

Villa Salve – Serviced Apartments – Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Der Eigentümer der Liegenschaft schließt mit seinen Gästen Mietverträge ab. Unter dem Markennamen „Villa Salve“ werden die Wohnungen in der Parkstraße 1 in 21682 Stade als Serviced Apartments zur alleinigen Nutzung des jeweiligen Gastes für die Dauer der vereinbarten Mietzeit zur Verfügung gestellt.

§ 1 Mietsache

Die Serviced Apartments verfügen jeweils über eine separate Küche, Duschbad, Balkon und Abstellraum zur alleinigen Nutzung des jeweiligen Gastes. Den Serviced Apartments ist jeweils ein Briefkasten und ein Kellerraum mit alleiniger Nutzung zugeordnet. In den Kellerräumen des Hauses befindet sich ein Wasch- und Trockenraum mit Waschmaschinen und Trocknern zur gemeinschaftlichen Nutzung aller Gäste. PKW-Stellplätze zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen den Mietern zur Verfügung. Die jeweilige Wohnung wird möbliert vermietet. Ein Anspruch auf ein bestimmtes Serviced Apartment im Hause der Villa Salve besteht nicht. Sollte ein bestimmtes ursprünglich gebuchtes Serviced Apartment nicht zur Verfügung stehen, kann der Vermieter ein Apartment der gleichen oder einer höheren Kategorie zur Nutzung für den Mieter bestimmen. Schadensersatzansprüche des Mieters bestehen nicht.

§ 2 Übersendung der Vertragsunterlagen

Der Mieter erhält eine Buchungsbestätigung und die AGB per Mail übersandt.

§ 3 Einzug/ Übergabe des Apartments

Die Mieträume können zu Beginn des Mietverhältnisses ab gemäß Terminabsprache bezogen werden. Eine Übergabe der Schlüssel erfolgt am Einzugstag. Der Mieter erhält einen Haus-/Wohnungs-/Kellerschlüssel (Schließanlage) und einen Briefkastenschlüssel.

§ 4 Nutzung der Mietsache

Der Vermieter überlässt dem Mieter die Mietsache zu Wohnzwecken zum vorübergehenden Gebrauch. Die Mietsache ist nur für die Verwendung als vorübergehende Wohnunterkunft für den jeweiligen Mieter und gelegentliche Besucher vorgesehen. Eine gewerbliche Nutzung ist gesondert schriftlich mit dem Vermieter zu vereinbaren. Der Mieter darf die vorhandenen Möbel und Einrichtungsgegenstände im Rahmen des Mietvertrages nutzen. Der Mieter ist verpflichtet, das Mobiliar pfleglich zu behandeln. Der Mieter darf die gemieteten Möbel nicht aus der Wohnung entfernen. Technische Geräte sind ausschließlich im Rahmen der Vorgaben des jeweiligen Herstellers in der Betriebsanleitung zu betreiben. Es ist dem Mieter untersagt, in den Mieträumen zu rauchen. Jegliche Tierhaltung in den Mieträumen ist ausgeschlossen. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters erfolgen.

§ 5 Mietzeit

Beginn und Ende des Mietverhältnisses sowie die Dauer der Mietzeit werden durch Vereinbarung festgelegt. Die Dauer der Mietzeit kann flexibel verlängert werden, sofern die Buchungssituation dies zulässt. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses kommt erst dann zustande, wenn eine Bestätigung des Vermieters vorliegt. Ein Anspruch auf Verlängerung besteht nicht. Die vereinbarte Dauer der Mietzeit kann seitens des Mieters auch verkürzt werden. Im Falle einer Verkürzung der vereinbarten Mietzeit durch den Mieter kann Villa Salve eine Entschädigung für die entgangene Miete verlangen.

§ 6 Miete

Die Höhe des Mietzinses wird durch Vereinbarung festgelegt. Ein wöchentliches Housekeeping und die Endreinigung sowie ein wöchentlicher Handtuch- und Bettwäschewechsel sind im Mietpreis enthalten. Ebenfalls im Mietpreis enthalten sind alle üblichen Betriebs- und Heizkosten, die Kosten für Öffentliche Abgaben, Müllabfuhr, Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Internet, Treppenreinigung, Gartenpflege, Internet- und Fernsehanschlüsse. Eine gesonderte Abrechnung dieser Betriebskosten erfolgt nicht.

§ 7 Kaution

Villa Salve kann zu Mietbeginn eine Mietsicherheit zur Absicherung gegen Schäden und zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis von dem Mieter verlangen. Die Höhe ist zu vereinbaren. Nach Ende der Mietzeit wird die Kaution unverzinst an den Mieter zurück gezahlt, wenn keine Ansprüche des Vermieters dagegen stehen.

§ 8 Zahlungswise

Die Miete ist in einer Summe vor dem Einzug oder bei mehrmonatigen Verträgen anteilig monatlich bis zum 3. Werktag eines Monats an den Vermieter kostenfrei im Voraus zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Eine vereinbarte Kaution ist zum Mietbeginn, vor der Schlüsselübergabe, per Überweisung an den Vermieter zu leisten. Mietzahlungen und Kaution sind auf folgendes Konto zu überweisen:

Kontoinhaber:	Holger Börner	IBAN:	DE48 2415 1116 0000 1011 21
Bank:	Kreissparkasse Stade	BIC:	NOLADE21STK

§ 9 Kündigung

Der Vermieter kann den Mietvertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Mieter mit der Mietzahlung im Verzug ist, bei unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte sowie bei vertragswidrigem Gebrauch der Mietsache durch den Mieter.

§ 10 Änderung der Wohnungsgestaltung

Dem Mieter ist jegliche Änderung der „Wohnungsgestaltung“, soweit dies über das Umstellen von Möbeln oder der Dekoration hinausgeht, untersagt. Unter Wohnungsgestaltung ist insbesondere die Ausführung und die farbliche Gestaltung der Wand- und Deckenanstriche und der Einbauteile sowie die Art der Tapeten zu verstehen. Bauliche Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen sind untersagt. Der Mieter darf keine Bohrungen an Decken, Wänden, Türen, Fenstern oder anderen Bestandteilen der Mietsache vornehmen. Erforderliche Bohrlöcher wird der Vermieter nach Absprache mit dem Mieter setzen lassen.

§ 11 Verpflichtung des Mieters zu Sauberkeit und Ordnung

Der Mieter hat das Haus, die Mieträume samt den Möbeln sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung der Mieträume zu sorgen. Der Mieter hat die gesetzlichen Ruhezeiten einzuhalten und sich so zu verhalten, dass die Ruhe und der allgemeine Frieden im Hause gewahrt bleibt.

§ 12 Haftung des Mieters für Schäden an der Mietsache

Der Mieter hat dem Vermieter während des Mietverhältnisses auftretende Mängel an der Mietsache unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden an der Mietsache und am Mobiliar, sofern er diese schuldhaft verursacht. Der Mieter haftet auch für den Verlust von Schlüsseln.

§ 13 Renovierung und Reparaturen durch Vermieter

Der Vermieter übernimmt die erforderlichen Reparaturen an der Mietsache und verpflichtet sich zur Aufrechterhaltung eines vertragsgemäßen Zustands der Wohnung. Der Vermieter übernimmt auch die Schönheitsreparaturen an der Mietsache sowie Instandsetzungsarbeiten zur Beseitigung von Abnutzungserscheinungen, die durch vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache hervorgerufen werden. Der Mieter hat erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen der Mietsache zu dulden.

§ 14 Betreten der Wohnung durch Vermieter

Am „Servicetag“ (Tag des wöchentlichen Housekeeping) darf der Vermieter die Wohnung in der Zeit von 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr ohne gesonderte Terminabsprache betreten, um bspw. das Housekeeping zu kontrollieren oder kleinere Instandhaltungen an der Mietsache vorzunehmen. An diesem Tag ist der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person auch berechtigt, Mietinteressenten die Wohnung vorzuführen. Darüber hinaus kann der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person das Mietobjekt nach vorheriger Absprache mit dem Mieter zu normalen Tageszeiten betreten, sofern ein berechtigtes Interesse des Vermieters besteht.

§ 15 Rückgabe der Mietsache

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mietsache geräumt und in dem beim Einzug vorgefundenen Zustand an den Vermieter zurückzugeben. Die Schlüssel sind bei Mietende ebenfalls an den Vermieter zurück zu geben. Die Endreinigung ist Sache des Vermieters.

§ 16 Recht und Gerichtsstand

Die Parteien unterliegen dem deutschen Recht unter Ausschluss des internationalen Kollisionsrechts. Gerichtsstand ist der Ort des Mietobjektes.

November 2015

Villa Salve – Serviced Apartments – General Terms and Conditions (GTC)

The property owner enters into tenancy agreements with its guests. The residential units at Parkstrasse 1 in 21682 Stade are provided as Serviced Apartments under the brand name “Villa Salve”, each for the sole use of the relevant guest and for the duration of the agreed tenancy period.

Clause 1: Rented property

Each of the Serviced Apartments has a separate kitchen, bathroom with shower, balcony and storage room for the sole use of the relevant guest. Each of the Serviced Apartments also has a letterbox and a basement room assigned to it for the sole use of the relevant guest. The basement of the building has a washing and drying room with washing machines and dryers for communal use by all guests. Parking spaces are available to all Tenants for communal use. Each apartment is rented furnished. Guests are not entitled to specific Serviced Apartments within Villa Salve. If a certain Serviced Apartment was originally booked but then ceases to be available, the Landlord may provide the Tenant with an apartment either in the same category or in a higher category. The Tenant is not entitled to damage claims.

Clause 2: Sending of contract documents

The Tenant shall receive booking confirmation and the GTC by email.

Clause 3: Occupation and handover of the apartment

The rented property may be occupied by the Tenant from the beginning of the tenancy, as agreed with the Landlord. The keys shall be handed over on the first day of occupancy. The Tenant shall be given one key which can open the front door of the building, the relevant apartment and basement room (locking system) as well as a letterbox key.

Clause 4: Use of the rented property

The Landlord shall provide the Tenant with the rented property for temporary use as a residential unit. The rented property shall serve as the relevant Tenant's temporary residence, with permission being granted to receive occasional visitors. Any commercial use is subject to a separate written agreement with the Landlord. The Tenant is permitted to use the available furniture and furnishings within the limits of the Tenancy Agreement. The Tenant shall treat all furniture and furnishings with care. The Tenant shall not remove rented furniture items from the apartment. All technical appliances shall be operated exclusively as specified by the relevant manufacturer in the operating instructions. The Tenant is not permitted to smoke in the rented property. Neither may the Tenant keep animals in the rented property. Use of the apartment may only be transferred to a third party upon obtaining the Landlord's written consent.

Clause 5: Tenancy period

The beginning and end of the tenancy and the duration of the tenancy period shall be specified through an agreement. The duration of the tenancy period may be flexibly extended, provided that this is possible under the prevailing booking situation. Extension of the tenancy shall only enter into force after the Landlord has provided confirmation. The Tenant is not entitled to claim extension as a right. It is also possible for the Tenant to shorten the term of the tenancy. If the agreed tenancy period is shortened by the Tenant, Villa Salve may require the Tenant to pay compensation for lost rental income.

Clause 6: Rent

The rental payments shall be specified through an agreement. The rent includes weekly housekeeping services and final cleaning as well as the weekly replacement of towels and bedlinen. It also includes all the usual operating and heating expenses, public charges, waste collection, water, wastewater disposal, gas, electricity, internet, cleaning of stairs, gardening, Wi-Fi and television connections. These operating expenses shall not be billed separately.

Clause 7: Deposit

Villa Salve may require the Tenant to pay a deposit at the beginning of the tenancy, as a security against any damage that may occur and any Landlord's claims arising from the tenancy. The amount of the deposit is subject to agreement. At the end of the tenancy period the Landlord shall repay the non-interest-bearing deposit to the Tenant unless the Landlord has claims towards the Tenant.

Clause 8: Form of payment

The rent shall be paid by the Tenant in a single sum before moving into the property or, if the Tenancy Agreement covers more than one month, pro rata, in advance, by the 3rd working day of each month, without charges. On-time payment shall depend not on the date of payment, but on the receipt in the Landlord's bank account. If a deposit has been agreed, it shall be paid to the Landlord by BACS transfer at the beginning of the tenancy and before the keys are handed over. Both rental fees and the deposit shall be transferred by BACS to the following account:

Account holder:	Holger Börner	IBAN:	DE48 2415 1116 0000 1011 21
Bank:	Kreissparkasse Stade	BIC:	NOLADE21STK

Clause 9: Cancellation

The Landlord may cancel the Tenancy Agreement for cause, without observing a period of notice. Cause shall be considered to exist, in particular, if the Tenant is in arrears with rental payments, if use of the property has been transferred to a third party without authorisation or if the rented property has been used by the Tenant in violation of the Tenancy Agreement.

Clause 10: Change to interior design

The Tenant is not permitted to make any changes to the interior design over and above the rearrangement of furniture or decorations. Interior design includes, in particular, the design and colours (paint) of the walls and ceilings and of structural installations as well as the types of wallpaper. The Tenant shall not make any structural changes to and within the rented property; in particular, the Tenant is not permitted to effect conversions or to add structural or technical installations or anything similar. The Tenant shall not drill holes into ceilings, walls, doors, windows or any other parts of the rented property. If drill holes are required, the Landlord shall have such work conducted upon arrangement with the Tenant.

Clause 11: Tenant's obligation to maintain cleanliness and tidiness

The Tenant undertakes to treat the building, the rented property and its furniture and the communal premises, facilities and installations with due care and consideration and shall ensure, in particular, that the rented property is appropriately cleaned, aired and heated. The Tenant shall keep the periods of rest as specified by German law, and shall behave in such a way that peace and quiet are generally maintained within the building.

Clause 12: Tenant's liability for damage to the rented property

The Tenant shall notify the Landlord immediately of any damage that occurs to the rented property during the tenancy. The Tenant shall be liable towards the Landlord for any damage to the rented property or furnishings where such damage is within the Tenant's responsibility. The tenant shall also be liable for the loss of keys.

Clause 13: Renovation and repairs conducted by the Landlord

The Landlord shall conduct any repairs that may be required in the rented property and undertakes to maintain the apartment in a contractually compliant state. The Landlord shall also be liable for cosmetic repairs to the rented property and for any maintenance work required to remove wear and tear, provided that such wear and tear is due to the contractually compliant use of the rented property. The Tenant shall tolerate any maintenance activities required for this purpose on the rented property.

Clause 14: Landlord's access to the rented property

On a “service day” (i.e. the weekly housekeeping day) the Landlord may access the rented property between 08:00 hrs and 18:00 hrs without the need for a special appointment, for instance in order to check housekeeping or to conduct minor maintenance work within the rented property. On such a day the Landlord or a person instructed by him for this purpose may also allow viewings of the apartment by prospective tenants. Furthermore, if the Landlord has a justified interest in doing so, he or a person instructed by him may access the rented property during normal daytime hours upon prior arrangement with the Tenant.

Clause 15: Return of the rented property

At the end of the tenancy the rented property shall be vacated and returned to the Landlord in the state in which it was found when the Tenant moved in. The Tenant shall return the keys to the Landlord at the end of the tenancy. Final cleaning shall be the Landlord's responsibility.

Clause 16: Applicable law and place of jurisdiction

The parties are subject to German law, without application of provisions on international conflicts of law. The place of jurisdiction shall be the location of the rented property.

November 2015