

Allgemeine Miet- und Geschäftsbedingungen der M&S Florida Services Inc.

1. Vertragsparteien und Vertragsgegenstand

Der Mietvertrag wird ausschließlich zwischen dem Mieter – auch im Namen für alle im Mietvertrag genannten Personen- und dem Vermieter M&S Florida Services Inc. als direktem Eigentümer abgeschlossen. Der Vermieter wird in Person von Markus Ried vertreten. Der Vermieter vermittelt insbesondere weder Reiseleistungen, noch tritt er als Reiseveranstalter auf. Dies voraussetzend, sind sich die Parteien darüber einig, dass Gegenstand des Mietvertrages die Vermietung einer Ferienimmobilie (Mietobjekt) für einen begrenzten Zeitraum (Mietzeit) zu diesen allgemeinen Miet- und Geschäftsbedingungen ist.

2. Abschluss des Mietvertrages und Umfang des Mietverhältnisses

Mit Eingang des vom Mieter unterschriebenen Mietvertrages per Fax, E-Mail oder per Post ist der Mietvertrag für den Mieter bindend. Dabei ist der Mietvertrag ein eigenständiger Vertrag, der rechtlich völlig selbstständig ist. Er ist in keiner Weise mit sonstigen Leistungen, wie z.B. Reiseversicherung oder Flugtickets verbunden. Das Mietverhältnis umfasst das Objekt gemäß den im Internet unter www.villa-st-thomas.de zur Verfügung gestellten Informationen. Der Mietvertrag enthält den verbindlichen Mietpreis, die bestätigte Mietzeit, die Zahlungsbedingungen, die Anzahl und namentliche Nennung der Mieter, sowie eventuelle Sonderbedingungen. Das Mietobjekt darf ohne Rücksprache nur mit der im Mietvertrag angegebenen Personenzahl belegt werden. Bei Überbelegung hat der Vermieter oder sein Hausverwalter das Recht, überzählige Personen abzuweisen, eine Nachzahlung einzufordern oder den Mietvertrag fristlos zu kündigen. Jedwede nachträgliche Änderung des Mietvertrages erfordert die schriftliche Zustimmung des Vermieters.

3. Wohnrecht

Nur im Mietvertrag aufgeführte Personen haben das Recht, das Mietobjekt zu bewohnen. Werden im Mietobjekt nicht angemeldete und dort nächtigende Personen angetroffen, ist der Vermieter berechtigt, den Mietvertrag fristlos zu kündigen. Zusätzliche Personen bis zur Maximalbelegung von 6 Personen können aber jederzeit bei der Hausverwaltung oder dem Vermieter direkt nachgemeldet werden, so dass eine Nachberechnung erfolgen kann.

4. Sorgfaltspflichten des Mieters und Schäden

Der Mieter verpflichtet sich das Mietobjekt pfleglich zu behandeln und alle während der Mietzeit entstandenen Schäden oder Mängel dem Hausverwalter vor Ort unverzüglich zu melden. Bereits bei Ankunft festgestellte Mängel oder Schäden müssen innerhalb von 24 Stunden gemeldet werden, ansonsten haftet der Mieter für diese Schäden. Diese werden wertmäßig erfasst und mit der Kautionsverrechnung verrechnet, sofern sie nicht mit dem Hausverwalter vor Ort verrechnet werden. Die Kautionsübersteigende Beträge werden vom Mieter übernommen und unverzüglich überwiesen. Er haftet gesamtschuldnerisch. Es empfiehlt sich in diesem Zusammenhang eine private Haftpflichtversicherung abzuschließen. Der Mieter verpflichtet sich im Rahmen der Zumutbarkeit zur Beseitigung der Störung beizutragen, um eventuell entstandene Schäden möglichst gering zu halten. Der Mieter ist zur Sauberhaltung des Mietobjekts verpflichtet und hat dieses am Abreisetag in einem ordnungsgemäßen Zustand zu hinterlassen. Küchenutensilien, Geschirr, Bestecke, Gläser usw. sowie Backofen und Grill gehören nicht zum Umfang der Endreinigung. Bei unterlassener oder nicht ordnungsgemäßer Reinigung des Grills durch den Mieter wird diese gegen separate Berechnung durchgeführt. Bei Verlust des Garagenöffners oder des GPS-Geräts durch den Mieter wird eine Wiederbeschaffungsgebühr von je \$100,00 erhoben. Für die Einhaltung der Pass-, Visa-, Devisen- und Gesundheitsbestimmungen ist der Mieter selbst verantwortlich. Alle Nachteile, die aus der Nichtbeachtung dieser Vorschriften entstehen, gehen zu seinen Lasten.

5. Haftung

Der Vermieter haftet nur für die sorgfältige Vornahme der Reservierung und Bereitstellung des Mietobjekts. Der Vermieter haftet ausdrücklich nicht für direkte oder indirekte Sach- und Körperschäden beim Mieter oder Dritten. Der Vermieter verweist ausdrücklich auf die Aufsichtspflicht der Eltern bei mitreisenden Kindern. Dies gilt für den gesamten Bereich des Mietobjekts und insbesondere für den Poolbereich. Der Mieter kann Schadensersatz wegen Nichterfüllung, verspäteter Erfüllung oder Mängel nur verlangen, wenn der Vermieter diese infolge Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Darüber hinausgehende Ansprüche wegen höherer Gewalt, wie z.B. Krieg, Unruhe, Streik, Naturereignisse oder Ungezieferplage sind ausgeschlossen. Ebenso bei Eintritt unvorhersehbarer oder unvermeidbarer Umstände, wie z.B. behördlicher Anordnung, plötzlicher Baustelle, Lärm durch Nachbarn oder gelegentlichem Ausfall der Strom- und Wasserversorgung.

6. An- und Abreise

Das Mietobjekt steht am Anreisetag ab 16.00 Uhr zur Verfügung und sollte am Abreisetag bis 10.00 Uhr geräumt werden. Sofern möglich, berücksichtigt der Vermieter individuelle Wünsche hinsichtlich geänderter An- und Abreisezeiten. Diese bedürfen der Schriftform. Nach Ankunft und für die Rückgabe des Mietobjekts vereinbart der Mieter mit dem Hausverwalter vor Ort einen Übergabetermin.

7. Kautio

Die vertraglich vereinbarte Kautio beträgt EUR 500,00/USD 500,00 und ist gemäß den Vereinbarungen des Mietvertrages zu bezahlen. Sie wird innerhalb von 4 Wochen nach Beendigung der Mietzeit unverzinst zurückgezahlt. Die Kautio gilt als Sicherheit für eventuelle Schäden am Haus oder anderen Einrichtungen des Mietobjekts. Von der Kautio werden auch die über den wöchentlich vereinbarten Freibetrag in Höhe von \$25,00 hinausgehenden Stromkosten mit \$0,15/kwh sowie weitere eventuelle vereinbarte Nebenkosten einbehalten. Die Rückzahlung der Kautio schließt jedoch spätere berechnete Schadensersatzansprüche des Vermieters nicht aus.

8. Zahlungen

Die im Mietvertrag in Rechnung gestellte Anzahlung in Höhe von 25% des Mietpreises ist mit Rücksendung des Mietvertrages innerhalb von 7 Bankarbeitstagen auf das im Mietvertrag benannte Konto zu überweisen. Der Restbetrag in Höhe von 75% des Mietpreises ist bis spätestens 4 Wochen vor Reiseantritt als Überweisung an den Vermieter zu bezahlen. Schäden durch verspätete Zahlungen gehen zu Lasten des Mieters. Zahlungen in das Ausland sind als Auslandüberweisung für den Vermieter kostenfrei zu leisten. Anfallende Bankgebühren zu Lasten des Mieters.

9. Nebenkosten

Die Kosten für die Endreinigung des Mietobjekts in Höhe von \$190,00 zzgl. 11% Florida Tax sind im kalkulierten Mietpreis enthalten und entweder an den Vermieter direkt oder in bar oder per Scheck an den Hausverwalter vor Ort zahlbar. Eine Reinigung durch den Mieter ersetzt diese Kosten nicht. Eventuell gewünschte Zwischenreinigungen sind mit dem Hausverwalter vor Ort zu vereinbaren und zu bezahlen. Im Mietpreis enthalten sind die Kosten für Hauseinweisung, Wasserverbrauch, Gebühren für die Müllabfuhr, Pool- und Gartenservice, Kabel-TV, WLAN High-Speed Internet, Telefongespräche innerhalb USA sowie die Nutzung des Gasgrills. Das Befüllen der Gasflasche sowie die Reinigung des Gasgrills obliegt dem Mieter. Bei bestehender Verschmutzung des Gasgrills wird eine zusätzliche Reinigungsgebühr in Höhe von \$60,00 erhoben. Lokale Steuern in den USA und Florida sind ebenfalls enthalten. Anfallende Stromgebühren sind bis \$25,00 pro Woche enthalten. Darüber hinausgehende Stromkosten werden mit \$0,15/kwh abgerechnet. Der Stand des Stromzählers wird durch den Hausverwalter zusammen mit dem Mieter bei An- und Abreise abgelesen und im Check Out-Protokoll vermerkt.

10. Stornierung und Aufenthaltsabbruch

Ein Rücktritt nach Vertragsabschluss ist jederzeit, ohne Angabe von Gründen, möglich. Dieser muss durch den Mieter schriftlich erklärt werden. Maßgebend für den Rücktrittszeitpunkt ist der Eingang der Rücktrittserklärung beim Vermieter. Für den Fall des Rücktritts erhebt der Vermieter pauschalisierte Stornokosten. Diese decken die Kosten, die dem Vermieter entstehen, auch wenn das Mietobjekt nicht bewohnt wird.

Kündigung

- bis 61 Tage vor Mietbeginn	25% des Mietpreises
- bis 35 Tage vor Mietbeginn	50% des Mietpreises
- bis 21 Tage vor Mietbeginn	75% des Mietpreises
- bis 14 Tage vor Mietbeginn	90% des Mietpreises
- ansonsten (später als 14 Tage)	100% des Mietpreises

Gleichwohl ist der Vermieter bemüht, das Mietobjekt anderweitig zu vermieten. Kann das Mietobjekt für die gleiche Zeit, zum gleichen Preis vom Vermieter vermietet werden, wird nur die geleistete Kautionszahlung zur Deckung von Aufwendungen berechnet. Die Erstattung der Differenz der Stornokosten erfolgt nach Unterschrift des neuen Mietvertrages und Eingang der Anzahlung. In diesem Zusammenhang wird der Abschluss einer Reiserücktrittskostenversicherung empfohlen.

11. Haustiere/Rauchverbot

Das Mitbringen von Haustieren in das Mietobjekt ist grundsätzlich untersagt, es sei denn, dass dies zwischen den Vertragsparteien schriftlich vereinbart und im Mietvertrag ausdrücklich vermerkt ist. Im gesamten Mietobjekt herrscht Rauchverbot. Das Mietobjekt ist mit einer modernen Klimaanlage und Rauchmeldern in allen Räumen ausgestattet. Daher ist Rauchen ausschließlich im Freien erlaubt. Für etwaige, durch Rauchen entstandene Schäden, haftet alleine der Mieter.

12. Allgemeine Hinweise

a) Der Mieter hat darauf zu achten, dass das Haus nach dem Baden im Pool nicht mit nassen Füßen betreten wird. Auch ist darauf hinzuweisen, dass bei Nässe (Regen, herausspritzendes Wasser beim Baden im Pool) der Terrassenbelag glatt sein kann. Es besteht erhöhte Rutsch- und Sturzgefahr. Der Vermieter übernimmt hierfür keine Haftung.

b) Die Türen am Screen müssen stets unverschlossen sein, damit der Poolservice jederzeit Zutritt zum Pooldeck hat, um eine regelmäßige Kontrolle der Wasserqualität des Pools zu gewährleisten. Dies liegt somit im eigenen Interesse des Mieters.

c) Sollte auf der Terrasse gespeist werden, sollten kleine Speisereste und Brotkrümel vollständig entfernt werden, da sonst Ameisen und Ungeziefer angelockt werden.

d) Das Mietobjekt verfügt über 4 Fahrräder, welche von dem Mieter kostenlos genutzt werden können. Die Fahrräder sollten im selben Zustand zurückgelassen werden, wie sie übernommen wurden. Defekte müssen vom Verursacher auf eigene Kosten behoben werden. Sollte ein Fahrrad unbrauchbar sein, so stellt dies keinen Regressanspruch oder Anspruch auf kostenlose Reparatur durch den Hausverwalter dar.

e) Auch in Florida gibt es eine Nachtruhe von 22.00 – 06.00 Uhr. Der Mieter wird angehalten diese einzuhalten. Ebenso ist das „Nackt-Baden“ bzw. „Oben-ohne-Baden“ streng verboten. Dies gilt auch für den Poolbereich des Mietobjektes.

12. Salvatorische Klausel

Änderungen und/oder Ergänzungen des Mietvertrages müssen schriftlich erfolgen. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vereinbarung ungültig sein oder werden, so wird hierdurch die Vereinbarung im übrigen nicht berührt. Für die unwirksame Regelung gelten dann die gesetzlichen Vorschriften. Mehrere Personen auf Mieterseite haften für alle aus dieser Vereinbarung begründeten Verpflichtungen als Gesamtschuldner. Die Mieter erteilen einander Vollmacht Erklärungen der Vermieter entgegenzunehmen. Bei abweichenden Erklärungen der Mieter gilt die erste den Vermietern zugegangene Erklärung. Für Rechtsstreitigkeiten aus dem Mietvertragsverhältnis gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Bielefeld.

Stand: 01.01.2016