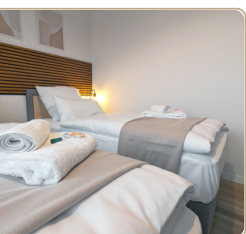


Unser Konzept der Kurzzeitvermietung

Eigentum sicher und verantwortungsvoll vermieten



Wer wir sind - was wir tun - wie es funktioniert



Selbstvorstellung



Wir sind **Carina und Paul Kubanek**, beide 42 Jahre alt und zweifache Eltern. Gemeinsam bauen wir unser zweites Standbein im Bereich der Kurzzeitvermietung aus und sind auf der Suche nach geeigneter Wohn- und Gewerbefläche mit der Möglichkeit zur Untervermietung an Urlaubs- und Geschäftsreisende.

Paul ist hauptberuflich im Bereich Facility Management als Manager für Qualitätssicherung tätig und Carina arbeitet als Produktionsaushilfe im Bereich der Textilveredelung.

Unsere gemeinsame Leidenschaft des Reisens hat uns gezeigt, wie einladend und persönlich private Unterkünfte sein können. Zeitgleich sind wir als Immobilieninhaber und durch unzählige Renovierungsprojekte versiert in den Bereichen Innendesign, Ausstattung und Einrichtung sowie Objektpflege. Wir möchten diese Erlebnisse und Erfahrungen nun mit anderen teilen und ihnen ein Zuhause fernab der Heimat anbieten, weshalb wir uns zur professionellen Unterstützung die Expertise von absoluten Branchenexperten eingekauft haben.

Getreu unserem Motto: es ist *"your BESTIME"*

Geschäftsmodell



Das Prinzip von rent-to-rent oder des Arbitrage-Modells besteht im Wesentlichen aus diesen Punkten:

- **Reguläre Anmietung** der Unterkunft inkl. **offizieller Genehmigung** der Stadt
- **Ansprechende Gestaltung** entsprechend unserer Zielgruppe (Familien, Paare, Reisegruppen, Geschäftsreisende)
- **Inserieren** der Ferienunterkunft auf relevanten Buchungsplattformen
- Vollständige **Verwaltung durch uns**

Diese Art der Anmietung ist mittlerweile ein angesehenes, **legales** und unbedenkliches Geschäftsmodell in einem stark wachsenden Markt.

Die Vermietung läuft automatisiert über geprüfte Portale mit Erfassung der Gastdaten. Der Einlass erfolgt über ein Schlüsselsystem oder uns persönlich. Es werden keine Partys gefeiert, Haustiere oder ähnliches sind nur nach Rücksprache erlaubt. Nach jeder Buchung erfolgt eine gründliche Reinigung und die Räumlichkeiten werden auf Schäden geprüft und bei Bedarf umgehend instandgesetzt.

Mit der Vermietung an uns profitieren Sie insbesondere von einer erstklassigen Objektpflege und -verwaltung und vermeiden gleichzeitig potentielle Risiken von ungewollten Langzeitmietern.

Eine stetig hochwertige Qualität der Unterkunft ist unsere Visitenkarte - und Ihre Sicherheit

Vorteile der Kurzzeitvermietung



Langfristige Instandhaltung

Wir kümmern uns stetig um die Instandhaltung und die Beseitigung von Abnutzungsspuren ohne Sie jedes Mal darüber zu informieren.



Sichere Vermietung

Leerstand, Vermittlungskosten, Mieterauswahl oder Mietausfall gehören mit uns der Vergangenheit an. Dadurch vermeiden Sie Messihaushalte oder "unbequeme" Mieter.



Prävention von Objektschäden

Wir führen nach jedem Gästewechsel eine gründliche Reinigung durch und richten technische Einrichtungen zur Überwachung von Lärm, Rauchen und Luftfeuchtigkeit ein.



Keine Langzeitraucher oder -tiere

Durch AGBs klar geregelt. Das erspart hohe Renovierungskosten nach Auszug und Ärger mit Versicherungen.



Bessere Absicherung bei Schäden

Durch unsere höheren Versicherungspakete sind wir sehr gut abgesichert, sollte den Gästen innerhalb der Wohnung etwas passieren.



Wegfall der Sonderverwaltung

Durch unsere Arbeit am Objekt fällt die sonst wichtige Sonderverwaltung weg - wir betreuen Ihr Eigentum als wäre es unser eigenes.



Kontinuierliche Qualitätskontrollen

Wir führen nach jedem Gästewechsel Kontrollen des Objektzustands durch, um eine gleichbleibend hohe Qualität der Unterkunft zu gewährleisten..



Professionelle Fotos Ihres Objektes

Das Anfertigen professioneller Objektfotos übernimmt ein Fotograf. Diese dürfen gerne genutzt werden..



Einfache Kommunikation

Wir sind die einzige Schnittstelle zwischen Hausverwaltung und Eigentümer und sind daran interessiert, eine transparente, konstruktive und partnerschaftliche Kommunikation zu führen.

Vergleich

Mit unserem Konzept vermeiden Sie unangenehme Konsequenzen einer missglückten Mieterwahl und stellen den Werterhalt Ihrer Immobilie in den Fokus:



	Langzeitvermietung	Kurzzeitvermietung
Pünktliche Mietzahlungen	 (Im Normalfall) Risiko rechtlicher Konflikte	 Garantiert aufgrund gewerblicher Nutzung
Kündigung	 Gesetzlich geregelt. Jederzeit; 3 Monate i.V.	 Vertraglich geregelt. min. jährlich; bis zu 6 Monate i.V.
Objektpflege & Instandhaltung	 Abhängig vom Mieter	 Kontinuierlich (Geschäftsmodell) + Reinigung nach jedem Gastwechsel
Versicherungsschutz Objekt	 Haftpflicht, abh. vom Mieter	 Zusätzliche Versicherungspakete
Mieterauswahl	 Einmalig vor Anmietung	 Kontrolle der Gäste + kurze Aufenthalte
Mietdauer & Mieterbindung	 Normal kein Einfluss auf Mietdauer; Gesetzlicher Kündigungsschutz, problematisch bei Konflikten	 Langfristiger Mietvertrag; Vorübergehende Aufenthalte
Risiko Objektzustand (Rauchen, Schimmel, etc.)	 Kaum Einfluss auf Mieterverhalten	 Technische Einrichtungen zur Überwachung von Rauch, Lärm, Schimmel, Temperatur u.m.
Leerstandsrisiko	 Bei Mieterwechsel	 Risiko liegt bei uns

Kurzzeitvermietung in der Praxis

Die Möblierung und Ausstattung erfolgt über uns - Sie müssen sich um nichts kümmern! Uns ist es sehr wichtig, dass die Wohnung gepflegt ist und wir unseren Gästen den besten Komfort geben können, deshalb betreuen wir Ihr Eigentum im besonderen Maße.

Reale Einrichtungsbeispiel
unseres Objektes

Reales Inserat auf Airbnb
(Ansicht mobiles Endgerät):

The screenshot shows an Airbnb listing for 'Apartment 150 qm' by 'BesTime ~ 5BR WZ Küche W-Trockner Smart-TV Netflix'. The listing includes a grid of photos showing the living area, dining area, and bedrooms. Below the photos are icons for parking (2x), Wi-Fi (1,000 Mbps), a washing machine, a smart TV, a dryer, and a netflix subscription. The listing details include: 'Gesamte Unterkunft: Apartment in Wildeshausen, Deutschland', '10 Gäste · 5 Schlafzimmer · 10 Betten · 2,5 Bäder', 'Gastgeber:in ist Paul' (Seit 2 Monaten Gastgeber:in), 'Eigenständiger Check-in' (Checke per Schlüsselbox selbst ein.), and 'Nutze den Komfort kostenloser Parkmöglichkeiten' (Dies ist eine der wenigen Unterkünfte in der Gegend mit kostenlosen Parkplätzen.). A description follows: 'Hotelqualität trifft Ferien-/Monteurwohnung! Erlebe deine „BesTime“ (beste Zeit) in unserer modernen und stilvollen EG-Wohnung für bis zu 10 Gäste. Auf dich warten 5 komfortabel eingerichtete Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer mit 65“ Smart-TV, eine voll ausgestattete Küche sowie 2,5 Bäder. Erhol dich auf unserer großen Terr...'. There is a 'Mehr anzeigen >' link and a 'Wo du schlafen wirst' section with a photo of a bed.



Was ändert sich für Eigentümer?

Im Grunde nichts!

Sie vermieten Ihre Unterkunft an uns und wir kümmern uns um alles Weitere. Das Risiko und die Verwaltung tragen wir, Sie profitieren von zusätzlichen Vorteilen und pünktlichen Mietzahlungen.

Anmeldung der Nutzungsänderung

Damit wir die Kurzzeitvermietung legal und professionell betreiben können, bedarf es einer einmaligen Nutzungsänderung in "Ferienwohnraum", welche durch das Bauamt genehmigt wird.

Was uns von anderen unterscheidet...



...ist unser Anspruch: "Hotelqualität trifft Ferienwohnung"

Wir nehmen die relevanten Hotel-Elemente, achten dabei auf eine hohe Qualität und betten sie in das wohnlich-familiäre Flair einer Ferienwohnung ein. So erhält man das Beste aus zwei Welten.

So stellen wir uns persönlich unseren Gästen auf unserer Homepage vor:

Unsere Homepage:



Häufige Irrtümer der Kurzzeitvermietung



“Sie ist illegal”

Falsch - vorausgesetzt, sie ist offiziell angemeldet. Das geschieht durch eine Nutzungsänderung bei der zuständigen Baubehörde. Sobald die Genehmigung erteilt ist, darf die Kurzzeitvermietung unbefristet und legal ausgeübt werden.

“Sie widerspricht dem Zweckentfremdungsgesetz”

Falsch, denn durch die Erteilung der Nutzungsänderung (s.o.) wird sichergestellt, dass das Ausüben der Kurzzeitvermietung gesetzeskonform ist.

“Dem Markt wird Wohnraum entnommen”

Falsch. Die Gemeinden beobachten die Entwicklung der Wohnraumsituation sehr genau und erlassen bei Wohnraummangel entsprechende Satzungen, die einem potentiellen Wohnungsmangel entgegenwirken. Zudem schließen wir die Nutzung von Sozialwohnungen grundsätzlich aus.

“Die Immobilie wird stärker abgenutzt”

Falsch. Mit unserem Konzept sortieren wir unerwünschte Gäste bereits im Vorfeld aus. Darüber hinaus installieren wir technische Geräte zur Überwachung von Temperatur, Feuchtigkeit, Lärm und selbstverständlich Rauch und können jederzeit eingreifen. Unsere Erfahrungen zeigen zudem, dass kurzzeitige Gäste die Unterkunft deutlich weniger abnutzen, da sie vornehmlich dort schlafen.

“Die Umsetzung ist kompliziert”

Falsch. Nicht mit uns:

1.

Lassen Sie uns gerne sprechen

Gegenseitige Sympathie sowie Klärung aller offenen Fragen sind der Grundstein für eine langfristige Zusammenarbeit.

2.

Mietvertrag & Nutzungsänderung

Sollte alles passen, unterschreiben wir den obligatorischen Mietvertrag und beantragen die Nutzungsänderung..

3.

Wir übernehmen den Rest

Wir richten die Unterkunft mit hochwertiger Ausstattung ein und starten die Vermarktung über die gängigen Portale sowie die Gästebetreuung..

Was Sie wollen



Ein langfristiges Mietverhältnis und
einen zuverlässigen Mieter

Einen minimalen Verwaltungsaufwand
bei der Vermietung

Eine geringe Abnutzung und sehr gute
Instandhaltung Ihrer Immobilien

Was wir suchen

Langfristige Anmietung von geeigneten
Immobilien in Niedersachsen

Immobilien in einem guten bis
sehr guten Zustand

Einen Partner, der uns Objekte anbieten
kann, die sich für eine Nutzungsänderung*
eignen

*siehe nächste Seite

Wann ist eine Nutzungsänderung* möglich?



Vorab: Damit Sie keinen Arbeitsaufwand haben, übernehmen wir gerne jegliche Aufwände, die mit der Nutzungsänderung zusammenhängen!

IN KÜRZE:

- Wir kümmern uns gerne um die Nutzungsänderung
- Kurzzeitvermietung = "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" gem. § 4, Abs. (3) der BauNVO
- Meist ausgeschlossen in "reinen" Gewerbe- oder Wohngebieten
- Möglich in Misch- oder "allgemeinen" Wohngebieten
- Eigenes Expertenteam zur Prüfung und Umsetzung vorhanden
- Bauvoranfrage beim Bauamt kann eine sinnvolle Ergänzung sein

Grundsätzlich ist unser Geschäftsmodell bundeseinheitlich den sogenannten "Sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben" gem. § 4, Abs. (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugewiesen.

Eine Nutzungsänderung ist im Allgemeinen in vielen Gebieten einer Stadt/Gemeinde möglich und bspw. nur in **reinen Gewerbegebieten (§8) grundsätzlich ausgeschlossen**.

Dies lässt sich im ersten Schritt anhand eines **Bebauungsplans** schnell und einfach überprüfen. Sollte kein Bebauungsplan vorhanden sein, gibt es oftmals trotzdem Möglichkeiten eine Umnutzung zu erhalten.

Idealerweise befindet sich die potentielle Immobilie in einem **Mischgebiet (§6)**, wodurch die Nutzungsänderung eine hohe Erfolgswahrscheinlichkeit hat. Aber auch in **allgemeinen Wohngebieten (§4)** oder unter bestimmten Bedingungen auch in **reinen Wohn- (§3)** sowie weiteren Gebieten kann eine Umnutzung möglich sein.

Bevor der Antrag zur Nutzungsänderung beim Bauamt eingereicht wird, gibt es darüber hinaus auch die Möglichkeit, die Sicht der Gemeinde auf das Vorhaben mit einer **Bauvoranfrage** einzuholen.



Die Gesetzeslage ändert sich stetig und ist **von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich**, weshalb wir bei einer potentiellen Immobilie auf Nummer sicher gehen und die Möglichkeit zur Nutzungsänderung von **Experten** beurteilen und -bei positiver Bewertung- durchführen lassen.

*keine Rechtsberatung, Angaben nach bestem Wissen

Kontakt



Bei Bedenken oder Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Über ein Kennenlernen und eine Besichtigung freuen wir uns sehr.

-  kontakt@bestime.apartments
-  +49 177 588 3001
-  www.bestime.apartments

