

## Untermietvertrag

**zwischen**      **Stadt Ludwigshafen am Rhein,**  
als Betreiber des „**Theater im Pfalzbau**“,  
Berliner Straße 30, 67059 Ludwigshafen,

vertr. d. d. Oberbürgermeisterin Frau Jutta Steinruck,  
diese wiederum vertr. d. Frau Prof. Dr. Cornelia Reifenberg, Bürgermeisterin der  
Stadt Ludwigshafen am Rhein

- im Folgenden „**Hauptmieter**“ genannt -

**und**              Nationaltheater Mannheim,  
Eigenbetrieb der Stadt Mannheim, Mozartstraße 9, 68161 Mannheim

vertr. durch die Eigenbetriebsleitung Albrecht Puhlmann, Intendant Oper und Tilmann  
Pröllochs, Geschäftsführender Intendant

- im Folgenden „**Untermieter**“ genannt -

- beide gemeinsam im Folgenden „**die Parteien**“ genannt -

**für**              eine **Ausweichbetriebsstätte** der Oper des Nationaltheaters Mannheim

**im**                **Theatersaal** und definierten Nebenflächen des Veranstaltungshaus „Pfalzbau Lud-  
wigshafen“, Berliner Straße 30, 67059 Ludwigshafen

### Präambel:

Der Hauptmieter ist selbst Eigentümer des „Pfalzbau Ludwigshafen“, der als Veranstaltungshaus für Theateraufführungen, Konzerte und andere Events sowie für Kongresse und Messen dient. Die Ludwigshafener Kongress- und Marketing-Gesellschaft mbH (im Folgenden: LUKOM) ist durch Geschäftsbesorgungs- und Betreibervertrag vom Hauptmieter mit der Bewirtschaftung des Pfalzbaus, einschließlich Vermietung, betraut worden.

Als Körperschaft des öffentlichen Rechts betreibt der Hauptmieter wiederum das Theater im Pfalzbau. Für seinen Theaterbetrieb nutzt der Hauptmieter auf der Grundlage eines Mietvertrages mit der LUKOM den Theatersaal und weitere Räume innerhalb des Pfalzbaus. Auch die LUKOM nutzt den Pfalzbau für Veranstaltungen, etwa kommerzielle Kultur- und Unterhaltungsveranstaltungen, Kongresse und Messen, sowie überregionale Großveranstaltungen.

Im Rahmen des Geschäftsbesorgungs- und Betreibervertrags ist die LUKOM auch im Rahmen des hiesigen Untermietverhältnisses vom Hauptmieter beauftragt, die Rechte und Pflichten aus diesem Untermietvertrag im Namen und auf Rechnung des Hauptmieters für diesen auszuüben. Daher ist die

LUKOM in dieser Funktion der Ansprechpartner des Untermieters für mietvertragliche Fragen, während für laufende Abstimmungen vor Ort, etwa den eigentlichen Theaterbetrieb betreffend, der Untermieter sich mit dem Hauptmieter abzustimmen hat.

Der Untermieter betreibt in Form eines Eigenbetriebes nach § 102 Gemeindeordnung Baden-Württemberg i.V.m. dem Eigenbetriebsgesetz Baden-Württemberg das Nationaltheater Mannheim, zu dem die Oper des Nationaltheaters Mannheim gehört. Deren Spielstätte wird einer Generalsanierung unterzogen, weshalb der Untermieter für die Dauer der Sanierung auf Ausweichspielstätten ausweichen muss.

Die Parteien haben sich darüber verständigt, dem Untermieter die Mitnutzung des Theatersaals im Pfalzbau Ludwigshafen sowie der im folgenden definierten Nebenflächen nach Maßgabe dieses Vertrags einzuräumen:

### **Inhaltsverzeichnis:**

§ 1	Untermietgegenstand	Seite 3
§ 2	Theatertechnik und -ausstattung; technisches Personal des Hauptmieters	Seite 4
§ 3	Zweck des Untermietvertrages	Seite 5
§ 4	Vertragslaufzeit; Nutzungszeiten	Seite 5
§ 5	Übergabe; Schlüssel, Rückgabe	Seite 6
§ 6	Miete; Neben- und Betriebskosten	Seite 7
§ 7	Nutzung des Untermietgegenstandes und der Verkehrsflächen durch den Untermieter	Seite 10
§ 8	Mitbenutzung des Theaterfoyers durch den Hauptmieter und die LUKOM	Seite 11
§ 9	Pförtnerdienst	Seite 11
§ 10	Kassen im Foyer; Werbeeinrichtungen	Seite 12
§ 11	Bauliche Veränderungen	Seite 12
§ 12	Instandhaltung und Instandsetzung	Seite 12
§ 13	Haftung	Seite 13
§ 14	Verkehrssicherungspflicht; Reinigung; Hausrecht	Seite 15
§ 15	Betreten des Untermietgegenstandes	Seite 16
§ 16	Untervermietung	Seite 16
§ 17	Versicherungen	Seite 16
§ 18	Datenschutz; Speicherung von Daten	Seite 16
§ 19	Sonstiges	Seite 16
§ 20	Schlussbestimmungen	Seite 16

## § 1 Untermietgegenstand

1. Der Hauptmieter räumt dem Untermieter in dem Veranstaltungshaus „Pfalzbau“, Berliner Straße 30, 67059 Ludwigshafen, die Mitnutzung der in den als **Anlage 1** beigefügten Lageplänen beschriebenen und gelb unterlegten Räumlichkeiten in den Geschossen EG, PG, 1. Rang und 2. Rang neben dem Hauptmieter und der LUKOM nach Maßgabe dieses Vertrages ein:

- Theatersaal
- Theater- und Garderobenfoyer
- Bühnenhaus
- Künstlergarderoben nebst den angeschlossenen Toiletten-, Dusch- und Waschräumen
- Musikeraufenthaltsraum

Diese in den Lageplänen ausgewiesene Nutzungsfläche beträgt insgesamt ca. 8.670,94 qm.

Neben dieser Nutzungsfläche stehen zur weiteren Mitbenutzung folgende, in **Anlage 1** des Vertrages blau unterlegten, Flächen zur Verfügung, die auch von der LUKOM für deren Betrieb der weiteren Räumlichkeiten des Pfalzbaus außerhalb der Mietflächen des Hauptmieters und somit des Untermieters genutzt werden. Diese weiteren Mitnutzungsflächen bestehend aus:

- Kassenfoyer: ca. 301,60 qm
  - Fluren, Durchgängen und Treppenhäusern ca. 578,68 qm
- insgesamt: ca. 880,28 qm

Von der vorgenannten Gesamtfläche in der Größe von ca. 880,28 qm kann der Untermieter einen Anteil von 50 % im Rahmen dieses Untermietvertrages mitnutzen. Die Untermietfläche zur Mitnutzung mit dem Hauptmieter und der LUKOM beträgt somit insgesamt 440,14 qm.

2. Der als **Anlage 1** dem Vertrag beigefügte Plan dient der Darstellung der räumlichen Lage des Untermietgegenstandes. Die tatsächliche Raumaufteilung und Lage sowie Größe ist den Parteien aufgrund einer umfassenden Besichtigung bekannt. Eine in **Anlage 1** abgebildete, ggf. abweichende Darstellung, Ausstattung oder Einrichtung ist daher weder zugesagt, noch als Beschaffenheit vereinbart.

Der Untermieter hat den Untermietgegenstand eingehend besichtigt und er erachtet ihn für seinen Betrieb als uneingeschränkt geeignet. Der Untermieter erkennt diese Beschaffenheit des Untermietgegenstandes als vertragsgemäß an. Der Untermietgegenstand wird vom Untermieter wie vorhanden angemietet („wie er steht und liegt“).

Die Parteien sind insbesondere nicht berechtigt, im Falle der Feststellung einer Flächenabweichung eine Anpassung des Nutzungsentgelts zu fordern, von diesem Vertrag zurückzutreten oder den Vertrag deshalb zu kündigen.

3. Außenflächen auf dem Grundstück des Pfalzbaus und die Parkplätze auf oder am Grundstück des Pfalzbaus sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.

Die Busspur vor dem Pfalzbau ist stets freizuhalten. Sie kann nach vorheriger Absprache mit der LUKOM kurzzeitig zum Be- oder Entladen genutzt werden, ohne dass hierauf seitens des Untermieters jedoch ein Anspruch besteht. Die Feuerwehrezufahrt und der Theaterplatz dürfen weder belegt, noch befahren werden.

## § 2 **Theatertechnik und -ausstattung; technisches Personal des Hauptmieters**

1. Mit dem Nutzungsentgelt (§ 6) ist weiterhin die Mitnutzung der fest installierten Theatertechnik und der Betriebseinrichtungsgegenstände abgegolten, die sich aus der dem Vertrag als **Anlage 2** beigefügten Aufstellung ergeben.
2. Die als **Anlage 2** dem Vertrag beigefügte Aufstellung enthält lediglich eine benennende Beschreibung und stellt keine Bau- oder Leistungsbeschreibung im funktionalen Sinne dar. Sie enthält keine zugesicherten Eigenschaften, sondern nur die Erfassung der vorhandenen Einrichtungen, der Vereinbarung der wechselseitigen Mitbenutzung und Abgrenzung zum Untermietgegenstand.

Die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Ersatzbeschaffungen obliegen dem Hauptmieter, sofern und soweit in diesem Vertrag keine besonderen Festlegungen getroffen wurden. Ersatzbeschaffungen ersetzen jeweils die in **Anlage 2** aufgeführten Betriebseinrichtungsgegenstände, ohne dass es einer Vertragsanpassung bedarf.

Alle Weiteren vom Untermieter benötigten Betriebsausstattungen (Technik, Einrichtung und Inventar, Bühnenbild, Orchesterausstattung, Verbrauchsgüter, etc.) hat der dieser selbst und auf eigene Kosten anzuschaffen und zu unterhalten.

3. Der Untermieter haftet für jedwede schuldhaft Beschädigung dieser Theatertechnik und -ausstattung während oder anlässlich seiner Mitnutzung (z.B. durch seine Organe, Mitarbeiter, Lieferanten, Besucher, Personen denen er Zutritt zum Pfalzbau bzw. zum Untermietgegenstand gewährt u.s.w.). Innerhalb der Nutzungszeiten des Untermieters gilt eine Kausalitätsvermutung zu seinen Lasten. Die Beweislast, dass ein Schaden an der Theatertechnik oder -ausstattung, der innerhalb der Nutzungszeiten des Untermieters entstanden ist, nicht durch einen der vorgenannten Verantwortlichen verursacht wurde, obliegt ausschließlich dem Untermieter.
4. Der Untermieter stellt dem Hauptmieter seit dem 01.08.2022 die in **Anlage 3** des Vertrages beschriebene, gebrauchte Dimmeranlage aus seiner bisherigen Spielstätte zur Verfügung. Der Hauptmieter (dort: Bereich Gebäudewirtschaft der Stadt Ludwigshafen/Rhein) übernimmt die Anlage und trägt den dortigen Ausbau, Transport und Einbau im Theater im Pfalzbau. Die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung obliegt – auch während der Vertragslaufzeit – dem Hauptmieter. Die Dimmeranlage verbleibt nach Beendigung des Untermietvertrages unentgeltlich als Bestandteil des Gebäudes im Theatersaal. Diese Dimmeranlage nutzen während der Vertragslaufzeit im Rahmen Ihrer Nutzungszeiten die Parteien sowie die LUKOM unentgeltlich gemeinsam.
5. Die Parteien prüfen (wie im Protokoll der Parteien vom 10.10.2021 dargestellt) die Möglichkeit der Installation von mobilen Punktzügen im Theatersaal. Voraussetzung für die Einrichtung der mobilen Punktzüge ist jedoch die statische Tragfähigkeit des Daches des Untermietgegenstandes. Die statische Tragfähigkeit wird zunächst durch einen auf Kosten des Untermieters beauftragten Sachverständigen überprüft. Soweit die Statik des Daches die mobilen Punktzüge trägt, ist dem Untermieter der Einbau in Abstimmung mit und Zustimmung durch den Hauptmieter bzw. der LUKOM gestattet. Da die mobilen Punktzüge im Eigentum des Untermieters verbleiben und nach Ende des Untermietvertrages wieder auf seine Kosten aus dem Untermietgegenstand entfernt werden, trägt der Untermieter sämtliche Kosten für Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Punktzüge. Weiter trägt der Untermieter auch die Verkehrssicherungspflicht sowie die Haftung für die mobilen Punktzüge und stellt den Hauptmieter diesbezüglich von allen Schadensersatzansprüchen (auch Ansprüche Dritter) frei.

6. Die Nutzung der Theatertechnik durch den Untermieter erfolgt ausschließlich unter Anleitung und Begleitung von Mitarbeitern des Hauptmieters bzw. von durch den Hauptmieter beauftragten Dienstleistern oder nach Einweisung durch das eigene technische Personal des Untermieters. Die Kosten für diese Anleitung und Begleitung trägt der Untermieter. Der Hauptmieter stellt dem Untermieter nach Möglichkeit und nach personeller Verfügbarkeit technische Mitarbeiter, wie z.B. Bühnenmeister, Beleuchtungsmeister oder Maschinist, für einen zu definierenden Zeitraum während der Nutzungsdauer gegen Vergütung zur Verfügung. Hauptmieter und Untermieter schließen hierfür einen gesonderten Dienstleistungs- und Personalüberlassungsvertrag, in dem auch die Konditionen und Rahmenbedingungen für die Beauftragung möglichen zusätzlichen Personals geregelt werden.

### **§ 3 Zweck des Untermietvertrages**

1. Die Untervermietung erfolgt ausschließlich zum Zwecke der Durchführung von Aufführungen des Untermieters im Rahmen seines Opernrepertoires als Ausweichspielstätte aufgrund der Sanierung seiner Hauptspielstätte, dem Nationaltheater Mannheim.

Konkurrenz- oder Sortimentsschutz werden nicht gewährt.

2. Andere Veranstaltungen als die unter Ziff. 1 genannten obliegen ausschließlich dem Hauptmieter bzw. der LUKOM.
3. Soweit für den Betrieb des Untermieters über die auf den Untermietgegenstand als solchen bezogenen Genehmigungsvoraussetzungen hinaus öffentlich-rechtliche oder sonstige Genehmigungen oder die Erfüllung von Nebenbestimmungen wie Auflagen, Bedingungen u.ä. erforderlich sind, insbesondere solche, die ihre Ursache in den persönlichen oder betrieblichen Verhältnissen des Untermieters haben, hat der Untermieter für die Einholung und Aufrechterhaltung eigenverantwortlich und auf eigenes Risiko und eigene Kosten zu sorgen und etwaige sich hieraus ergebenden Auflagen und Bedingungen auf eigene Kosten zu erfüllen.
4. Eine Änderung des Untermietzwecks bedarf der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Zustimmung des Hauptmieters. Danach notwendige Zustimmungserklärungen gelten jeweils nur vorbehaltlich der Erteilung etwaiger zur Nutzungsänderung erforderlicher behördlicher Genehmigungen, die der Untermieter auf eigene Kosten zu beschaffen hat.

### **§ 4 Vertragslaufzeit; Nutzungszeiten**

1. Der Untermietvertrag wird mit Wirkung ab dem 02.01.2023 für zunächst zwei Spielzeiten geschlossen:

Spielzeit I 2023  
02.01.2023 bis 10.03.2023 (68 Tage)

Spielzeit II 2023/2024  
01.09.2023 bis 10.10.2023 (40 Tage)

Die erste Spielzeit umfasst insgesamt 68 Tage und die weitere 40 Spieltage.

Während der vorgenannten Spielzeiten steht der Untermietgegenstand, soweit im Folgenden keine abweichenden Regelungen getroffen worden sind, ausschließlich dem Untermieter zur Verfügung. In den übrigen Zeiten obliegt die Nutzung des Untermietgegenstandes ausschließlich dem Hauptmieter bzw. der LUKOM.

Der Untermietvertrag endet automatisch mit Abschluss der Spielzeit II, d.h. mit Ablauf des 10.10.2023, ohne dass es einer gesonderten Kündigung durch eine der Parteien bedarf.

Wünscht der Untermieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses für weitere Spielzeiten, wird er dies gegenüber dem Hauptmieter bis zum 31.03.2023 schriftlich erklären. Die Parteien werden umgehend in die Verhandlungen eintreten. Die Verständigung über die Verlängerung werden die Parteien in einem Nachtrag zu diesem Untermietvertrag festhalten.

2. Die Parteien können den Untermietvertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes (§ 543 BGB) jeweils kündigen.

Ein wichtiger Grund liegt auf Seiten des Hauptmieters insbesondere auch dann vor, falls

- a. dem Hauptmieter durch übergeordnete Behörden baupolizeiliche Auflagen gemacht werden, zu deren Erfüllung er verpflichtet ist und deren Erfüllung ihm aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist;
- b. ein erheblicher baulicher Schaden (z.B. Elementarschaden, Brand, etc.) entsteht;
- c. der Untermieter den Vertragsgegenstand unbefugt einem Dritter überlässt oder dem vertragsgemäßen Zweck ganz oder teilweise entfremdet oder entzieht und dies trotz schriftlicher Abmahnung mit angemessener Fristsetzung durch den Hauptmieter nicht unterlässt;
- d. der Untermieter mit der Entrichtung eines vollständigen jährlichen Nutzungsentgelts länger als fünf Wochen im Rückstand ist;
- e. der Untermieter in sonstiger Weise trotz schriftlicher Abmahnung seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt und die Rechte des Vermieters nicht nur geringfügig verletzt.

Die Kündigung bedarf der Schriftform und zu Ihrer Wirksamkeit der Zustellung an die andere Partei. § 580 BGB ist ausgeschlossen. Die Beweislast für den Zugang der schriftlichen Kündigungserklärung bei der die Kündigung empfangenden Partei trägt die kündigende Partei.

3. Beendigung des Mietvertrages zwischen dem Hauptmieter und der LUKOM:

Der Hauptmieter hat einen Mietvertrag mit der LUKOM zur Nutzung des Pfalzbaus, inklusive des Untermietgegenstandes und der Zulässigkeit der Untervermietung geschlossen. Dieser Untermietvertrag endet unabhängig von vereinbarten Vertragslaufzeiten in dem Fall, dass der Mietvertrag des Hauptmieters mit der LUKOM endet. Der Hauptmieter wird den Untermieter unverzüglich ab seiner Kenntniserlangung von der Beendigung des Geschäftsbesorgungsvertrages schriftlich unterrichten.

4. Setzt der Untermieter nach Vertragsende den Gebrauch des Untermietgegenstandes fort, tritt keine stillschweigende Verlängerung des Untermietverhältnisses gemäß § 545 BGB ein. Der Untermieter hat in diesem Fall dem Hauptmieter sämtliche Kosten und etwaige Schäden zu ersetzen, die dem Hauptmieter aufgrund des unberechtigten Gebrauchs durch den Untermieter entstehen.

## **§ 5 Übergabe; Schlüssel, Rückgabe**

1. Zu Beginn und am Ende der Nutzungszeiträume erfolgt jeweils eine förmliche Übergabe bzw. Rückgabe des Untermietgegenstandes zwischen den Parteien. Hierüber wird jeweils ein förmliches Übergabeprotokoll in drei Ausfertigungen erstellt. Das Übergabeprotokoll ist von beiden Parteien zu unterzeichnen.

In das Übergabeprotokoll sind insbesondere Schäden, Mängel, fehlende Ausstattungsgegenstände und die Zählerstände der Verbrauchszähler (Strom, Wasser etc.) aufzunehmen.

Der Untermieter kann die Übernahme des Untermietgegenstandes nur ablehnen, wenn am Untermietgegenstand erhebliche Mängel vorliegen. Soweit Mängel- bzw. Restarbeiten am Untermietgegenstand und/oder Ausbau- und Restarbeiten im Gebäude die Nutzung des Untermietgegenstandes zum vertraglich vereinbarten Zweck nicht wesentlich beeinflussen, kann der Untermieter aus dem Vorhandensein derartiger Mängel oder Arbeiten keine Rechte, insbesondere keine Mietminderung, herleiten. Klargestellt wird, dass die Pflicht des Hauptmieters zur Beseitigung auch unwesentlicher Mängel von dieser Regelung unberührt bleibt

2. Dem Untermieter werden im Auftrag des Hauptmieters zu Beginn jedes Nutzungszeitraumes von der LUKOM die Schlüssel für den Untermietgegenstand gemäß **Anlage 4** des Vertrages (Schlüsselliste) zur Verfügung gestellt. Diese sind am Ende jedes Nutzungszeitraumes vollständig an die LUKOM als beauftragte des Hauptmieters, einschließlich etwaig zusätzlich angefertigter Schlüssel, zurückzugeben. Die Übergabe der Schlüssel ist zu protokollieren.

Der Untermieter darf ohne Zustimmung des Hauptmieters keine zusätzlichen Schlüssel anfertigen lassen.

Der Untermieter haftet für den Verlust oder die Beschädigung von Schlüsseln o.ä. sowie für eine Beschädigung der Schlüsselanlage während seiner Nutzung des Untermietgegenstandes. Die Schließkarte für die vorhandene Schließanlage befindet sich bei der LUKOM.

3. Der Untermietgegenstand ist bei Vertragsende in vertragsgemäßem Zustand, insbesondere vollständig geräumt vom Untermieter an den Hauptmieter zurückzugeben.
4. Die Haftung des Hauptmieters für Schadenersatzansprüche, die sich daraus ergeben können, dass sich die Übergabe um bis zu 6 Wochen nach dem in § 5.1 vorgesehenen Übergabetermin verzögert, ist auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

## **§ 6 Miete; Neben- und Betriebskosten**

1. Die Parteien vereinbaren als Nutzungsentgelt (Miete) Folgendes:

Der Untermieter zahlt an den Hauptmieter für die vereinbarten Spielzeiten das im folgenden aufgeführte Nutzungsentgelt (Miete):

Für die Spielzeiten I und II ein Nutzungsentgelt in Höhe von 875.500,00 EUR, zzgl. Betriebskostenvorauszahlung von 150.000,00 EUR. Das Nutzungsentgelt ist steuerfrei gem. § 4 Nr.12 UStG. Nutzungsentgelt und Betriebskostenvorauszahlung sind hälftig fällig jeweils zum 31.01.2023 und zum 30.09.2023.

Sollte das vereinbarte Entgelt zu einem späteren Zeitpunkt durch die zuständige Finanzverwaltung als steuerpflichtig beurteilt werden, sind die hier vereinbarten Entgelte Nettoentgelte. Der Untermieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Umsatzsteuer zusätzlich zum vereinbarten Nutzungsentgelt zu entrichten. Dies gilt auch für in der Vergangenheit liegende Zeiträume, sofern die Umsatzsteuerpflicht rückwirkend festgestellt wird. Die rückwirkend zu leistenden Zahlungen sind nach Maßgabe der §§ 233 a ff AO zu verzinsen. Die Vertragspartner verzichten in diesem Zusammenhang bereits jetzt unwiderruflich auf die Einrede der Verjährung.

Im Falle verspäteter Zahlung durch den Untermieter ist der Hauptmieter berechtigt, Verzugszinsen ab Fälligkeit bis zum Tage des Eingangs in Höhe von 5% p.a. über dem Basiszinssatz zu verlangen, sofern der Untermieter nicht nachweist, dass dem Hauptmieter kein Schaden in dieser Höhe entstanden ist.

Sollte es über die gemäß § 4 Nr. 1 des Vertrages vereinbarten Spielzeiten hinaus zwischen den Parteien zu einer Vereinbarung über weitere Spielzeiten kommen, so wird auch das dafür zu entrichtende Nutzungsentgelt (Miete) nebst Betriebskostenvorauszahlungen in einer solchen Vereinbarung neu vereinbart.

2. Mit dem Nutzungsentgelt (Miete) sind auch die Nutzungen der Räumlichkeiten und der Theatertechnik und Betriebsausstattung gemäß § 2 Ziffer 1 abgegolten.

Hinzu kommen jedoch Entgelte für Personal und zusätzliche Ausstattungen auf der Grundlage gesonderter vertraglicher Vereinbarungen unter den Vertragsbeteiligten.

3. Die Zahlungen gemäß Ziff. 1 sind vom Untermieter auf folgendes Bankkonto des Hauptmieters zu entrichten:

Sparkasse Vorderpfalz  
BIC: LUHSDE6AXXX  
IBAN:DE45545500100000000166

4. Folgende Neben- und Betriebskosten sind vom Untermieter an den Hauptmieter auf das unter § 6 Ziff. 3 genannte Bankkonto zusätzlich zu erstatten:

- a) Betriebskosten im Sinne dieses Vertrages sind zunächst die Kosten gemäß der aktuell gültigen Betriebskostenverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung und in entsprechender Anwendung auf den vorliegenden Untermietgegenstand. Die aktuelle Fassung der Betriebskostenverordnung ist diesem Vertrag als **Anlage 5** beigelegt.

Soweit dem Hauptmieter Bruttobeträge (d.h. inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) in Rechnung gestellt werden, ist dieser berechtigt, diese in entsprechender Höhe an den Untermieter weiter zu berechnen.

- b) Nebenkosten im Sinne dieses Vertrages sind neben den Betriebskosten auch die sonstigen Kosten und Aufwendungen, die für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Pfalzbaus bzw. des Untermietgegenstandes ausweislich zwischen dem Untermieter und dem Hauptmieter auf den Untermietgegenstand entfallen, soweit diese nicht bereits unter den Betriebskosten berechnet werden, wie z.B.:

aa) Die Kosten für Reinigung und Entsorgung, die im unmittelbaren räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Nutzung des Untermietgegenstandes und dem Untermietzweck durch den Untermieter anfallen.

bb) Die Kosten für Sicherheit und Brandschutz, die im unmittelbaren räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Nutzung des Untermietgegenstandes und dem Untermietzweck durch den Untermieter anfallen, wie z.B. Feuerwehreinsätze, Räumungshelfer, Sanitätsdienst.

cc) Die Kosten für Garderobenpersonal.



Soweit dem Hauptmieter Bruttobeträge (d.h. inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) in Rechnung gestellt werden, ist dieser auch hier berechtigt, diese in entsprechender Höhe an den Untermieter weiter zu berechnen.

- c) Betriebs- und Nebenkosten betreffende Verträge (Bezugsverträge, Wartungsverträge, etc.) werden ausschließlich vom Hauptmieter bzw. der LUKOM nach Maßgabe des Hauptmietvertrags abgeschlossen.
- d) Verbrauchsabhängige Kosten, wie z.B. für Strom, Wärme, Kühlung etc. werden – soweit Verbrauchszähler vorhanden sind – durch Verbrauchszähler ermittelt. Der Untermieter ist verpflichtet, Verbrauchszähler und sonstige Messeinrichtungen stets zugänglich zu halten.
- e) Bezüglich der umlegbaren Betriebskosten wird auf § 2 der Betriebskostenverordnung verwiesen. Sofern keine verursachergerechte bzw. aufwandsbezogene Umlage der Kosten erfolgen kann, gilt die qm-Zahl als Umlagemaßstab.
- f) Soweit Betriebskosten unter mehreren Nutzern / Mietern anteilig aufzuteilen sind, werden der Umlagemaßstab und der Abrechnungszeitraum vom Hauptmieter nach billigem Ermessen und unter Beachtung zwingender gesetzlicher Vorschriften festgelegt und dem Untermieter auf Anfrage mitgeteilt bzw. in der Abrechnung transparent dargelegt.

Bis zur Festlegung eines anderen Umlagemaßstabes erfolgt die Umlage grundsätzlich prozentual in Höhe des Flächenanteils der Gesamtmietfläche an der jeweiligen Gesamtfläche des Untermietgegenstandes (Gebäudenutzflächen, ohne Keller).

Die LUKOM ist jedoch aufgrund des Hauptmietvertrags bzw. des Geschäftsbesorgungs- und Betreibervertrags gegenüber dem Hauptmieter berechtigt, durch Erklärung in Schrift- oder Textform zu bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von den getroffenen Vereinbarungen oder der bisherigen Abrechnungspraxis ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem erfassten unterschiedlichen Gebrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Der Hauptmieter ist berechtigt diesen geänderten Umlagemaßstab gegenüber dem Untermieter bei der Betriebskostenabrechnung zugrunde zu legen. Die Erklärung ist dem Untermieter vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes transparent darzulegen (entsprechend § 556 a BGB).

- g) Soweit Neben- oder Betriebskosten im Sinne ordnungsgemäßer Bewirtschaftung neu entstehen oder sich erhöhen, können sie durch den Hauptmieter vom Zeitpunkt ihrer Entstehung / Erhöhung an auf den Untermieter umgelegt werden.
- h) Der Untermieter hat Anspruch auf Belegeinsicht.

Einwendungen gegen die Spitzabrechnung des Hauptmieters und die darin abgerechneten Betriebs- und Nebenkosten sind vom Untermieter binnen 6 Wochen nach Erhalt der Abrechnung schriftlich vorzubringen. Danach sind Einwendungen nur noch berücksichtigungsfähig, falls der Untermieter für das verspätete Vorbringen nicht die Verantwortung trägt.

- 5. Macht der Untermieter eine Minderung des Nutzungsentgelts (Miete) geltend, hat er dieses auch bei Vorhandensein eines Mangels vorerst in voller Höhe zu zahlen, es sei denn, Grund und Höhe der Mietminderung sind vom Hauptmieter unbestritten oder rechtskräftig festgestellt. Etwas Ansprüche des Untermieters auf (teilweise) Rückforderung von geleisteten Zahlungen nach § 812 Abs. 1 BGB auf Grund von Mietminderungen bleiben hiervon unberührt. Eine Minderung der Miete ist jedoch nur bei einer erheblichen Minderung der Gebrauchsfähigkeit bzw. wenn eine vertragsgemäße Nutzung des Untermietgegenstandes nicht mehr möglich ist, gestattet.

6. Der Untermieter ist nicht berechtigt, gegenüber Forderungen des Hauptmieters aus diesem Vertrag Zurückbehaltungs- bzw. Leistungsverweigerungsrechte geltend zu machen oder gegen Forderungen des Hauptmieters aus diesem Vertrag mit Gegenforderungen aufzurechnen. Dies gilt nicht, soweit die Gegenforderung, das Zurückbehaltungsrecht oder das sonstige Leistungsverweigerungsrecht nach Grund und Höhe unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif ist.
7. Aufrechnung und Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts oder sonstigen Leistungsverweigerungsrechts setzen voraus, dass der Untermieter seine Absicht hierzu einen Monat im Voraus schriftlich dem Hauptmieter angezeigt hat.

## § 7 Nutzung des Untermietgegenstandes und der Verkehrsflächen durch den Untermieter

1. Die Verkehrsflächen innerhalb des Pfalzbaus dürfen zum Erreichen und Verlassen des Untermietgegenstandes auf direktem Wege genutzt werden.
2. Die Betriebszeiten des Untermieters dürfen gesetzliche und öffentlich-rechtliche Vorgaben nicht verletzen.
3. Die LUKOM hat dem Caterer im Pfalzbau ein exklusives Bewirtschaftungsrecht für den gesamten Pfalzbau eingeräumt, welches der Untermieter uneingeschränkt zu beachten hat. Eigenbewirtschaftung (Getränke, Speisen, etc.) ist dem Untermieter daher nicht gestattet, auch nicht durch Beauftragung Dritter (anderes Catering o.ä.). Bei Veranstaltungen von mehr als 1,5 Stunden Dauer ist eine Pause von mindestens 20 Minuten einzulegen. Ausnahmen im Einzelfall bedürfen der vorherigen Zustimmung der LUKOM in Text- oder Schriftform.
4. Der Untermieter, seine Mitarbeiter, Besucher, von ihm beauftragte Dritte oder Personen denen der Untermieter Zugang zum Pfalzbau bzw. dem Untermietgegenstand gewährt dürfen keine Handlungen vornehmen, die in irgendwelcher Weise für den Untermietgegenstand oder den Pfalzbau insgesamt eine Erhöhung des Versicherungsrisikos mit sich bringen oder den gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen widersprechen.
5. Die Programmierung der Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage obliegt der LUKOM.
6. Der Hauptmieter weist darauf hin, dass eine zeitweise Abschaltung der Brandmeldeanlage oder von Teilen dieser Anlage dem Objektbrandschutz zuwiderläuft und zwingend die Sicherstellung von geeigneten und ausreichenden Kompensationsmaßnahmen durch den Untermieter voraussetzt. Die Verantwortung hierfür trägt der Untermieter uneingeschränkt. Der Hauptmieter und die LUKOM sind zuvor mit angemessenem zeitlichem Vorlauf in Textform zu informieren und haben jeweils Anspruch auf geeignete Nachweise.
7. Es gelten die Haus- sowie die Garderobenordnung für das Veranstaltungshaus Pfalzbau (**Anlage 6 a und 6 b des Vertrages**). Danach gelten im Pfalzbau beispielsweise Garderobenzwang und ein Rauchverbot. Der Hauptmieter und auch die LUKOM sind berechtigt, die Hausordnung als auch die Garderobenordnung einseitig abzuändern oder zu ergänzen, soweit dies zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung des Pfalzbaus erforderlich ist. Es dürfen dem Untermieter aus einseitigen Änderungen oder Ergänzungen aber keine wesentlichen Beschränkungen der Benutzung oder sonstige wesentliche Verpflichtungen auferlegt werden.

Die für die Nutzung des Pfalzbaus geltenden gesetzlichen Bestimmungen wie z.B. das Nichtraucherschutzgesetz Rheinland-Pfalz, die Versammlungsstättenverordnung Rheinland-Pfalz oder das Feiertagsgesetz Rheinland-Pfalz sind vom Untermieter eigenständig zu beachten. Bei allen

Veranstaltungen des Untermieters ist dieser für die Einhaltung des geltenden Rechts, z.B. Jugendschutz, Urheberrecht, behördliche Vorschriften, anfallende öffentliche Gebühren u.ä., etwa für die GEMA-Anmeldung, auf eigene Kosten verantwortlich.

8. Soll nach Bedarf des Untermieters Inventar, Betriebsausstattung, Requisiten, Bühnenbilder u.ä. des Hauptmieters oder der LUKOM bewegt oder ausgelagert werden müssen (z.B. Auslagerung von der Hinter- oder Seitenbühne), ist dies ausschließlich nach vorheriger Abstimmung mit und Zustimmung durch den Hauptmieter durch diesen selbst zulässig, wobei der Untermieter die damit zusammenhängenden Personal-, Transport- und Materialkosten zu tragen hat.
9. Mitarbeiter des Untermieters haben sich deutlich sichtbar auszuweisen.
10. Veranstaltungsbetrieb des Untermieters:
  - 10.1 Bei jeder Veranstaltung hat der Untermieter einen eingewiesenen Veranstaltungsleiter einzusetzen und diesen dem Hauptmieter zuvor namentlich zu benennen. Der Hauptmieter nimmt zu Mietbeginn eine Einweisung der vom Untermieter hierfür bezeichneten Personen vor.
  - 10.2 Der Untermieter hat auf eigene Kosten eine ausreichende Anzahl an Räumungshelfern gemäß dem Sicherheitskonzept (**Anlage 7a des Vertrages**) für das Veranstaltungshaus Pfalzbau (Räumung- und Entfluchtung) einzusetzen.

Das Brandschutzkonzept (**Anlage 7 b des Vertrages**) ist einzuhalten. Hiernach sind vom Untermieter insbesondere die notwendige Anzahl an Personen der Feuerwehr und des Sanitätsdienstes auf eigene Kosten zu beauftragen.

Der Hauptmieter sowie die LUKOM sind berechtigt, das Sicherheitskonzept und / oder das Brandschutzkonzept einseitig abzuändern oder zu ergänzen, soweit dies zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung des Pfalzbau oder zur Befolgung gesetzlicher oder behördlicher Vorgaben erforderlich ist.

## § 8 Mitbenutzung des Theaterfoyers durch den Hauptmieter und die LUKOM

Die LUKOM und der Hauptmieter können innerhalb der Nutzungszeiten des Untermieters die Mitnutzungsflächen (bspw. Gläsernes Foyer) im Untermietgegenstand für eigene Veranstaltungen nur außerhalb von Vorstellungszeiten und in Abstimmung mit dem Untermieter nutzen.

## § 9 Pförtnerdienst

Die Pforte (Zugangskontrolle) ist durch den Hauptmieter bzw. die LUKOM Montag – Freitag von 7.00 – 17.00 Uhr besetzt. Grundsätzlich haben Mitarbeiter, Dienstleister und Besucher aus Sicherheitsgründen außerhalb vom Veranstaltungsbetrieb den Pförtnerzugang zu nutzen. Alle Besucher und Lieferungen müssen über die Pforte registriert werden. Sind Anlieferungen über andere Zugänge nötig, hat die verantwortende Partei für ausreichende Bewachung zu sorgen. Die verantwortende Partei trägt insoweit auch die Haftung für Schäden, die aus einer nicht ausreichenden Bewachung resultieren.

Eine Besetzung der Pforte über diese Zeiten hinaus ist vom Untermieter auf eigene Kosten über die LUKOM beim Sicherheitsdienst des Hauses zu buchen.

## **§ 10 Kassen im Foyer; Werbeeinrichtungen**

1. Dem Untermieter werden für die Dauer des Untermietvertrages während der Zeitblöcke der Spielzeiten, nach Wahl des Hauptmieters zwei Kassenplätze zugeordnet.

2. Werbeeinrichtungen:

Im Kassenfoyer: Nach Rücksprache mit dem Hauptmieter möglich.

Außenwerbung: Außenwerbung am Gebäude ist dem Untermieter nicht gestattet. Das Banner des Hauptmieters am Balkon des Pfalzbaus darf auch während der Nutzungszeit des Untermieters nicht entfernt werden.

Die vor dem Pfalzbau befindlichen fünf Fahnenmasten stellt die LUKOM im Auftrag des Hauptmieters dem Untermieter nach Rücksprache und Verfügbarkeit während den Spielzeiten des Untermieters kostenfrei zur Verfügung.

3. Grundsätzlich gilt, dass sämtliche Werbeeinrichtungen des Untermieters am Vertragsende von diesem fachgerecht zu beseitigen sind und der ursprüngliche Zustand fachgerecht wieder her zu stellen ist.

## **§ 11 Bauliche Veränderungen**

1. Der Untermieter ist nicht berechtigt, bauliche Veränderungen am Untermietgegenstand vorzunehmen.
2. Hauptmieter und LUKOM dürfen Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Untermietgegenstandes bzw. des Pfalzbaus insgesamt oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden oder Folgeschäden notwendig werden oder zweckmäßig erscheinen, sowie Modernisierungsmaßnahmen, die erforderlich oder nützlich erscheinen, auch ohne Zustimmung des Untermieters jederzeit vornehmen. Die betrieblichen Belange des Untermieters sind dabei zu berücksichtigen.

## **§ 12 Instandhaltung und Instandsetzung**

Der Untermieter ist grundsätzlich nicht zur Instandhaltung und Instandsetzung des Untermietgegenstandes, der seiner Mitnutzung unterliegenden technischen Ausstattung, Betriebseinrichtungen und Ersatz für deren Abnutzung verpflichtet. Dies ist mit dem Nutzungsentgelt (Miete) abgegolten.

Der Untermieter ist dagegen verantwortlich und trägt die Kosten für

- Beschädigungen durch unsachgemäße Behandlung / unsachgemäßen Gebrauch
- Bühnenschäden durch Fehlbedienung und Fehlbehandlung (der Bühnenboden darf nicht bearbeitet oder behandelt werden!)
- Sonstige Schäden durch vorsätzliches oder fahrlässiges Handeln oder Unterlassen des Untermieters, seiner Mitarbeiter und sonstigen Erfüllungsgehilfen, Besuchern sowie sonstigen Personen denen der Untermieter Zugang zum Pfalzbau und dem Untermietgegenstand gewährt.
- Ersatz von Leuchtmitteln bei der theaterspezifischen Beleuchtung im Rahmen der Spielzeiten des Untermieters

## § 13 Haftung

1. Stellt sich bei einer Übergabe / Rückgabe des Untermietgegenstandes vom Untermieter an den Hauptmieter nach Ende einer Spielzeit gemäß § 5 heraus, dass der Untermietgegenstand nicht nutzungsbereit ist (z.B. aufgrund von Schäden, Mängel, fehlender Ausstattung o.ä.), hat der Untermieter die Nutzbarkeit des Untermietgegenstandes umgehend herzustellen. Dies gilt nicht, wenn der Untermieter nachweist, dass ihn, seine Mitarbeiter und sonstigen Erfüllungsgehilfen sowie Besucher, Lieferanten und andere zu ihm in Beziehung stehende Personen daran kein Verschulden trifft. Kommt der Untermieter dieser Verpflichtung trotz angemessener Fristsetzung seitens des Hauptmieters nicht nach, so ist der Hauptmieter stattdessen berechtigt, die Nutzbarkeit des Untermietgegenstandes auf Kosten des Untermieters selbst wiederherzustellen oder durch Dritte wiederherstellen zu lassen.

Kann der Hauptmieter infolge einer unvollständigen oder verspäteten Übergabe / Rückgabe des Untermietgegenstandes oder wegen des Vorliegens betriebseinschränkender Mängel bei Übergabe / Rückgabe seinen Betrieb nicht plangemäß aufnehmen und erleidet er dadurch Schäden, hat der Untermieter für den nachgewiesenen Ausfallschaden aufzukommen.

### 2. Haftung des Untermieters:

- 2.1 Stellt der Untermieter am Untermietgegenstand einen Mangel oder einen Schaden fest, so hat er diesen unverzüglich beim Hauptmieter anzuzeigen. Kommt der Untermieter dieser Verpflichtung nicht oder verspätet nach und resultiert aus der verspäteten oder unterlassenen Anzeige des Schadens gegenüber dem Hauptmieter ein weiterer Schaden, so ist der Untermieter zum Schadensersatz verpflichtet.
- 2.2 Die dem Untermieter zugeordneten Personen, die den Pfalzbau aufsuchen (z.B. Organe, Mitarbeiter, Lieferanten, Opernbesucher u.s.w.) sowie die Personen denen der Untermieter (gleich aus welchem Grund) Zutritt zum Pfalzbau oder zum Untermietgegenstand gewährt, dürfen sich ausschließlich innerhalb der Untermietfläche aufhalten. § 7 Zif. 1 bleibt unberührt. Der Untermieter haftet gegenüber dem Hauptmieter verschuldensunabhängig für jedweden Schaden der sich aus dem Verstoß gegen diese Verpflichtung ergibt und stellt den Hauptmieter diesbezüglich auch von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei.
- 2.3 Der Untermieter haftet gegenüber dem Hauptmieter für vorsätzliches oder fahrlässiges Handeln oder Unterlassen des Untermieters, seiner Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen, Besucher, Lieferanten, anderer zu ihm in Beziehung stehende Personen sowie Personen denen er Zutritt zu Pfalzbau bzw. zum Untermietgegenstand gewährt. Innerhalb der Nutzungszeiten des Untermieters gilt eine Kausalitätsvermutung zu seinen Lasten. Die Beweislast, dass ein Schaden, der innerhalb der Nutzungszeiten des Untermieters auftritt, nicht durch den vorgenannten Personenkreis verursacht wurde, obliegt ausschließlich dem Untermieter.

### 3. Haftung des Hauptmieters:

- 3.1 Eine verschuldensunabhängige Garantiehaftung des Hauptmieters wegen anfänglicher Sachmängel des Mietgegenstandes wird ausgeschlossen, es sei denn, der Mangel ist dem Hauptmieter bekannt oder grob fahrlässig unbekannt.
- 3.2 Der Hauptmieter haftet ferner nicht für bloß unwesentliche Störungen des Mietgebrauches, die von Dritten, einschließlich sonstiger Nutzer, verursacht werden, z.B. Emissionen, Veranstaltungen, Verkehrsumleitungen/-störungen, Beeinträchtigungen

der Zufahrten zu dem Grundstück, der Ein- und Ausgänge der Gebäude oder durch Bautätigkeiten eines Dritten verursachte Störungen. Der Hauptmieter wird sich bemühen, unter Berücksichtigung der Interessen der aller Nutzer, auf Beseitigung ihm bekannt gegebener Störungen hinzuwirken.

- 3.3 Sofern und soweit der Hauptmieter oder die LUKOM Wasser, Fernwärme, Gas und Elektrizität aus den Versorgungsnetzen von Versorgungsunternehmen zur Verfügung stellen, wird der Untermieter im Falle einer Haftung des Hauptmieters bei Leistungsstörungen keine weitergehenden Schadensersatzansprüche geltend machen, als die die dem Hauptmieter oder der LUKOM selbst nach den jeweils einschlägigen Bestimmungen gegenüber dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zustehen. Der Untermieter hat einen Schaden unverzüglich sowohl dem Hauptmieter als auch unmittelbar dem beliefernden Versorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen. Der Hauptmieter haftet nicht im Falle einer Einstellung der Energielieferungen durch die Versorgungsunternehmen aufgrund einer Energieknappheit oder generellen Problemen bei der Energieversorgung in Folge geopolitischer oder globaler Veränderungen (wie z.B. Ausbruch eines Krieges).
- 3.4 Schadensersatzansprüche des Untermieters im Übrigen, soweit es dabei jeweils auf ein Verschulden ankommt, einschließlich solcher aus vorvertraglichen Schuldverhältnissen und unerlaubter Handlung, können nur geltend gemacht werden, soweit sie
- a) auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Hauptmieters, seiner Organe, Mitarbeiter oder Erfüllungsgehilfen, oder
  - b) auf der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch den Hauptmieter, seine Organe, Mitarbeiter oder Erfüllungsgehilfen, oder
  - c) auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Untermietgegenstandes, wenn dadurch die Erreichung des Vertragszwecks (§ 3 Nr. 1) gefährdet ist oder auf einer zwischen den Parteien getroffenen ausdrücklichen Beschaffenheitsvereinbarung über den Untermietgegenstand, oder
  - d) auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung des Hauptmieters, seiner Organe, Mitarbeiter oder Erfüllungsgehilfen, beruhen.

Vertragswesentlich im Sinne von Ziff. 3.4 b) sind Verpflichtungen, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglichen und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf. Dies sind vorliegend insbesondere die Überlassung des Untermietgegenstandes zum vertragsgemäßen Gebrauch, der Zugang zum Untermietgegenstand und die Beachtung der Verkehrssicherungspflichten, soweit diese das Gebäude und Gebäudesysteme betreffen und nicht vom Untermieter nach den Regelungen dieses Vertrages übernommen wurden.

- 3.5 Soweit der Hauptmieter gemäß Ziff. 3.4 dem Untermieter dem Grunde nach auf Schadensersatz haftet, ist diese Haftung auf Schäden begrenzt, die sie bei Vertragschluss als mögliche Folge einer Vertragsverletzung vorausgesehen haben oder die er bei Anwendung verkehrsüblicher Sorgfalt hätte voraussehen müssen. Mittelbare Schäden und Folgeschäden, die Folge von Mängeln des Untermietgegenstandes sind, sind außerdem nur ersatzfähig, soweit solche Schäden bei vertragsgemäßer Verwendung der Mietsache typischerweise zu erwarten sind. Eine Haftung bei leichter Fahrlässigkeit ist auch bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten auf den unmittelbaren Schaden beschränkt (z.B. kein entgangener Gewinn). Der Hauptmieter haftet in dem Umfang, wie sein Verschulden im Verhältnis zu anderen Ursachen an der Entstehung des Schadens mitgewirkt hat.

- 3.6 Sämtliche in diesem Vertrag enthaltenen Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen gelten auch zugunsten der Organe, Mitarbeiter und Erfüllungsgehilfen des Hauptmieters.
- 3.7 Sämtliche in diesem Vertrag enthaltenen Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Insoweit haftet der Hauptmieter uneingeschränkt bei Vorsatz und Fahrlässigkeit (auch seiner Organe, Mitarbeiter und Erfüllungsgehilfen).

#### 4. Höhere Gewalt:

Der Hauptmieter haftet gegenüber dem Untermieter nicht im Falle höherer Gewalt.

Als höhere Gewalt im Sinne dieses Vertrages gelten alle unvorhersehbaren Ereignisse oder solche Ereignisse, die außerhalb des Einflussvermögens der Vertragspartner liegen und deren Auswirkungen auf die Erfüllung der wesentlichen Verpflichtungen dieses Vertrages durch zumutbare Bemühungen der Vertragspartner nicht verhindert werden können. Hierzu zählen u. a. Krieg (erklärt oder nicht), kriegsähnlicher Zustand, Aufruhr, Revolution, Rebellion, Militär- oder Zivilputsch, Aufstand, Tumult, Ausschreitungen, Blockade, Embargo, Regierungsanordnung, Sabotage, Streiks, Bummelstreiks, Aussperrung, Pandemien und dadurch begründete behördliche Verfügungen, Epidemien, Feuer, Überschwemmungen, Sturmfluten, Taifun, Orkan oder andere Unwetter im Ausmaß einer Katastrophe, Erdbeben, Erdrutsch, Blitzschlag.

Tritt ein Fall höherer Gewalt ein, benachrichtigt die betroffene Partei die andere unverzüglich (möglichst innerhalb von 15 Tagen nach Kenntnis) schriftlich über den Sachverhalt. Dabei hat sie das eingetretene Ereignis ausführlich zu beschreiben und anzugeben, welche vertraglichen Verpflichtungen sie infolgedessen nicht erfüllen kann.

Eine durch höhere Gewalt bedingte Unmöglichkeit der Leistung hat keine der Parteien zu vertreten. Entscheidend für die Beurteilung der höheren Gewalt ist das Vorliegen der höheren Gewalt für den vereinbarten Zeitpunkt der Leistungserbringung.

### **§ 14 Verkehrssicherungspflicht; Reinigung; Hausrecht**

1. Der Untermieter trägt die Obhuts- und Verkehrssicherungspflicht für den Untermietgegenstand sowie der eventuell sonst im Pfalzbau von ihm während seiner Spiel- und Nutzungszeiten genutzten Flächen (insbesondere während den Veranstaltungen)
2. Reinigung des Mietgegenstandes:  
Die wöchentliche Grundreinigung ist im Nutzungsentgelt (Miete) inkludiert. Veranstaltungsbezogene Reinigungen (insbesondere des Theatersaals, der Foyers, des Backstagebereichs und der Toiletten) hat der Untermieter auf eigene Kosten zu leisten.
3. Generell übt die LUKOM sowie der Hauptmieter – durch ihre Mitarbeiter/innen – das Hausrecht im Pfalzbau aus. Während der Nutzungszeiten des Untermieters, übt dieser das Hausrecht im Untermietgegenstand aus.

Bei Veranstaltungen in den Nutzungszeiten des Untermieters hat der Untermieter hierzu einen sog. Abenddienst zu unterhalten, d.h. einen Verantwortlichen mit der Ausübung des Hausrechts zu betrauen, der auch auf die Einhaltung der für die Veranstaltung geltenden Rechtsvorschriften (z.B. für Versammlungen) zu achten hat.

## **§ 15 Betreten des Untermietgegenstandes**

1. Hauptmieter und LUKOM sind zur Wahrung ihrer berechtigten Interessen, etwa zur Feststellung etwaiger Schäden oder zur Anbahnung von Nutzungsverträgen mit Veranstaltern, jeweils berechtigt, den Untermietgegenstand nach angemessener Ankündigung und zu angemessener Tageszeit zu betreten oder durch Beauftragte betreten zu lassen. Bei drohender Gefahr besteht das Zutrittsrecht zu jeder Tages- und Nachtzeit.
2. Bei Ausübung dieses Zutrittsrechts ist auf den Betrieb des Untermieters angemessene Rücksicht zu nehmen.

## **§ 16 Untervermietung**

Die Untervermietung durch den Untermieter ist nicht gestattet.

## **§ 17 Versicherungen**

Der Untermieter unterhält für die Dauer des Untermietverhältnisses folgende Versicherungen: Veranstalterhaftpflicht, Betriebshaftpflicht, Betriebsunterbrechung, Vandalismus, Schlüsselverlust, Garderobenversicherung.

Der Untermieter hat dem Hauptmieter den Versicherungsschutz für die vorgenannten Versicherungen vor Beginn jeder Spielzeit schriftlich nachzuweisen. Der Untermieter ist zudem verpflichtet, den Hauptmieter über eine Änderung der Versicherungen während einer Spielzeit unverzüglich zu informieren.

## **§ 18 Datenschutz; Speicherung von Daten**

Der Untermieter nimmt davon Kenntnis und akzeptiert, dass im Rahmen der Verwaltung dieses Untermietverhältnisses sowohl vom Hauptmieter, als auch von der LUKOM Daten gespeichert werden, die für die ordnungsgemäße Bearbeitung und Verwaltung dieses Untermietverhältnisses benötigt werden und die nach den Bestimmungen des Datenschutzrechts zulässig sind.

## **§ 19 Sonstiges**

Den Parteien ist zudem bekannt, dass auch der Inhalt der Präambel Inhalt des Vertrages ist. Dies gilt insbesondere für die Beauftragung der LUKOM durch den Hauptmieter, die Rechte und Pflichten aus diesem Untermietvertrag gegenüber dem Untermieter im Namen und auf Rechnung des Hauptmieters für diesen auszuüben

## **§ 20 Schlussbestimmungen**

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Schriftformbestimmung. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
2. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die Parteien sind in diesem Fall



verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine entsprechende wirksame Formulierung zu ersetzen.

3. Dieser Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung der zuständigen städtischen Gremien.
4. Dieser Vertrag wird in drei Originalen ausgefertigt. Jede Partei sowie die LUKOM erhalten jeweils ein Original.
5. Die nachfolgend im Einzelnen aufgeführten und diesem Vertrag beigefügten **Anlagen 1-7 b** sind beiden Parteien inhaltlich bekannt und werden inhaltlich vollumfänglich Bestandteil dieses Vertrages. Mit Unterschrift dieses Vertrages bestätigen beide Vertragsparteien, dass sie von jeder Anlage ein vollständiges lesbares Exemplar erhalten haben:

- Anlage 1: Lagepläne (5 Dokumente – 5 Seiten)
- Anlage 2: Vorhandene Theatertechnik und Betriebseinrichtungsgegenstände (2 Seiten)
- Anlage 3: Dimmeranlage (3 Dokumente - 43 Seiten)
- Anlage 4: Schlüsselliste (1 Seite)
- Anlage 5: Betriebskostenverordnung
- Anlage 6 a: Hausordnung (4 Seiten)
- Anlage 6 b: Garderobenordnung (1 Seite)
- Anlage 7 a: Räumungs- und Evakuierungskonzept (33 Seiten)
- Anlage 7 b: Brandschutzkonzept (267 Seiten)

Ludwigshafen, .....

Mannheim, .....

\_\_\_\_\_  
Hauptmieter durch:

Prof. Dr. Cornelia Reifenberg  
Bürgermeisterin  
der Stadt Ludwigshafen am Rhein

\_\_\_\_\_  
Untermieter durch:

Tilmann Pröllochs  
Geschäftsführender Intendant und 1. Betriebsleiter

Albrecht Puhlmann  
Intendant Oper und Betriebsleiter