

Allgemeine Mietbedingungen für Ferienwohnungen Petras-Deichperle

§1 Vertragsschluss

1.1 Absprachen oder Erklärungen, die nur mündlich, ohne schriftliche Bestätigung, per E-Mail oder SMS erfolgt sind, sind in jedem Fall ohne rechtliche Wirkung. Der Abschluss eines Mietvertrages über das Ferienhaus/Ferienwohnung kann nur schriftlich, in der Regel durch beiderseitige Unterschrift dieses Vertrages erfolgen. Der unterschriebene Mietvertrag kann per Post oder Telefax übermittelt werden.

1.2 Nach Eingang des unterschriebenen Mietangebotes und (=Buchungswunsch unterschriebener Mietvertrag) des Feriengastes bestätigt der Vermieter entweder nach Prüfung den rechtsverbindlichen Mietvertragsabschluss durch Rücksendung des gegengezeichneten Mietvertrages oder er lehnt den Mietvertragsabschluss ab, beispielsweise wenn das Ferienhaus zu dem gewünschten Termin bereits anderweitig belegt ist. Ein verbindlicher Mietvertrag kommt erst nach Unterschrift des Vermieters unter den Mietvertrag zustande. Der Vermieter behält sich die Annahme des Mietangebotes des Feriengastes vor, eine rechtliche Verpflichtung zur Annahme besteht nicht.

1.3 Falls der Mietvertrag zuvor nur per Telefax oder Email übermittelt wurde, erhält jede Vertragspartei spätestens vor Ort bei Mietbeginn je einen unterzeichneten Mietvertrag.

1.4 Der Mietvertrag kommt zwischen dem Feriengast und dem Vermieter zustande. Eine Übertragung oder Abtretung der Rechte aus dem Mietvertrag durch den Feriengast auf andere dritte Personen als Ersatzmieter ist mit ausdrücklicher schriftlicher vorheriger Zustimmung des Vermieters möglich. Sofern keine besonderen Umstände, insbesondere im Hinblick auf die Zahlungsfähigkeit des vom Mieter vorgeschlagenen neuen Mieters bestehen, kann der Vermieter seine Zustimmung zum Mieterwechsel nicht verweigern.

§ 2 Mietverhältnis

2.1 Das Mietverhältnis bezieht sich auf das beschriebene Ferienhaus/die Ferienwohnung einschließlich des gesamten in der Beschreibung aufgeführten Inventars.

2.2 Das Mietobjekt darf ohne ausdrückliche vorherige Genehmigung des Vermieters nicht mit mehr als 3 Personen belegt werden.

2.3 Die Ferienwohnung/das Ferienhaus darf ohne vorherige Zustimmung des Vermieters nicht dritten Personen zum Gebrauch überlassen werden.

2.4 Das Mietverhältnis endet mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit, eine Kündigung ist dazu nicht erforderlich. Im Falle einer Kündigung endet das Mietverhältnis mit Ablauf der Kündigungsfrist. Nur schriftliche Kündigungen sind wirksam (vgl. § 568 Abs 1 BGB).

2.5 Der Vermieter gewährleistet, dass das Mietobjekt dem Feriengast während der vereinbarten Mietdauer uneingeschränkt zum vertragsgemäßen Gebrauch zur Verfügung steht. Eine Kündigung des Vermieters ist jedoch in folgenden Fällen möglich: Der Mieter gerät mit der Zahlung der vereinbarten Miete in Rückstand.

Infolge des Eintritts unvorhersehbarer und vom Vermieter nicht beeinflussbarer Umstände (z. B. Hochwasser, Brand, Sturm, sonstige höhere Gewalt) ist die Nutzung des Mietobjektes zum vereinbarten Zeitpunkt unmöglich geworden.

Bei schwerwiegenden Vertragsverletzungen des Feriengastes, insbesondere Verstöße gegen die Hausordnung und nachhaltige Störungen des Hausfriedens. Nach vorausgegangener vergeblicher Abmahnung. Bei Vorliegen sonstiger wichtiger Gründe.

§ 3 Mietpreis und Nebenkosten

3.1 In dem vereinbarten Mietpreis sind alle pauschal berechneten Nebenkosten für Elektrischen Strom, Heizung, Wasser und die Endreinigung nach dem Auszug enthalten.

§ 4 Zahlungsbedingungen

4.1 Mit Zugang der Buchungsbestätigung ist innerhalb von 7 Tagen eine Anzahlung von 10 % des zu zahlenden Gesamtbetrages laut Mietvertrag, jedoch mindestens 50,00 Euro zu entrichten.

4.2 Der restliche Betrag ist spätestens bis 21 Tage vor Mietbeginn vollständig zu überweisen. Die Zahlungsbedingungen können bei kurzfristigen Buchungen im Mietvertrag ggf. abweichen. Sofern zwischen Abschluss des Mietvertrages und Anreisezeitpunkt weniger als 14 Tage liegen, ist der gesamte Mietpreis sofort zu entrichten.

4.3 Ist die Anzahlung nicht innerhalb von 10 Tagen oder der restliche Betrag nicht spätestens bis 21 Tage vor Mietbeginn auf dem Konto eingegangen, behält sich der Vermieter eine sofortige und fristlose Kündigung des Mietvertrages vor. Hierfür kann der Vermieter eine Pauschale von 25,00 Euro berechnen bzw. von der geleisteten Anzahlung einbehalten.

§ 5. Mietdauer / Inventarliste

5.1 Am Anreisetag stellt der Vermieter das Mietobjekt dem Mieter ab 15.00 Uhr in vertragsgemäßem Zustand zur Verfügung. Eine Anreise vor 15.00 Uhr kann ebenfalls nur erfolgen, wenn dies vorab ausdrücklich mit dem Anbieter vereinbart wurde. Sollte die Anreise nach 18.00 Uhr erfolgen, so muss der Mieter dies dem Vermieter mitteilen. Unterbleibt diese Mitteilung, ist der Vermieter berechtigt, die Unterkunft bei einer einzelnen Übernachtung 2 Stunden nach dem vereinbarten Bereitstellungstermin, bei mehr als einer Übernachtung am Folgetag nach 12 Uhr anderweitig zu belegen.

5.2 Der Mieter wird gebeten, unmittelbar nach seiner Ankunft, das im Mietobjekt befindliche Inventar zu überprüfen und etwaige Mängel spätestens an dem der Ankunft folgenden Tag, dem Vermieter oder der, von diesem benannten Kontaktperson, mitzuteilen.

5.3 Am Abreisetag wird der Mieter das Mietobjekt dem Vermieter bis spätestens 10.00 Uhr geräumt in besenreinem Zustand übergeben. Dabei hat der Mieter noch folgende Arbeiten selbst zu erledigen: Abziehen der Bettwäsche, Spülen des Geschirrs und Entleeren der Papierkörbe und Mülleimer.

§ 6 Die Schlüssel, Schließanlage

6.1 Der Mieter ist nicht befugt, weitere Schlüssel für das Ferienhaus anzufertigen. Beim Auszug darf der Mieter keine Schlüssel zurückbehalten.

6.2 Der Mieter ist verpflichtet jeden Schlüsselverlust unverzüglich dem Vermieter zu melden.

6.3 Im Falle eines Schlüsselverlustes ist der Mieter verpflichtet, die Kosten, die zur Wiederherstellung der Sicherheit erforderlich sind, zu tragen. In der Regel ist dazu ein Austausch der Schlösser und Ersatz aller Schlüssel erforderlich. Diese Verpflichtung besteht dann nicht, wenn der Mieter Umstände nachweist, aus denen sich ergibt, dass ein Missbrauch der Schlüssel ausgeschlossen ist oder er den Schlüsselverlust nicht zu vertreten hat. Der Nachweis kann auch durch Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung des Mieters erfolgen.

§ 7 Kautio

Eine Kautio nach Beendigung der Mietzeit wird nicht verlangt.

§ 8. Rücktritt des Gastes

8.1 Der Abschluss des Beherbergungsvertrages verpflichtet beide Vertragspartner zur Erfüllung des Vertrages, gleichgültig, für welche Dauer der Vertrag abgeschlossen ist. Ein einseitiger, kostenfreier Rücktritt seitens des Gastes von einer verbindlichen Buchung ist grundsätzlich ausgeschlossen. Auch Krankheit, berufliche Gründe oder z. B. Autopannen entbinden den Gast nicht, den vereinbarten Übernachtungspreis zu zahlen.

8.2 Nach den von der Rechtsprechung anerkannten Prozentsätzen für die Bemessung ersparter Aufwendungen, hat der Gast, bzw. der Auftraggeber an den Gastgeber die folgenden Beträge zu bezahlen, jeweils bezogen auf den gesamten Preis der Unterkunftsleistungen (einschließlich aller Nebenkosten ohne Kurtaxe):

• Bei Ferienwohnungen/Unterkünften ohne Verpflegung - 90%

8.3 Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass bei dem Vermieter kein oder ein geringerer Schaden entstanden ist.

8.4 Der Mieter kann bei Rücktritt vom Vertrag einen Ersatzmieter benennen, der bereit ist, an seiner Stelle in das bestehende Vertragsverhältnis einzutreten.

8.5 Der Vermieter kann dem Eintritt des Dritten widersprechen, wenn dieser wirtschaftlich oder persönlich unzuverlässig erscheint. Tritt ein Dritter in den Mietvertrag ein, so haften er und der bisherige Mieter dem Vermieter als Gesamtschuldner für den Mietpreis und die durch den Eintritt des Dritten entstandenen Mehrkosten.

8.6 Der Vermieter hat nach Treu und Glauben eine nicht in Anspruch genommene Unterkunft anderweitig zu vermieten und muss sich das dadurch Ersparte auf die von ihm geltend gemachten Stornokosten anrechnen lassen.

*** Der Abschluss einer Reiserücktrittskostenversicherung wird dringend empfohlen.**

Die Rücktrittserklärung ist aus buchungstechnischen Gründen an den Gastgeber zu richten und sollte im Interesse des Gastes schriftlich erfolgen.

Allgemeine Mietbedingungen für Ferienwohnungen Petras-Deichperle

§ 9 Aufhebung des Vertrages wegen außergewöhnlichen Umstände

Der Mietvertrag kann von beiden Seiten gekündigt werden, wenn die Erfüllung des Vertrages infolge bei Vertragsabschluss nicht vorhersehbarer höherer Gewalt erheblich erschwert, gefährdet oder beeinträchtigt wird. Beide Vertragsparteien werden von ihren Verpflichtungen frei. Sie müssen jedoch der jeweils anderen Vertragspartei bereits erbrachte Leistungen erstatten.

§ 10 Haftung und Pflichten des Mieters

Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt mitsamt Inventar mit aller Sorgfalt zu behandeln. Für die schuldhaft Beschädigung von Einrichtungsgegenständen, Mieträumen oder des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörenden Anlagen

Der Mieter ist ersatzpflichtig, wenn und insoweit sie von ihm oder seinen Begleitpersonen oder Besuchern schuldhaft verursacht worden ist. In den Mieträumen entstehende Schäden hat der Mieter, soweit er nicht selbst zu Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter oder der von diesem benannten Kontaktstelle (Hausverwaltung) anzuzeigen.

Für die durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Folgeschäden ist der Mieter ersatzpflichtig. In Spülsteine, Ausgussbecken und Toiletten dürfen Abfälle, Asche, schädliche Flüssigkeiten und ähnliches nicht hineingeworfen oder - gegossen werden.

Treten wegen Nichtbeachtung dieser Bestimmungen Verstopfungen in den Abwasserrohren auf, so trägt der Verursacher die Kosten für die Instandsetzung. Bei eventuell auftretenden Störungen an Anlagen und Einrichtungen des Mietobjektes, ist der Mieter verpflichtet, selbst alles zumutbare zu tun, um zu einer Behebung der Störung beizutragen oder evtl. entstehenden Schaden gering zu halten. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter oder ggf. die Hausverwaltung über Mängel der Mietsache unverzüglich zu unterrichten.

Unterlässt der Mieter diese Meldung, so stehen ihm keine Ansprüche wegen Nichterfüllung der vertragsgemäßen Leistung, insbesondere keine Ansprüche auf Mietminderung, zu.

§ 11 Beschränkung der Haftung des Gastgebers

11.1. Die Haftung des Gastgebers aus dem Gastaufnahmevertrag nach § 536a BGB für Schäden, die nicht aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit resultieren, ist ausgeschlossen, soweit sie nicht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Gastgebers oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Gastgebers beruhen. Der Vermieter haftet nicht in Fällen höherer Gewalt (z.B. Brand, Überschwemmung, etc.)

11.2 Der Gastgeber haftet nicht für Leistungsstörungen im Zusammenhang mit Leistungen, die während des Aufenthalts für den Gast/Auftraggeber erkennbar als Fremdleistungen lediglich vermittelt werden (z.B. Sportveranstaltungen, Theaterbesuche, Ausstellungen usw.). Entsprechendes gilt für Fremdleistungen, die bereits zusammen mit der Buchung der Unterkunft vermittelt werden, soweit diese in der Ausschreibung, bzw. der Buchungsbestätigung ausdrücklich als Fremdleistungen gekennzeichnet sind

§ 12 Tierhaltung

Haustiere dürfen nicht mitgebracht werden, da wir auch weiteren Gästen, die möglicherweise Allergiker sind, unsere Ferienwohnungen anbieten möchten.

§ 13 RAUCHEN

In den Innenräumen des Ferienhauses darf nicht geraucht werden. Das Rauchen ist nur draussen auf dem Hof oder auf der Terrasse/Balkon/den Loggien gestattet.

§ 14 Hausordnung

Die Ferienwohnung befindet sich in einem reinen Wohngebiet. Im Sinne einer guten Nachbarschaft bitten wir Sie, die öffentlichen Ruhezeiten wie Mittag-, Nacht- und Sonntagsruhe einzuhalten. Auch in der Ferienwohnung selbst sollte aus Rücksicht zwischen 22:00 und 7:00 Uhr Ruhe gehalten werden.

§ 15 Salvatorische Klausel, Schriftform

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben.

§ 16 Rechtswahl und Gerichtsstand

Es findet deutsches Recht Anwendung. Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk der Vermieter seinen allgemeinen Gerichtsstand hat.

16.1 Für den Fall, dass der Feriengast keinen allgemeinen Gerichtsstand in Deutschland hat, vereinbaren die Parteien, die Zuständigkeit deutscher Gerichte für die Entscheidung über Rechtsstreitigkeiten die aufgrund dieses Mietvertrages bzw. Mietverhältnisses entstehen könnten. Zuständig soll dabei das Gericht sein, bei dem der Vermieter seinen allgemeinen Gerichtsstand hat, sofern nicht das Amtsgericht ausschließlich zuständig ist, in dem das vermietete Mietobjekt gelegen ist.

16.2 Wenn und soweit eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen eine zwingende gesetzliche Vorschrift verstößt, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.