflichtet, wenn für die Sicherheit der Räumlichkeiten notwendige Anlagen, Einrichtungen oder Vorrichtungen offensichtlich nicht betriebsfähig sind oder wenn Betriebsvorschriften nicht eingehalten werden können. Von evtl. möglichen Ansprüchen aus einer Verletzung dieser Pflicht stellt Mieter/in die Kirchengemeinde frei.

Soweit für die beabsichtigte Nutzung besondere Genehmigungen erforderlich sind (z.B. Anmeldepflicht, Meldung gegenüber der GEMA o.ä.), ist es Sache von Mieter/in, diese rechtzeitig zu beschaffen.

### **§ 7 Haftungsausschluss**

Mieter/in stellt die Kirchengemeinde sowie ihre Mitarbeitenden von allen Ansprüchen Dritter für Schäden irgendwelcher Art frei, die von Mieter/in, seinen/ihren Mitgliedern, den Teilnehmenden und Zuschauenden im Zusammenhang mit der Nutzung des Vertragsgegenstandes erhoben werden. Die Kirchengemeinde übernimmt lediglich die allgemeinen Gefahren aus dem Raum, sofern sie nicht durch die Nutzung entstehen. Die Kirchengemeinde haftet ferner nicht, wenn Garderobe, Fahrräder, Motorfahrzeuge oder sonstige Gegenstände abhandenkommen oder beschädigt werden. Dieser Haftungsausschluss erstreckt sich auf von der Kirchengemeinde zu vertretenden Verletzungen ihrer Verkehrssicherungspflicht, sofern nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt. Auf diesen Haftungsausschluss sollten im Interesse des/der Nutzenden alle an Veranstaltungen teilnehmende Personen hingewiesen werden

Die Nutzung der Räumlichkeiten und deren Einrichtungen erfolgt auf eigenes Risiko von Mieter/in. Für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit haftet die Kirchengemeinde lediglich, wenn sie auf wenigstens fahrlässiger Pflichtverletzung der Kirchengemeinde, ihrer Vertreter oder Erfüllungshilfen beruht, für sonstige Schäden nur bei grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Pflichtverletzung.

Für die Dauer der Nutzung obliegen Mieter/in die Verkehrssicherungspflichten.

## **§ 8 Zutritt und Hausrecht**

Vertretern der Kirchengemeinde (Mitglieder des Gemeindegemeinderats als Leitungsorgan und hauptamtliche Mitarbeitende der Kirchengemeinde) ist jederzeit Zutritt zu den überlassenen Räumlichkeiten zu gewähren. Ist ein Vertreter der Kirchengemeinde anwesend, übt dieser das Hausrecht auf dem Grundstück aus. Er/Sie ist berechtigt, bei groben und wiederholten Verstößen gegen eine Vertragsbestimmung einzelne Personen von der Veranstaltung auszuschließen und vom Grundstück zu verweisen oder in besonders schweren Fällen die weitere Durchführung der Veranstaltung am Nutzungstage zu untersagen.

## **§ 9 Fristlose Kündigung**

Bei Verletzung einzelner Bestimmungen aus dem Mietvertrag einschließlich dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist die Kirchengemeinde berechtigt, den Mietvertrag fristlos zu kündigen.

## **§ 10 Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages und/oder der Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages und/oder der Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

## **§ 11 Schriftform, Erfüllungsort, deutsches Recht**

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden bedürfen der Schriftform.

Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist Berlin.

Es gilt ausschließlich deutsches Recht

## **§ 12 Fehlendes Streitbeilegungsverfahren**

Die Kirchengemeinde ist an keinem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle beteiligt.

Stand: 01.11.2022