

## Allgemeine Vertragsbestimmungen (AVB) Stand August 2000

### §1 Mieträume und Gemeinschaftseinrichtungen

1. Soweit vorhanden, ist der Nutzer berechtigt, die Gemeinschaftsanlagen/-einrichtungen und -räume nach Maßgabe der Hausordnung zu benutzen.
2. Die beigefügte Hausordnung ist Bestandteil des Vertrages. Sie kann von der Vermieterin geändert und durch zusätzliche Regelungen ergänzt werden, die durch Mitteilung Vertragsbestandteil werden. Die Vermieterin ist berechtigt, für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen.
3. Der Nutzer hat das Betreten und die Benutzung des Apartments zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten zu dulden bzw. zu gestatten.
4. Die Vermieterin haftet nicht für Schäden, die dem Nutzer an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft und Dauer und welchen Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, dass die Vermieterin den Schaden vorsätzlich oder grobfahrlässig herbeigeführt hat.
5. Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Nutzer bedarf der vorherigen Genehmigung der Vermieterin. Bei Verlust ausgehändigter oder selbst beschaffter Schlüssel ist die Vermieterin im Interesse der Sicherheit des Hauses berechtigt, auf Kosten des Nutzers neue Schlösser mit der erforderlichen Zahl von Schlüsseln anbringen zu lassen, es sei denn, der Nutzer weist der Vermieterin nach, dass verlustbedingter Missbrauch durch Dritte ausgeschlossen ist.

Im übrigen bleibt die Haftung des Nutzers wegen verlustbedingten Schadenseintritts unberührt.

### § 2 Außerordentliche Kündigung

1. Die Vermieterin kann das Nutzungsverhältnis ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn
  - a) der Nutzer trotz einer Abmahnung durch die Vermieterin einen vertragswidrigen Gebrauch des Apartments fortsetzt, der die Rechte der Vermieterin in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belassen oder das Apartment durch Vernachlässigung der dem Nutzer obliegenden Sorgfalt erheblich gefährden.
  - b) der Nutzer für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Nutzungsentgelts oder eines Teils des Nutzungsentgelts, der eines Monatsentgelts übersteigt, in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Nutzungsentgelts in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der das Entgelt für zwei Monate erreicht.
2. Das Nutzungsverhältnis kann ferner von jedem Vertragsteil ohne Einhaltung einer Frist schriftlich gekündigt werden, wenn der andere Vertragsteil seine Verpflichtungen schuldhaft in solchem Maße verletzt, dass dem anderen Vertragsteil die Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

### § 3 Zahlung der Miete

1. Bei verspäteter Zahlung ist die Vermieterin berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz und Mahnkosten in Höhe von DM 20,00 je Mahnung zu erheben.
2. Befindet sich der Nutzer mit der Gesamtzahlung im Rückstand, so werden die Zahlungen zunächst auf die Kosten etwaiger Rechtsverfolgung einschließlich Mahnkosten, Verzugszinsen, Nebenkosten, Entgelt Rückstand und sodann auf das laufende Entgelt angerechnet.
3. Der Nutzer kann gegenüber Entgeltforderungen mit Gegenforderungen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn die Gegenforderung rechtskräftig festgestellt wurde.

### § 4 Aufrechnung - Zurückbehaltungsrecht - Minderung - Zahlungsrückstand

1. Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins nur mit einer anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderung aufrechnen und auch nur dann, wenn er dies mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses der Vermieterin schriftlich angekündigt hat und er sich mit seinen Mietzahlungen nicht im Rückstand befindet.

## **§ 5 Haftung der Vermieterin, Verjährung**

1. Die Vermieterin haftet grundsätzlich nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Dies gilt insbesondere im Falle der Verletzung vertraglicher Nebenpflichten, der Haftung für Mangel- und Mangelfolgeschäden, des Schadensersatzes wegen Nichterfüllung, der Verletzung von Pflichten bei Vertragsschluss oder der unerlaubten Handlung. Ebenso haftet die Vermieterin bei Verzug, bei anfänglichen Unvermögen und nachträglicher Unmöglichkeit nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Für die Verletzung von Vertragspflichten, die unverzichtbar sind, um das Vertragsziel zu erreichen, haftet die Vermieterin jedoch auch bei einfacher Fahrlässigkeit. Sie haftet jedoch nicht für die rechtzeitige Freistellung der vermieteten Räume durch den vorherigen Mieter. Für das Fehlen zugesicherter Eigenschaften haftet die Vermieterin nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Soweit die Vermieterin nach diesen Bestimmungen haftet, insbesondere auch bei Verletzungen vertragswesentlicher Pflichten, Verzug oder Unmöglichkeit haftet sie nur für vorhersehbare und unmittelbare Schäden. Eine Haftung der Vermieterin für Folgeschäden oder mittelbare Schäden ist ausgeschlossen.

Für die Haftung der Vermieterin für den Verlust oder die Beschädigung von Besitztümern und Wertgegenständen des Mieters, die dieser während der Vertragsdauer im Apartment hinterläßt, gilt die nachstehende Regelung der Nr. 5 .

2. Die vorstehenden Haftungsausschlüsse und – beschränkungen gelten in gleicher Weise zu Gunsten aller zur Erfüllung seiner Vertragspflichten durch die Vermieterin eingesetzten Unternehmen, ihrer Subunternehmer und Erfüllungsgehilfen.
3. Die verschuldensunabhängige Haftung der Vermieterin für bei Abschluß des Vertrages vorhandene Mängel ist ausgeschlossen. Das Recht des Mieters zur Minderung bleibt hiervon unberührt.
4. Der Mieter ist verpflichtet etwaige Mängel unverzüglich anzuzeigen. Ansprüche des Mieters sind innerhalb eines Monats nach der vertraglich vorgesehenen Beendigung des Mietvertrages gegenüber der Vermieterin geltend zu machen. Nach Ablauf der Frist kann er Ansprüche nur geltend machen, wenn er ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert worden ist. Für alle Ansprüche des Mieters beträgt die Verjährung grundsätzlich 6 Monate mit Ausnahme der Ansprüche wegen arglistigen Verschweigens eines Mangels, wegen Nichterfüllung, wegen positiver Vertragsverletzung oder wegen Verschuldens bei Vertragsschlusses und ungerechtfertigter Bereicherung, die in 2 Jahren verjähren. Die Verjährung beginnt mit dem Kalendertage, an dem die Leistungserbringung nach dem Vertrage beendet werden sollte.
5. Die Vermieterin haftet nur für den Verlust oder die Beschädigung von Gegenständen, die in dem jeweiligen Apartmentsafe ordnungsgemäß verschlossen waren. Der Haftungsumfang der Vermieterin ist dabei auf maximal DM 6.000,00, bei Geld, Wertpapieren und Kostbarkeiten auf DM 1.500,00 beschränkt. Auch dieser Haftungsanspruch erlischt, wenn der Mieter nicht spätestens am übernächsten Tag nach Erlangung der Kenntnis von Verlust, Zerstörung oder Beschädigung der Vermieterin Anzeige erstattet.
6. Zurückgebliebene Sachen des Mieters werden nur auf Anfrage, Risiko und Kosten des Mieters nachgesandt. Die Vermieterin bewahrt die Sachen 6 Monate auf und berechnet dafür eine angemessene Gebühr. Danach werden die Sachen, sofern ein erkennbarer Wert besteht, dem lokalen Fundbüro übergeben.
7. Zu Händen des Mieters bestimmte Nachrichten, Post- und Warensendungen werden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns behandelt. Die Vermieterin übernimmt die Aufbewahrung, Zustellung und auf Wunsch gegen Entgelt die Nachsendung.
8. Jedwede Haftung der Vermieterin nach vorstehend Ziffer 7 ist ebenfalls ausgeschlossen.

## **§ 6 Benutzung der Wohnung, Untervermietung und Tierhaltung**

1. Ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Vermieterin darf das Apartment nicht zu anderen als Wohnzwecken benutzt werden. Wird die Zustimmung erteilt, so ist der Nutzer zur Zahlung eines angemessenen Zuschlages verpflichtet.
2. Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung des Apartments oder Teile davon an Dritte ist nicht gestattet. Bei unbefugter Untervermietung kann die Vermieterin verlangen, dass der Nutzer sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann die Vermieterin das Hauptnutzungsverhältnis fristlos kündigen.
3. Das Halten - auch das zeitweilige Halten - von Haustieren ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Die Erlaubnis kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten. Der Nutzer haftet für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden.
4. Das Aufstellen, Aufbewahren, Lagern usw. von Gegenständen und Materialien ist außerhalb der gemieteten Räume - auch vorübergehend- nicht gestattet.

## **§ 7 Instandhaltung des Apartments**

1. Der Nutzer hat in dem Apartment für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die

darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln.

2. Der Nutzer hat das Apartment von Ungeziefer freizuhalten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so kann die Vermieterin die zur Vertilgung des Ungeziefers notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Nutzers durchführen lassen. Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, haftet der Nutzer. Der Nutzer kann sich darauf, dass das Apartment zum Zeitpunkt der Übergabe nicht ungezieferfrei war, nur berufen, wenn er der Vermieterin unverzüglich nach Übergabe des Apartments eine entsprechende Bescheinigung eines Sachverständigen vorgelegt hat.
3. Für Beschädigungen des Apartments und des Gebäudes sowie der zu den Nutzungsräumen oder dem Gebäude gehörenden Anlagen und Einrichtungen ist der Nutzer ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, Besucher, Lieferanten usw. verursacht worden sind. Dem Nutzer obliegt der Beweis, dass ein ihm zuzurechnendes Verschulden nicht vorgelegen hat. Leistet der Nutzer Schadenersatz, so ist die Vermieterin verpflichtet, dem Nutzer seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.
4. Kommt der Nutzer seinen vorstehenden Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung nicht nach, so kann die Vermieterin unbeschadet etwaiger Schadenersatzansprüche die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Nutzers vornehmen lassen.
5. Jeden in dem Apartment entstehenden Schaden hat der Nutzer, soweit er nicht selbst zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Nutzer ersatzpflichtig.

### **§ 8 Modernisierungsmaßnahmen - baulichen Veränderungen**

1. Maßnahmen zur Verbesserung des Apartments oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie hat der Nutzer nach Maßgabe des § 541 b BGB zu dulden.
2. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Apartments oder des Gebäudes oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, darf die Vermieterin nach deren Ankündigung mit angemessener Frist vornehmen. Zur Abwendung drohender Gefahren können diese Arbeiten auch ohne vorherige Ankündigung sofort vorgenommen werden.
3. Soweit der Nutzer die Arbeiten dulden muss, kann er weder den Mietzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben noch Schadenersatz verlangen. Lässt er die Durchführung der Arbeiten nach Ziffer 1 oder 2 nicht zu, so haftet er der Vermieterin für alle daraus resultierenden Nachteile und Schäden.
4. Bauliche Veränderungen durch den Nutzer, insbesondere Um- und Einbauten, Änderungen der Installationen, Anbringen von Außenjalousien und Markisen dürfen nur vorgenommen werden, wenn die Vermieterin zuvor schriftlich zugestimmt hat und eine etwa erforderliche behördliche Einwilligung erteilt worden ist. Für deren Einholung ist der Nutzer verantwortlich.
5. Von der vorhandenen Heizungsart darf der Nutzer nicht abweichen.
6. Auch bei genehmigten Anlagen und Änderungen trägt der Nutzer deren Kosten und haftet für alle Schäden, die sich aus der Aufstellung und dem Betrieb dieser Anlagen ergeben.

### **§ 9 Zustand der Mieträume zur Zeit des Vertragsabschlusses**

1. Dem Nutzer ist der Zustand des Apartments aufgrund vorausgegangener Besichtigung bekannt. Die Vermieterin gewährt den Gebrauch in diesem Zustand.

### **§ 10 Betreten des Apartments**

1. Der Vermieterin steht die Besichtigung des Apartments nach vorheriger Anmeldung - zu angemessener Tageszeit - zur Prüfung ihres Zustandes frei. In Fällen dringender Gefahr ist ihr das Betreten des Apartments zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten.
2. Der Nutzer hat die Besichtigung des Apartments im Falle der Beendigung des Nutzungsverhältnisses zwecks anderweitiger Vermietung zu dulden.
3. Der Nutzer muss dafür Sorge tragen, dass das Apartment auch in seiner Abwesenheit betreten werden kann.

### **§ 11 Pfandrecht der Vermieterin an eingebrachten Sachen**

1. Im Hinblick auf das gesetzliche Vermietungspfandrecht erklärt der Nutzer, dass die in dem Apartment eingebrachten Sachen sein freies Eigentum sind und nicht gepfändet oder verpfändet sind.
2. Der Nutzer verpflichtet sich, von einer etwaigen Pfändung oder Verpfändung eingebrachter Sachen der Vermieterin sofort Kenntnis zu geben.

3. Zum Zweck der Ausübung ihres Pfandrechts ist die Vermieterin oder ihr Beauftragter berechtigt, die Mieträume jederzeit zu betreten.

### **§ 12 Vorzeitige Beendigung der Nutzungszeit**

1. Bei einer vom Nutzer zu vertretenden vorzeitigen Auflösung des Nutzungsverhältnisses haftet der Nutzer für den Ausfall an Nutzungsentgelt und sonstigen Leistungen während der vertragsgemäßen Dauer des Nutzungsverhältnisses sowie für alle weiteren Schäden, die der Vermieterin durch die vorzeitige Aufhebung des Nutzungsvertrages erleidet.
2. Die Vermieterin ist berechtigt, in den leerstehenden Räumen Instandsetzungsarbeiten vornehmen zu lassen, ohne dass der Nutzer hieraus irgendwelche Ansprüche herleiten kann.

### **§ 13 Rückgabe der Nutzungssache**

1. Bei Ende des Nutzungsvertrages hat der Nutzer das Apartment sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch vom Nutzer selbst beschaffte, sind der Vermieterin zu übergeben. Der Nutzer haftet für alle Schäden, die der Vermieterin oder einem Nutzungsnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflichten entstehen.

Die Vermieterin ist insbesondere berechtigt, bei Verlust ausgehändigter oder durch den Mieter selbst angeschaffter Schlüssel auf dessen Kosten die erforderliche Zahl von Schlüsseln und neuen Schlössern anfertigen zu lassen.

Verspätete Rückgabe der Mietsache verpflichtet den Mieter für die Dauer der Vorenthaltung zur Entschädigung in Höhe der vereinbarten Miete für den gesamten laufenden Kalendermonat. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen. Dies gilt auch insbesondere im Falle der Durchführung von durch den Mieter verantwortenden Schönheitsreparaturen und anderen von ihm zu vertretenden Instandsetzungsarbeiten.

### **§ 14 Sonstige Vereinbarungen**

1. Besteht die Mieterseite aus einer Mehrzahl von Personen, so haften die Mieter für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner. Für die Rechtswirksamkeit einer Willenserklärung der Vermieterin genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen der Vermieterin. Willenserklärungen eines der Mieter gelten auch für und gegen die anderen Mieter. Sämtlichst gilt dies auch für Vertragsabänderungen und Entgegennahmen von Kündigungen. Ein Mieter bedarf zur vorzeigen Entlassung aus dem Mietvertrag der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.
2. Allgemeine Geschäftsbedingungen des Mieters finden keine Anwendung, auch wenn die Vermieterin diesen nicht ausdrücklich widerspricht. Gegenbestätigungen des Mieters unter Hinweis auf seine allgemeinen Geschäftsbedingungen wird hiermit widersprochen.

### **§ 15 Schlussbestimmungen**

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.
3. Der Nutzer bestätigt hiermit ausdrücklich, dass er vor Abschluss dieses Vertrages ausreichend Zeit hatte, den heute abgeschlossenen Nutzungsvertrag durchzulesen, die einzelnen Bestimmungen zu überprüfen und zur Kenntnis zu nehmen.