

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

(Fassung März/2012)



Exclusive Tropical Villas Inc.

Tel.: +1 239-362-8334

Tel.: +1 239-362-8322

E-Mail: [info@exclusive-villas.de](mailto:info@exclusive-villas.de)

Herzlich Willkommen auf den Webseiten von Exclusive Tropical Villas Inc.

## **Unser Tipp:** Reiserücktrittversicherung

Preiswerter Schutz im Falle von unvorhergesehenen Ereignissen, z.B. bei schwerer Erkrankung.

## **Allgemein**

Bei den Inhalten der Firma Exclusive Tropical Villas Inc. handelt es sich nur um Empfehlungen, die auf eigene Verantwortung befolgt werden können. Exclusive Tropical Villas Inc. übernimmt keinerlei Haftung für die Richtigkeit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Die Firma Exclusive Tropical Villas Inc. ist als Vermittler tätig zwischen Hausbesitzer und Mietkunden und übernimmt daher keinerlei Haftung für Schadenersatzansprüche, die in Verbindung mit dem Mietobjekt stehen. Alle angebotenen Objekte haben einzelne Eigentümer, die auch für den ordnungsgemäßen Zustand des jeweiligen Objektes verantwortlich sind. Deshalb bitten wir Sie, eventuell auftretende Mängel sofort an uns weiterzuleiten, damit wir schnellstmöglich für Abhilfe sorgen können. An uns gerichtete Reklamationen werden automatisch weitergeleitet. Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Eine Haftung für die Inanspruchnahme des Service, sowie der einzelnen Angebote der einzelnen Anbieter wird ausgeschlossen.

## **Zahlungsbedingungen**

40% bei Erhalt der Buchungsbestätigung/Rechnung, Restzahlung 4 Wochen vor Reiseantritt.

Erst nach vollständiger Bezahlung der Buchung (und Kaution) werden angemietete Villa(s), Boot(e) und Auto(s) zur Verfügung gestellt.

Der Kunde verpflichtet sich Villa(s), Boot(e) und Auto(s) verbindlich zu buchen nachdem er eine Bestätigungsmail an Exclusive Tropical Villas Inc. gesendet hat oder den Mietvertrag unterschrieben an Exclusive Tropical Villas Inc. zurückgeschickt/gefaxt hat. Ab diesem Zeitpunkt (Mail-/Post-/Faxeingang) werden im Falle einer Stornierung weiter unten genannte Stornogebühren fällig.

Die Bankverbindung finden Sie auf dem Mietvertrag. Sie werden persönlich von unseren deutsch sprechenden Mitarbeitern empfangen und in Ihr Ferienhaus oder Apartment eingewiesen, dort werden Ihnen die Schlüssel übergeben.

## **Stornogebühren**

Die Stornogebühren belaufen sich auf US\$ 300.

Bei Rücktritt vom Mietvertrag fallen folgende Stornogebühren an:

- Vor dem 56-ten Tag vor Mietbeginn 25% der Miete
- Zwischen dem 56-ten Tag und dem 42-ten Tag vor Mietbeginn 50% der Miete
- Zwischen dem 42-ten Tag und dem 29-ten Tag vor Mietbeginn 75% der Miete
- Ab dem 28-ten Tag vor Mietbeginn 100 % der Miete

Sollte Ihre Anzahlung nicht innerhalb einer Woche nach Erhalt der Buchungsbestätigung/ Rechnung bei uns eingegangen sein, bitten wir um Ihr Verständnis, dass die Buchung automatisch von uns storniert wird und die Pflicht besteht, die genannten Stornogebühren zu begleichen.

## **Disclaimer**

Inhalt des Onlineangebotes. Exclusive Tropical Villas Inc. übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen Exclusive Tropical Villas Inc., welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens Exclusive Tropical Villas Inc. kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Exclusive Tropical Villas Inc. behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

### **1. Vertragsgegenstand und Parteien**

Die Firma Exclusive Tropical Villas Inc., handelt als Vermittler für die Vermietung von Ferienimmobilien. Vertragliche Beziehungen werden lediglich zwischen dem Mieter und dem jeweiligen Eigentümer des Mietobjekts abgeschlossen. Die Firma Exclusive Tropical Villas Inc. vermittelt insbesondere weder Reiseleistungen, noch tritt sie gar als Reiseveranstalter auf. Dies voraus geschickt, sind sich die Parteien darüber einig, dass Gegenstand des Vertrages die Vermietung einer Ferienimmobilie (Mietobjekt) für einen begrenzten Zeitraum (Mietzeit) zu diesen Mietbedingungen ist.

### **2. Abschluss des Mietvertrages**

Grundlage der vertraglichen Beziehungen zwischen dem Mieter und Eigentümer der jeweiligen Immobilie sind die von der Firma Exclusive Tropical Villas Inc. herausgegebenen Beschreibungen, in denen das jeweilige Mietobjekt mit den individuellen zusätzlichen Mietbedingungen und Mietpreisen vorgestellt wird (Objektinformation). Die in den Unterlagen angegebenen Preise betreffen den Zeitraum der jeweiligen Herausgabe dieser Unterlagen. Soweit sie nicht ausdrücklich Vertragsinhalt werden, sind sie unverbindlich. Preisänderungen zwischen Herausgabe dieser Unterlagen und Vertragsschluss bleiben daher vorbehalten. Die Mieter übersenden als Vertragsangebot auf dem dafür vorgesehenen Formular eine schriftliche Mietanmeldung an die Firma Exclusive Tropical Villas Inc. Der Mieter hält sich an dieses

Vertragsangebot eine Woche gebunden. Der Mietvertrag kommt mit der Übersendung der schriftlichen Mietzeitraumbestätigung (Bestätigung) zustande, die entweder durch den Eigentümer selbst oder durch die Firma Exclusive Tropical Villas Inc. in Vollmacht für den Eigentümer unterzeichnet ist. Die Bestätigung enthält den verbindlichen Mietpreis, die bestätigte Mietzeit, die Zahlungsbedingungen, die Anzahl der Mieter sowie eventuelle Sonderbedingungen des Mietobjekts. Eine Aufhebung oder Abänderung des Mietvertrages ist nach Erhalt der Bestätigung nur noch möglich, wenn der Eigentümer ausdrücklich zustimmt. Für den diesbezüglichen Aufwand sind wir berechtigt eine Pauschalvergütung von 50,00 EUR zu berechnen.

### **3. Nebenkosten**

Die Kosten für Wasser, Müllabfuhr, etc., die während der Mietzeit anfallen, sind grundsätzlich Bestandteil des Mietzinses, es sei denn, dass in der Objektinformation ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist. Strom sowie die Kosten einer Endreinigung des Mietobjektes sind nicht im Mietpreis enthalten und zusätzlich zu erstatten, es sei denn, etwas anderes ist ausdrücklich schriftlich vereinbart. Der zurzeit gültige Verbrauchspreis beträgt bei Strom 15 US Cent/kWh zzgl. US Steuern. Sofern der Mieter kostenlos mit der Miete der Ferienimmobilie ein Boot erhält, werden Kosten für die Bootseinweisung sowie die abschließende Reinigung des Bootes grundsätzlich gesondert berechnet. Nebenkosten werden - soweit sie anfallen - mit der vom Mieter gem. Ziff. 4 dieser Bedingungen bezahlten Kautionsverrechnung verrechnet.

### **4. Kautionsverrechnung**

Ist in der Objektinformation die Gestellung einer Kautionsverrechnung für das Objekt vorgesehen, so ist diese Kautionsverrechnung mit der zweiten Rate des Mietzinses an den Vermieter zu zahlen. Kautionsverrechnung wird unverzinst, in der Regel innerhalb 10 Tagen nach Beendigung der Mietzeit vom Vermieter, abgerechnet. In Einzelfällen, sollten z. B. Strom oder Telefonrechnungen benötigt werden, kann es bis zu ca. 8 Wochen dauern. Mit der Kautionsverrechnung werden die Nebenkosten gem. Ziff. 3 dieser Mietbedingungen verrechnet. Die Kautionsverrechnung dient ferner zur Abdeckung von vom Mieter am Mietobjekt verursachten Schäden. Zahlt der Vermieter die Kautionsverrechnung bedingungslos zurück, schließt dies eine spätere Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen nicht aus, noch wird hierdurch die Beweislast umgekehrt. Für Boote ist nach Absprache eine Kautionsverrechnung in Höhe von US\$ 1500 zu hinterlegen. Die Kautionsverrechnung wird bei bzw. nach der Bootrückgabe zurückerstattet/-überwiesen, abzüglich eventueller Schäden.

### **5. Zahlungen**

Der Mieter zahlt den in der Mietbestätigung vermerkten Anzahlungsbetrag innerhalb von 4 Tagen nach Erhalt der Bestätigung an die Firma Exclusive Tropical Villas Inc., auf ein von dieser angegebenes Konto. Der über den Anzahlungsbetrag geschuldete restliche Mietzins ist spätestens 30 Tage vor Mietbeginn auf dem angegebenen Konto des Vermittlers eingehend zu zahlen. Zu diesem Zeitpunkt sind auch die in der Mietbestätigung ausgewiesenen Kosten für Endreinigung und ggf. Bootsnebenkosten auszugleichen. Bei Auslandszahlungen gehen etwaige Bankgebühren/Spesen immer zu Lasten des Mieters, d.h. alle Überweisungskosten - auch in den USA - trägt der Mieter. Hält der Mieter die vorgegebenen Zahlungsfristen nicht ein, berechtigt dies den Vermieter ohne Nachfristsetzung zum Rücktritt vom Vertrag, der schriftlich mit eingeschriebenem Brief erklärt werden muss. Tritt der Vermieter wegen Zahlungsverzuges des

Mieters zurück, ist der Mieter verpflichtet, die vertraglich vereinbarte Miete zu zahlen, sollte es dem Vermieter nicht gelingen, eine Ersatzvermietung vorzunehmen. Ist es dem Vermieter nur möglich, eine Ersatzvermietung zu einem geringeren als den vertraglich vereinbarten Mietpreis vorzunehmen, ist der Mieter verpflichtet, die Differenz als Schadenersatz zu zahlen. Darüber hinaus verbleibt die vertraglich vereinbarte Anzahlung bei der Firma Exclusive Tropical Villas Inc. zur Abgeltung des durch den Nichtmietantritt entstehenden weiteren Schaden. Die Geltendmachung eines höheren bzw. der Nachweis eines geringeren Schadens durch den Mieter ist durch diese Bestimmung nicht ausgeschlossen.

#### **6. An- und Abreise**

Das Mietobjekt kann am Anreisetag ab 18:00 Uhr übernommen und muss am Abreisetag spätestens bis 10:00 Uhr zurückgegeben werden. Erfolgt die Abreise nach 10:00 Uhr wird automatisch ein Tag zusätzliche berechnet. Sofern der Mieter andere An- oder Abreisezeiten wünscht, muss dies ausdrücklich schriftlich vereinbart werden. Der exakte Rückgabezeitpunkt ist vom Mieter spätestens 3 Tage vor dem Abreisetag mit einem Beauftragten des Vermieters vor Ort zu vereinbaren. Sofern der Mieter der ordnungsgemäßen Rückgabe des Mietobjektes nicht nachkommt, ist er verpflichtet, die dem Vermieter hieraus entstehenden Schäden abzugelten. Diese werden dem Mieter mitgeteilt und mit der von dem Mieter geleisteten Kautions verrechnet, sofern diese hierzu ausreicht.

#### **7. Haustiere**

Das Mitbringen von Haustieren in die Mietsache ist grundsätzlich untersagt, es sei denn, dass dies zwischen den Vertragsparteien schriftlich vereinbart und in der Mietbestätigung ausdrücklich vermerkt ist.

#### **8. Nutzungsberechtigte**

Nur der/die in dem Mietantrag bezeichnete(n) Person(en) ist/sind während der Mietzeit berechtigt, das Mietobjekt zu nutzen. Das Recht des Mieters auf kostenpflichtige oder kostenlose, vollständige oder teilweise Überlassung des Mietobjekts an Dritte ist ausdrücklich ausgeschlossen. Sollte der Mieter nachträglich beabsichtigen, das Mietobjekt dritten Personen ganz oder teilweise zu überlassen oder Gäste aufzunehmen, so ist vorher die Zustimmung des Vertreters des Vermieters vor Ort einzuholen oder den Vermittler per Fax zu benachrichtigen. Der Vermieter ist in diesem Fall berechtigt, den vereinbarten Mietzins anteilig zu erhöhen und den Erhöhungsbetrag mit der Kautions zu verrechnen. Die nichtberechtigte Aufnahme Dritter durch den Mieter berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages ohne Rückerstattung nicht verbrauchter Mietkosten.

#### **9. Mietobjekt**

Der Vermieter gewährleistet, dass das Mietobjekt zum vereinbarten Mietbeginn für die vereinbarte Mietzeit frei und grundsätzlich bewohnbar ist. Die Vertragsparteien sind sich hierbei darüber einig, dass das Mietobjekt als Ferienimmobilie durch zahlreiche verschiedene Personen genutzt wird und daher einer erhöhten Abnutzung unterliegen kann. Geringfügige Mängel, die den vertragsgemäßen Gebrauch des Mietobjekts nur unwesentlich beeinträchtigen ( z.B. fehlende Teile der Ausrüstung, geringe Unsauberkeiten, gelegentliche kurzzeitige vom Vermieter nicht zu vertretende Stromausfälle und Ausfälle der Wasserversorgung, der Ausfall

technischer Geräte etc.) berechtigen den Mieter nicht zur Mietpreisminderung oder zu Schadenersatz. Die Haftung des Vermieters ist im übrigen ausgeschlossen, soweit das Mietobjekt durch höhere Gewalt, behördlichen Anordnungen oder Auflagen oder nicht von vom Mietobjekt des Vermieters ausgehenden Belästigungen durch Schallimmissionen, Baumaßnahmen, Ungezieferplage etc., beeinträchtigt wird. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht, wenn eintretende Beeinträchtigungen auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Vermieters oder seines Beauftragten zurückzuführen sind. Mängel der Mietsache, die deren Gebrauch nachhaltig mindern, berechtigen den Mieter zur Mietpreisminderung, wenn er zuvor den örtlichen Beauftragten des Vermieters auf diese Mängel hingewiesen, zur Mängelbeseitigung aufgefordert hat und wenn der Mangel innerhalb einer angemessenen Frist nicht beseitigt worden ist. Eine Haftung für Schäden am Eigentum des Mieters, die durch Mängel der Mietsache verursacht werden, ist ausgeschlossen, es sei denn, die Schäden sind durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Vermieters oder seines lokalen Beauftragten verursacht worden. Jede Haftung des Vermieters, die nicht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zurückzuführen ist, ist auf das Recht des Mieters zur Minderung der Miete beschränkt und der Höhe nach durch den vereinbarten Mietpreis begrenzt. Die Geltendmachung von Folgeschäden ist ausgeschlossen. Die in den Unterlagen der Exclusive Tropical Villas Inc. enthaltenen Objektbeschreibungen basieren auf Angaben des jeweiligen Eigentümers. Obwohl die Firma Exclusive Tropical Villas Inc. die angebotenen Objekte stichprobenartig überprüft, ist eine Haftung der Firma Exclusive Tropical Villas Inc. für den Inhalt der Beschreibungen ausgeschlossen, soweit Exclusive Tropical Villas Inc. nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat.

#### **10. Sorgfaltspflichten des Mieters**

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt pfleglich zu behandeln, alle mit der Bestätigung zugesandten Protokolle auszufüllen und aufzubewahren sowie alle während der Mietzeit entstandenen Schäden und Mängel (Reklamationen) am Mietobjekt dem Eigentümer oder seinem Beauftragten vor Ort sowie der Firma Exclusive Tropical Villas Inc. unverzüglich zu melden, da ansonsten - z.B. nach Rückkehr - seitens des Vermittlers keinerlei Einflussmöglichkeit mehr besteht, bzw. Exclusive Tropical Villas Inc. seitens der jeweiligen Eigentümer nicht mehr zum Eingreifen befugt ist. Die Meldung an die Firma Exclusive Tropical Villas Inc. erfolgt per E-Mail oder Telefax. Bei der Ankunft festgestellte Mängel sind vom Mieter innerhalb einer Frist von 24 Stunden ab Übernahme des Objekts anzuzeigen. Nach Ablauf dieser Frist tritt eine Beweislastumkehr dahingehend ein, dass der Mieter beweisen muss, dass die Mängel nicht von ihm verursacht wurden. Der Vermieter ist berechtigt, alle vom Mieter zu vertretenden Schäden ohne weitere Nachfristsetzung beseitigen zu lassen und die Kosten hierfür mit der Kautions zu verrechnen. Übersteigen die Kosten für die Beseitigung der Schäden den hinterlegten Kautionsbetrag, so hat der Mieter auf entsprechende Abrechnung den übersteigenden Schadensbetrag unverzüglich auszugleichen. Für die Einhaltung der Pass-, Visa-, Zoll-, Devisen- und sonstigen Vorschriften ist der Mieter verantwortlich.

#### **11. Reinigung und Instandhaltung**

Dem Mieter obliegt während der Mietzeit die regelmäßige Reinigung des Mietobjekts. Der Pool wird wöchentlich von einem Poolservice gewartet. Das Entfernen von losen Teilen, Insekten etc. auf oder im Wasser obliegen dem Mieter. Das Objekt ist bei der Übergabe in besenreinem

Zustand zurückzugeben. Anfallender Müll ist in Plastiksäcken in den dafür vorgesehenen Tonnen zu deponieren. Diese Tonnen sind einmal pro Woche zur Leerung durch die örtliche Müllabfuhr an den Straßenrand zu stellen. Der Tag der Müllabfuhr ist beim Beauftragten vor Ort zu erfragen. Einrichtungsgegenstände sind in funktionsfähigem, lebensmittelsauberem Zustand zu halten und in diesem Zustand am Abreisetag zu übergeben. Kommt der Mieter dieser Reinigungsverpflichtung nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, diese Reinigungsarbeiten zusätzlich zur Endreinigung auf Kosten des Mieters vorzunehmen. Diese hierfür anfallenden Kosten werden ebenfalls mit der Kautionszahlung verrechnet.

## **12. Versicherungen**

Wir empfehlen Ihnen, vor Reiseantritt eine Reiseversicherung sowie eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, sofern Sie entsprechende Versicherungen nicht bereits in genügendem Deckungsumfang abgeschlossen haben. Bei Anmietung eines Bootes muss der Abschluss einer Skipper-Haftpflichtversicherung bei Übergabe des Bootes nachgewiesen werden.

## **13. Salvatorische Klausel**

Änderungen und/oder Ergänzungen des Mietvertrages sollen 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 des Vermieters entgegenzunehmen. Bei abweichenden Erklärungen der Mieter gilt die erste dem Vermieter zugegangene Erklärung.

Für Rechtsstreitigkeiten aus dem Mietvertragsverhältnis gilt Amerikanisches Recht. Gerichtsstand ist Florida.