

ALLGEMEINE VERTRAGSBEDINGUNGEN (AVB)

für die Apartmentanlagen der Bürgermeister-Reuter-Stiftung in der Fassung vom 03.08.2015

Die allgemeinen Vertragsbedingungen beziehen sich auf die gebuchten und gemieteten Apartments/Zimmer der Bürgermeister-Reuter-Stiftung.

1. Zweckbestimmung der Nutzung

(1) Die Apartments und Zimmer der Bürgermeister-Reuter-Stiftung sind vollständig möbliert und ausgestattet und werden zum zeitlich befristeten Gebrauch vorwiegend an Studenten vermietet.

(2) Dem/Der Mieter/in ist die Nutzung der Mieträume zu anderen als den in § 1 Abs. 1 des Mietvertrages vereinbarten Zwecken untersagt.

(3) Eine Untervermietung ist grundsätzlich nicht gestattet. Die Aufnahme von Besuchern, die länger als 2 Nächte andauert, ist der Vermieterin, in der Regel dem Kundenbetreuer vor Ort/Objektverwalter, anzuzeigen und berechtigt die Vermieterin zur Erhebung eines angemessenen Zuschlages für die erhöhten Verbrauchskosten (Wasser, Strom u.dgl.).

2. Reservierung von Apartments/Zimmern sowie Stornierungen

(1) Die Reservierung erfolgt grundsätzlich online unter www.house-of-nations.de. Diese Reservierung ist zunächst unverbindlich.

(2) Nach erfolgter Bestätigung der Reservierung durch die Bürgermeister-Reuter-Stiftung erhält der Mietinteressent eine Mitteilung über die Höhe der zu zahlenden Sicherheitsleistung (Kaution) sowie über die Höhe der ersten Monatsmiete.

(3) Mit der Überweisung der fälligen Beträge durch den Mietinteressenten bis zum angegebenen Termin kommt eine verbindliche Reservierung des Apartments/Zimmers zustande.

(4) Stornierungen der Reservierung sind bis 15 Tagen vor beabsichtigtem Vertragsbeginn kostenlos möglich. Nach diesem Termin wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von einer halben Monatsmiete fällig. Dem Mietinteressenten bleibt der Nachweis gestattet, dass kein Aufwand entstanden oder dieser wesentlich niedriger ausgefallen ist. Der Bürgermeister-Reuter-Stiftung wiederum bleibt der Nachweis erlaubt, dass ein höherer Aufwand entstanden ist.

3. Störungen der Leistungen von Versorgungsunternehmen

(1) Für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Fernwärme gelten die allgemeinen Lieferbedingungen der Versorgungsunternehmen. Die darin enthaltenen Haftungsbeschränkungen der Versorgungsunternehmen gelten dem Mieter gegenüber im gleichen Umfang wie gegenüber der Vermieterin.

(2) Die Vermieterin haftet nicht für Unterbrechungen, die vom Versorgungsunternehmen zu vertreten sind und bei deren Verursachung der Vermieterin weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen sind.

(3) Gleiches gilt bei Überschwemmungen und anderen Katastrophen, bei Schäden infolge von Brand, Sturm, Streik, Aufruhr, höherer Gewalt und Ähnlichem.

4. Mietzahlung/Einzugsermächtigung

(1) Die Mietzahlung erfolgt im SEPA-Basis-Lastschriftverfahren – durch Mieteinzug spätestens am 3. Werktag des jeweiligen Monats – vom angegebenen Bankkonto des Mieters. Mit dieser Vereinbarung erteilt der Mieter der Vermieterin eine Einzugsermächtigung für sein angegebenes Bankkonto. Sofern der Mieter bei Vertragsabschluss noch kein Bankkonto für den Einzug der Miete benennen kann, verpflichtet er sich, der Vermieterin spätestens bis zum Mietvertragsbeginn eine Einzugsermächtigung zu erteilen. Bei Kontoänderung hat der Mieter die Vermieterin zu informieren und eine neue Einzugsermächtigung zu erteilen.

(2) Bei Teilnahme am Lastschriftverfahren hat der Mieter die der Vermieterin von dem Geldinstitut des Mieters berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften zu tragen. Bei Zahlungsverzug ist die Vermieterin berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 5,00 EUR pauschalierte Mahnkosten geltend zu machen. Bei diesen Mahnkosten handelt es sich um einen pauschalierten Schadensersatzanspruch. Dem Mieter bleibt er Nachweis vorbehalten, dass ein niedrigerer Schaden entstanden ist.

(3) Im Ausnahmefall kann die Miete monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats, bargeldlos und kostenfrei auf das Bankkonto der Vermieterin überwiesen werden.

(4) Damit die Miete bei der Vermieterin mit der richtigen Zuordnung und rechtzeitig eingeht, muss der Mieter – sofern die Miete nicht per Lastschrift eingezogen wird – die Apartment/Zimmer-Nr., die Mieter-Nr. (siehe 1. Seite des Mietvertrages) und seinen Namen auf dem Überweisungsträger vollständig angeben. Überweisungen sind auf das folgende Bankkonto vorzunehmen:

Bürgermeister-Reuter-Stiftung,

Bank für Sozialwirtschaft

International Bank Account Number (IBAN): DE68 1002 0500 0003 1232 06

Bank Identifier Code (BIC): BFSWDE33BER

5. Übergabe der Mietsache/Schlüsselübergabe

(1) Vor Abschluss des Mietvertrages und Einzug des Mieters in das Apartment/Zimmer wird ein schriftliches Besichtigungsprotokoll aufgenommen. In dem Besichtigungsprotokoll werden der Zustand der Mietsache und etwaige Schäden an Einbauten und Einrichtungsgegenständen festgehalten. Das Protokoll ist vom Mieter und einem Beauftragten der Vermieterin zu unterschreiben. Dieses Protokoll wird als Anlage zu dem abzuschließenden Mietvertrag genommen.

(2) Nach Unterzeichnung des Mietvertrages erhält der Mieter die Schlüssel des Apartments/Zimmers. Die Schlüsselübergabe ist in einem Protokoll zu dokumentieren.

(3) Erfolgt zunächst der Einzug des Mieters durch Hinterlegung der Schlüssel im Schlüsseltresor oder beim Concierge, ist der Mieter verpflichtet, am nächsten Werktag mit dem Beauftragten der Vermieterin, im Regelfall dem Kundenbetreuer vor Ort/Objektverwalter, eine offizielle Besichtigung mit Unterzeichnung des Besichtigungsprotokolls unter Bestätigung des Erhalts der Schlüssel vorzunehmen. Im Übrigen richtet sich der weitere Ablauf dann nach Abs.1.

6. Erhaltung der Mietsache/Schlüsselverlust

(1) Der Mieter hat das Apartment/Zimmer und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er muss für ausreichende Belüftung und Beheizung aller ihm überlassenen Räume sorgen.

(2) Bei Rückgabe der Mietsache sind die Räume vom Mieter so herzurichten, dass eine Neuvermietung ohne Beanstandung möglich ist. Dies wird durch eine vereinbarte Vorbesichtigung (Vorabnahme) durch die Vermieterin kontrolliert.

(3) Im Interesse der Erhaltung des Raumklimas sowie insbesondere zur Verhinderung von Schimmelbildung in den Mieträumen ist das Wäschewaschen und Trocknen in den Wohnräumen grundsätzlich nicht gestattet. Hierfür sind die in den Apartmentanlagen vorhandenen Waschcenter zu nutzen.

(4) Dem Mieter ist es untersagt, Schlüssel an Unbefugte weiterzugeben. Der Verlust von einem oder allen Schlüsseln ist der Vermieterin sofort anzuzeigen. Die Kosten für den Ausbau des Schlosses und die Beschaffung von Ersatzschlüsseln sowie etwa notwendige Reparaturen trägt der Mieter, soweit er den Verlust zu vertreten hat. Handelt es sich um ein Schließsystem und muss dieses auf Grund des Verlustes von Schlüsseln aus Sicherheitsgründen komplett ausgetauscht werden, trägt der Mieter die hierdurch entstehenden Kosten.

(5) Dem Mieter ist es untersagt, Schlüssel anzufertigen oder anfertigen zu lassen, Schlösser zu ändern, Verschlüsse oder Namensschilder anzubringen.

7. Betreten der Mietsache durch die Vermieterin

(1) Beauftragte der Vermieterin dürfen in begründeten Fällen, insbesondere bei Mängelbeseitigung oder Renovierungs- und Reparaturarbeiten sowie zur Erfüllung sonstiger vertraglicher Verpflichtungen gegenüber dem Mieter, nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mieter die Mietsache zu angemessener Tageszeit betreten. Der Vermieterin oder den, von ihr, Beauftragten ist das Betreten der Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung ebenfalls gestattet, wenn dies für die Aufrechterhaltung und/oder Verbesserung des Betriebes des gesamten Objektes erforderlich ist.

(2) Bei Gefahr im Verzuge oder Störungen an den Versorgungsanlagen oder sicherheitstechnischen Einrichtung darf die Vermieterin die Mietsache auch ohne vorherige

Ankündigung in Abwesenheit des Mieters durch mindestens zwei Personen betreten. Dies gilt auch für erforderlich werdende Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen.

(3) Vereinbart der Mieter trotz Aufforderung durch die Vermieterin mit dem für das Objekt zuständigen Kundenbetreuer vor Ort/Objektverwalter vor Vertragsende keinen Zeitpunkt für die Vorbesichtigung (Vorabnahme) der Mietsache durch die Vermieterin, so hat der Mieter die hierdurch entstehenden Aufwendungen zu tragen.

8. Haftung der Vertragsparteien

(1) Der Mieter haftet für Schäden, die er oder eine auf seine Veranlassung sich dort aufhaltende Person durch Verletzung der Sorgfalts- und Anzeigepflichten verursacht. Er haftet darüber hinaus für Schäden an der Mietsache, sofern diese auf die Überschreitung der Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs zurückzuführen sind.

(2) Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters gemäß § 536a BGB wegen Mängeln der Mietsache sind ausgeschlossen, soweit die Mängel der Mietsache bei Vertragsabschluss vorhanden waren und von der Vermieterin nicht arglistig verschwiegen wurden.

(3) Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters gemäß § 536a BGB wegen Mängeln der Mietsache sind auch dann ausgeschlossen, wenn die Mängel nach Vertragsabschluss entstanden sind, die Vermieterin weder vorsätzlich noch grob fahrlässig handelte und sie die Mängel nicht arglistig verschwiegen hat. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht für Schäden aus Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

(4) Für sonstige Schadensersatzansprüche, die nicht im Zusammenhang mit Mängeln der Mietsache stehen, haftet die Vermieterin nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht für Schäden aus Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

(5) Es handelt sich bei der Mietsache um Wohnraum, der dem Mieter zum zeitlich befristeten Gebrauch überlassen wird. Die Vermieterin haftet daher nicht für Schäden oder Verlust von Sachen des Mieters durch Einbruch oder sonstige Delikte. Dem Mieter wird empfohlen, ggf. eine Hausratversicherung abzuschließen.

9. Zustimmungspflichtige Handlung des Mieters

(1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Mietsache bedarf es der Zustimmung der Vermieterin, wenn der Mieter

(a) ...Tiere halten möchte. Die Haltung von Hunden und Katzen ist grundsätzlich untersagt. Für die Haltung andere Tiere, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen oder Kleintieren, wie Hamstern und Meerschweinchen (vorausgesetzt sie werden artgerecht gehalten), ist eine schriftliche Genehmigung der Vermieterin einzuholen. Dies gilt auch für die nur kurzzeitige Aufnahme von Tieren. Eine ggf. erforderliche Spezialreinigung bei Vertragsende geht zu Lasten des Mieters.

(b) ...Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornehmen will, welche die Mietsache, Anlagen, Mobiliar oder Einrichtungen verändern.

(c) ...Schönheitsreparaturen durchführen möchte.

(d) ...Zusatzmöblierung bzw. -einrichtungen im Apartment/Zimmer aufstellen bzw. betreiben will. Genehmigungen hierfür können grundsätzlich nur ausnahmsweise, auf begründeten Antrag hin, erteilt werden. Der Antragstellung ist in diesem Fall ein Originalfoto der zu genehmigenden Zusatzausstattung beizufügen. Sämtliche private Zusatzausstattungen sind beim Auszug selbst zu entfernen.

(2) Erteilte Zustimmungen können jederzeit widerrufen werden.

10. Antennenanlagen

Ist in den Mieträumen ein Anschluss für eine Gemeinschaftsantenne oder das Breitbandkabelnetz der Deutschen Telekom vorhanden, darf der Mieter nur solche Anschlusskabel verwenden, die vom Hersteller der Anlage bzw. der Deutschen Telekom zugelassen sind. An vorhandenen Anschlüssen dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden. Zusätzliche Anschlussdosen an die Gemeinschaftsantennenanlage dürfen nicht installiert werden. Soweit keine Antennen- oder Kabelanschlüsse in den Mieträumen vorhanden sind, dürfen Empfangsgeräte nur mit Zimmerantenne betrieben werden. Die Verwendung von Funkantennen bedarf der vorherigen schriftlicher Genehmigung.

11. Gegenseitige Rücksichtnahme

(1) Jede Ruhestörung ist zu vermeiden. Die Benutzung von Rundfunk- und Fernsehgeräten hat in Zimmerlautstärke zu erfolgen. Musikinstrumente dürfen nicht in einer Lautstärke benutzt werden, die geeignet ist, unbeteiligte Personen objektiv unzumutbar zu stören. Lärm im Treppenhaus sowie das Zuschlagen von Türen sind zu unterlassen.

(2) An Werktagen in der Zeit zwischen 20:00 und 7:00 Uhr sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen ist es verboten, Lärm zu verursachen. An den Werktagen soll darüber hinaus in der Zeit zwischen 13:00 und 15:00 Uhr Lärm vermieden werden.

(3) Das Spielen von Instrumenten ist in der Zeit von 13:00 bis 15:00 Uhr und zwischen 19:00 und 8:00 Uhr grundsätzlich untersagt.

12. Parkplatzbenutzung

(1) Der Mieter darf die allgemeinen, nicht einzeln vermieteten Parkplätze der Vermieterin – sofern solche im jeweiligen Objekt existieren und freie Kapazitäten vorhanden sind – zum Abstellen eines polizeilich zugelassenen Pkw benutzen. Die Vermieterin darf Fahrzeuge, die nicht behördlich zugelassen sind, auf Kosten des jeweiligen Eigentümers oder Mieters entfernen.

(2) Für Beschädigungen oder für das Abhandenkommen von Fahrzeugen, Zubehörteilen oder Sachen, die in den Fahrzeugen aufbewahrt werden, sowie für Schäden, die beim Betreten oder beim Benutzen des Parkplatzes – auch bei Glatteis bzw. bei Schneeglätte – entstehen, haftet die Vermieterin nicht.

13. Rückgabe der Mietsache/Durchführung der Endreinigung

(1) Der Mieter ist verpflichtet, der Vermieterin die Mietsache bei Vertragsende im ordnungsgemäßen Zustand, der dem vertragsgemäßen Gebrauch entspricht, zu übergeben. Insbesondere sind vom Mieter vor der Rückgabe der Mietsache folgende Reinigungsarbeiten zu erledigen: **Säubern und Putzen der Schränke, der Fenster und Türen (einschließlich der Rahmen), der Einrichtungen in Bad und Küche einschließlich des Kühlschranks, des Herdes und der Sanitäreinrichtungen sowie der Fliesen, der Fußböden, der Lüftungssiebe, der Lampen und Heizkörper.**

(2) Die Vermieterin ist berechtigt, für die Verschmutzungen, die über den vertragsmäßigen Gebrauch der Mietsache hinausgehen, eine Reinigungspauschale in Höhe von 150,00 EUR von der Kaution abzuziehen.

(3) Lässt die Vermieterin eine Vorbesichtigung vor Rückgabe der Mietsache durchführen und hierüber ein Protokoll anfertigen, so dient dieses ausschließlich internen Zwecken ohne rechtliche Verbindlichkeit für den Mieter. Außerdem soll es ermöglichen, den Mieter frühzeitig auf solche Mängel hinzuweisen, die er auf jeden Fall bis zum Auszugstermin beseitigen muss. Das Vorbesichtigungsprotokoll legt nicht den vertragsgemäßen Zustand fest und beschränkt den Anspruch der Vermieterin nicht auf die Ausführung der Arbeiten, die in diesem Protokoll aufgeführt werden. Der Mieter kann daher keine Vollständigkeit der Mängelangaben erwarten. Er schuldet auch die Beseitigung der Mängel, die nicht in der Niederschrift aufgeführt sind.

(4) Fehlen mitvermietete Gegenstände oder sind sie beschädigt, ist die Vermieterin ohne eine Fristsetzung berechtigt, diese Gegenstände auf Kosten des Mieters zu ersetzen oder zu reparieren.

(5) Hat der Mieter die Mietsache verändert, so muss der ursprüngliche Zustand spätestens bei Rückgabe wieder hergestellt sein. Hat der Mieter bei der Rückgabe der Mietsache von ihm eingebrachte Sachen zurückgelassen, so ist die Vermieterin berechtigt, diese auf Kosten des Mieters zu entsorgen.

(6) Der Mieter hat bei Vertragsende alle Schlüssel, auch die von ihm etwa vertragswidrig selbst beschafften, zurückzugeben. Wird dies unterlassen, ist die Vermieterin berechtigt, nach vorangegangener erfolgloser Aufforderung mit Fristsetzung eine neue Schließanlage auf Kosten des Mieters einzubauen.

(7) Weitergehende Schadensersatzansprüche der Vermieterin bleiben unberührt.

(8) Die Mietsache ist spätestens am letzten Vertragstag bis 10:00 Uhr an die Vermieterin zu übergeben.

14. Datenschutz

Der Mieter gibt seine Einwilligung, dass seine durch die Vermieterin erhobenen personenbezogenen Daten gemäß § 28 Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) zum Zwecks der geschäftlichen Bearbeitung des Mietverhältnisses und zum Zwecks der Bewirtschaftung des Objektes maschinell erhoben, gespeichert, genutzt und übermittelt werden. Er gibt damit insbesondere auch seine Einwilligung, dass die Vermieterin die erhobenen

personenbezogenen Daten zweckgebunden an ihre Dienstleistungspartner übermittelt, die sie mit Teilleistungen der Bewirtschaftung des Objektes und/oder der Erbringung der für den Mieter angebotenen Serviceleistungen beauftragt hat. Hierzu zählen auch die Postzusteller, wie Deutsche Post AG und PIN AG.