

Allgemeine Vertragsbestimmungen (AVB)

Nr. 1 – Zusatzleistungen und Tarifmodelle

Dem Mieter stehen im Rahmen des Mietverhältnisses Zusatzleistungen gemäß dem jeweils vereinbarten Tarifmodell ("Premium", "Business" oder "Basic") zur Verfügung. Der gewählte Tarif wird im Mietvertrag ausdrücklich bezeichnet. Ein Wechsel des Tarifmodells während der Mietzeit ist ausgeschlossen.

Die Zusatzleistungen umfassen im Einzelnen:

a) Tarif „Premium“

- Wöchentliche Reinigung des Appartements,
- Bereitstellung eines KFZ-Stellplatzes,
- Nutzung des hauseigenen Fitnessstudios,
- Nutzung der Lounge/des Kaminzimmers sowie der Dachterrasse mit Loungemöbeln,
- Bereitstellung einer Servicebox für Postsendungen

b) Tarif „Business“

- 14-tägige Reinigung des Appartements,
- Bereitstellung eines KFZ-Stellplatzes,
- Nutzung der Lounge/des Kaminzimmers sowie der Dachterrasse mit Loungemöbeln,
- Bereitstellung einer Servicebox für Postsendungen.

Die Nutzung des hauseigenen Fitnessstudios ist im Tarif „Business“ nicht enthalten

c) Tarif „Basic“

- 14-tägige Reinigung des Appartements,
- Nutzung der Lounge/des Kaminzimmers sowie der Dachterrasse mit Loungemöbeln,
- Bereitstellung einer Servicebox für Postsendungen.

Die Nutzung des hauseigenen Fitnessstudios und die Bereitstellung eines KFZ-Stellplatzes sind im Tarif „Basic“ nicht enthalten.

Reinigung des Appartements

- Leistungsumfang: Oberflächenreinigung sämtlicher Mietflächen (ausgenommen sind vom Mieter eingebrachte private Möbel und Gegenstände) sowie Leerung der Müllbehälter.
- Turnus: Im Tarif „Premium“ erfolgt die Reinigung 7-tägig, in den Tarifen „Business“ und „Basic“ 14-tägig.
- Zugang: Die Reinigung erfolgt ausschließlich durch autorisiertes Personal unter Verwendung eines gesonderten Transponderschlüssels. Voraussetzung hierfür ist die Unterzeichnung einer gesonderten Vereinbarung („Zusatzvereinbarung Reinigung“) durch den Mieter. Ohne Zustimmung zur Übergabe

eines Transponderschlüssels an die Reinigungsfirma kann keine Reinigung erbracht werden.

KFZ-Stellplatz (nur Premium und Business)

- Stellplatzwahl: Der Mieter kann einen freien Stellplatz auf dem hierfür vorgesehenen Bereich des hauseigenen Parkplatzes wählen.
- Überlassung an Dritte: Der Mieter ist berechtigt, den Stellplatz vorübergehend einem Besucher zur Nutzung zu überlassen.
- Zugang: Die Öffnung der Zufahrtsschranke ist mittels Chip oder Apartmentkarte möglich.

Es gilt ergänzend die als Anlage zum Mietvertrag beigefügte Stellplatzordnung.

Nutzung des hauseigenen Fitnessstudios (nur Premium)

- Zugang: Die Nutzung des Fitnessstudios ist rund um die Uhr (24/7) möglich und erfolgt mittels Apartmentkarte oder Chip.

Nr. 2 - Benutzung der Mietsache, gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen

Die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen wie Lobby, Lounge, Waschbereich, Serviceraum und Dachterrasse stehen allen Mietern gemeinschaftlich zur Verfügung, sofern sich aufgrund des jeweiligen Tarifmodells nichts abweichendes ergibt (vgl. Nr. 1). Die Hausordnung und die Benutzungsmerkblätter (Kundenmappe) als Ordnungen für die zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Einrichtungen und Anlagen regeln im Rahmen dieses Vertrages die Rechte und Pflichten der Mieter. Sie sind Bestandteil des Mietvertrages. Der Vermieter darf diese Ordnungen nachträglich aufstellen, ergänzen, ändern oder aufheben, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Außenanlagen notwendig oder nach billigem Ermessen zumutbar ist.

Der Vermieter ist berechtigt, den Betrieb der Gemeinschaftseinrichtungen neu zu regeln oder einzustellen, neue Gemeinschaftseinrichtungen zu schaffen oder die Durchführung einzelner oder mehrerer Verpflichtungen und Obliegenheiten in anderer Weise zu regeln, soweit dies nach billigem Ermessen unter

Abwägung der Belange der Gesamtheit der Mieter zweckmäßig erscheint. Falls neben der Miete ein Sonderentgelt für diese Leistungen vereinbart ist, ist es gegebenenfalls neu zu berechnen. Für neugeschaffene Einrichtungen kann ein angemessenes Entgelt erhoben werden. Das gilt entsprechend, wenn Verpflichtungen und Obliegenheiten im Sinne von § 7 des Mietvertrages von einem anderen als dem Mieter erfüllt werden.

Für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Fernwärme gelten die Allgemeinen Versorgungsbedingungen des jeweiligen Versorgungsunternehmens. Die darin enthaltenen Haftungsbestimmungen haben gegenüber dem Mieter im gleichen Umfang wie gegenüber dem Vermieter Gültigkeit.

Nr. 3 – Vorauszahlungen, Abschlagszahlungen und sonstige Entgelte

Neben der Miete werden die anfallenden Betriebskosten anhand einer Pauschale auf den Mieter umgelegt. In der Betriebskostenpauschale sind sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung sowie folgende sonstige Betriebskosten enthalten:

- Die Wartung von: Aufzug, Fitnessgeräten (nur Premium-Tarif-Kunden), elektronischen Schließsystem, Schrankanlage, E-Ladestationen (nur Premium- und Business-Tarif-Kunden), Renz Paketbox, Rauchwarnmelder, Feuerlöscher, Badlüfter, Server, Photovoltaik-Anlage incl. Batterieanschluss, Heizungsanlage incl. Wohnungsstationen.
- Beitragsservice von ARD, ZDF, und Deutschlandradio und Kabelfernsehen

In der Betriebskostenpauschale „LSW“ sind zusätzlich die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom, Wasser/Abwasser und Heizung enthalten. Erhöhen sich nach Vertragsabschluss einzelne der vereinbarten Betriebskosten so weit, dass die Umlage nicht mehr zu deren Deckung ausreicht, so schuldet der Mieter die auf ihn entfallenden Erhöhungsbeträge unter Beachtung der Bestimmungen des § 560 BGB.

Nr. 4 – Mietzahlung

Sollte die Miete vom Wohnungsunternehmen eingezogen werden, gelten die im Mietvertrag vereinbarten Entgelte und

Zahlungsmodalitäten mit Vertragsabschluss als Pre-Notification für den SEPA-Lastschriftinzug. Die Lastschriften werden zu den Fälligkeitszeitpunkten bewirkt, die in dem Mietvertrag ausdrücklich genannt sind. Dies gilt auch für die Einzugsbeträge.

Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, eine Einzugsermächtigung zu erteilen und hierdurch die Miete, die Betriebskosten, die Nebenkosten und die sonstigen Entgelte von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen zu lassen. Der Mieter hat gegebenenfalls ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen. Die dem Vermieter berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen. Der Mieter ist berechtigt, die Einziehungsermächtigung jederzeit zu widerrufen.

Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung einen Pauschalbetrag von 5 Euro für Mahnkosten zu fordern, es sei denn der Mieter weist nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind. Das Recht des Vermieters, einen höheren Schaden nachzuweisen und geltend zu machen, bleibt unberührt. Von dem Vermieter angeforderte Nachzahlungen sind sofort mit Zugang der Erklärung fällig.

Der Vermieter ist berechtigt, eingehende Zahlungen ohne Zahlungsbestimmung in Abweichung von § 366 BGB zuerst auf rückständige Nebenkosten zu verrechnen und anschließend auf rückständige Miete. Die Aufrechnung gegen Mietforderungen und die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts, bei dem der Gegenanspruch nicht auf dem Mietvertrag beruht, ist ausgeschlossen, soweit der Mieter nicht unbestrittene, entscheidungsreife oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend macht. Der Mieter kann davon abweichend auch mit einer Forderung aufgrund der §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben. Nr. 6 bleibt unberührt. Der Mieter kann nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor

Fälligkeit des Mietzinses in Textform angezeigt hat. Die §§ 566 d und 543 Abs. 2 S. 3 BGB bleiben unberührt.

Nr. 5 – Erhaltungsarbeiten

Ausbesserungen, Reparaturen, Wartungen und sonstige Maßnahmen, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume, der Außenanlagen und zur Abwendung drohender Gefahren sowie zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, darf der Vermieter auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dem Vermieter und/oder von ihm beauftragten Dritten ist das Betreten der Mieträume in diesen Fällen zu gewähren, sofern der Vermieter dies dem Mieter rechtzeitig vorab angezeigt hat.

Der Mieter hat für die Arbeiten die in Betracht kommenden Räume nach rechtzeitiger Ankündigung der Arbeiten zugänglich zu halten. Er darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern, andernfalls hat er für die dadurch entstehenden Mehrkosten oder Schäden aufzukommen. Einer Ankündigung bedarf es nicht, wenn drohende Gefahren abgewendet oder Schäden verhütet werden sollen.

Beeinträchtigen die Arbeiten die Gebrauchsfähigkeit der Wohnung nicht wesentlich, so kann der Mieter weder die Miete mindern noch zurückbehalten noch Schadenersatz fordern. Hat der Mieter die Schäden schuldhaft verursacht, gilt das gleiche, auch wenn die Gebrauchsfähigkeit der Wohnung wesentlich beeinträchtigt ist oder vorübergehend ganz entfällt.

Nr. 6 – Zustimmungspflichtige Handlungen

Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses, der Wohnung und des Wohnumfeldes bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters in Textform, wenn er

- a) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt;
- b) Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art im Hause, auf dem Grundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe anbringt oder aufstellt;

- c) Tiere hält, insbesondere Hunde und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln, Zierfischen oder anderen nicht störenden Kleintieren;
- d) Antennen anbringt oder verändert;
- e) von der laut Wohnungsbeschreibung vorgesehenen Beheizungsart abweicht;
- f) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, Motorrad, Moped oder Mofa abstellt;
- g) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt oder die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändert, insbesondere Eingriffe in die Elektroninstallationen vornimmt; dies gilt auch, soweit die Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr
- h) erforderlich sind; es gelten die Bestimmungen des § 554 a BGB;
- i) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagert;
- j) Anpflanzungen in den gemeinschaftlichen Anlagen vornimmt;
- k) Wäscheablufttrockner aufstellt.

Beabsichtigt der Mieter, eine weitere Person entgeltlich oder unentgeltlich aufzunehmen, oder Räume einer dritten Person zu überlassen, hat er dies dem Vermieter vorab unter Angabe des vollständigen Namens anzuzeigen. Die Aufnahme oder Gebrauchsüberlassung bedarf der Zustimmung des Vermieters, sofern es sich nicht um eine vorübergehende unentgeltliche Aufnahme handelt.

Der Vermieter kann eine Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, das Haus oder die Bewohner gefährdet, Mitbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.

Der Mieter haftet auch bei einer Zustimmung durch den Vermieter für alle Schäden ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden. Er kann aus der Zustimmung keinerlei Ansprüche gegen den Vermieter herleiten.

Nr. 7 – Kündigung des Mietverhältnisses

Das Mietverhältnis kann vom Vermieter nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen schriftlich gekündigt werden. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos schriftlich zu kündigen, vor allem wenn

- a) der Mieter oder diejenigen, welchen der Mieter den Gebrauch der Mietsache

überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belässt oder die Mietsache durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet;

- b) der Mieter trotz Abmahnung schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass
- c) deshalb dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann;
- d) der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teiles der Miete in Verzug ist oder
- e) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Die Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache nach Ablauf des Mietverhältnisses oder einer gewährten Räumungsfrist gilt nicht als Verlängerung des Mietverhältnisses. Vorsorglich erklärt der Vermieter, dass er im Falle der Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache nach Ablauf des Mietverhältnisses mit einer Verlängerung des Mietverhältnisses nicht einverstanden ist; § 545 BGB wird ausgeschlossen.

Nr. 8 – Rückgabe der Mietsache

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume in vollständig geräumtem sowie sauberem Zustand zu übergeben.

Hat der Mieter Änderungen der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wieder herzustellen. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Anschriften) innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das gleiche. Der Vermieter kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn er den Mieter angemessen entschädigt. Dem Vermieter steht dieses Recht nicht zu, wenn der Mieter an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.

Bei Auszug hat der Mieter alle elektronischen Schlüssel an den Vermieter herauszugeben.

Der Mieter ist verpflichtet, spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses seine neue Anschrift mitzuteilen.

Nr. 9 – Entschädigungspflicht nach Beendigung des Mietverhältnisses

Wird die Räumung und Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, eine Entschädigung in Höhe der vollen Miete, Nebenkosten und der sonstigen Entgelte bis zur vollständigen Räumung und Rückgabe der Mietsache zu zahlen. Weitergehende Schadenersatzansprüche wegen schuldhafter verspäteter Rückgabe bleiben unberührt.

Im Falle einer vom Mieter zu vertretenden fristlosen Kündigung haftet der Mieter dem Vermieter auch nach erfolgter Rückgabe der Mietsache für einen etwa entstehenden Ausfall an Miete, Nebenkosten und sonstigen Entgelten. Die Haftung beschränkt sich auf den Ausfall, der bis zu dem Tag entsteht, zu dem das Mietverhältnis unter Einhaltung der Frist nach § 2 des Mietvertrags hätte gekündigt werden können.

Nr. 10 – Leistungen externer Anbieter

Folgende Leistungen werden im Rahmen dieses Mietverhältnisses durch externe Anbieter erbracht und sind als feste Bestandteile dieses Vertrages zwischen Vermieter und Mieter als eben solche vereinbart:

1. Bereitstellung der Internet- und Netzwerkdienste

Die Bereitstellung der Internet- und Netzwerkdienste erfolgt durch die WOB COM GmbH, Heßlinger Str. 1-5, 38440 Wolfsburg. Im Rahmen dieser Bereitstellung erhält der Mieter einen W-Lan Internetzugang während des Mietzeitraums.

2. Bereitstellung der Servicebox

Die Bereitstellung der Servicebox erfolgt durch die Erwin Renz Metallwarenfabrik GmbH & Co KG, Boschstr. 3, 71737 Kirchberg/Murr. Die Nutzung der Servicebox ermöglicht die Schlüsselüber- und abgabe, die Abgabe und Abholung von Kleidung, welche gereinigt werden soll und die Abholung von Post und Paketen.

Nr. 11 – Haftung bei Nutzung des hauseigenen Fitnessstudios

Die Nutzung des hauseigenen Fitnessstudios erfolgt auf eigene Gefahr. Der Mieter ist verpflichtet, die Geräte und Einrichtungen des Fitnessstudios sachgerecht und unter Beachtung der ausgehängten Nutzungs- und Sicherheitshinweise sowie der Hausordnung zu verwenden.

Der Vermieter haftet für Schäden, die dem Mieter im Zusammenhang mit der Nutzung des Fitnessstudios entstehen, nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters, seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen. Bei Schäden, die durch einfache Fahrlässigkeit verursacht werden, haftet der Vermieter nur bei Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Kardinalpflicht), jedoch beschränkt auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden. Die Haftungsbeschränkungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

Für Verlust, Diebstahl oder Beschädigung von eingebrachten Gegenständen und Wertsachen des Mieters im Fitnessstudio übernimmt der Vermieter keine Haftung, es sei denn, der Schaden wurde vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht.

Nr. 12 – Streitbeilegungsverfahren

Volkswagen Immobilien ist grundsätzlich nicht bereit und verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen. Wir sind gleichwohl bestrebt, etwaige Meinungsverschiedenheiten aus unseren Vertragsbeziehungen auf einvernehmliche Weise beizulegen. Bei etwaigen Beschwerden können sich unsere Kunden an unsere internen Streitschlichter wenden.

Volkswagen Immobilien GmbH

Stand: August 2025