

# **Allgemeine Mietbedingungen für das Ferienhaus „Nettes Lieblingsplatz“**

## **1. Vertragsschluss**

Der Mietvertrag für das Ferienhaus „Nettes Lieblingsplatz“ ist zwischen dem Vermieter und dem Mieter verbindlich geschlossen, wenn dem Mieter die Buchungsbestätigung zugegangen und die vollständige Zahlung oder eine vereinbarte Anzahlung innerhalb von drei Tagen nach Versenden der Buchungsbestätigung beim Vermieter eingegangen ist.

Das Ferienhaus wird dem Mieter für die angegebene Vertragsdauer ausschließlich zur Nutzung für Urlaubszwecke vermietet und darf nur mit der im Mietvertrag angegebenen maximalen Personenzahl belegt werden.

## **2. Mietpreis und Nebenkosten**

In dem vereinbarten Mietpreis sind alle pauschal berechneten Nebenkosten (z.B. für Strom, Heizung, Wasser) enthalten. Der Mietpreis enthält eine pauschale Reinigungsgebühr für die Endreinigung und die Bereitstellung der Bettwäsche, welche obligatorisch ist. Die Reinigungspauschale wird gesondert auf der Rechnung ausgewiesen.

Wurde eine Anzahlung des Gesamtpreises vereinbart, ist diese bei Vertragsschluss fällig. Die Restzahlung ist spätestens 35 Tage vor Mietbeginn zu leisten.

## **3. Kautions**

Haben die Vertragsparteien eine Kautions vereinbart, zahlt der Mieter an den Vermieter eine Sicherheit für überlassene Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in Höhe von 200 EUR. Die Kautions ist zusammen mit der Restzahlung zu leisten und ist nicht verzinslich. Sie wird spätestens innerhalb von 30 Tagen nach Beendigung des Mietverhältnisses an den Mieter zurückerstattet.

## **4. Kurtaxe und Tourismusbeitrag**

Die Stadt Winterberg bzw. der Heimat- und Verkehrsverein Silbach e.V. erhebt durch den Vermieter von jedem Gast ab 16 Jahren eine Kurtaxe bzw. einen Tourismusbeitrag in Höhe von 1,50 Euro pro Tag und Person. Die Gastgeber müssen die Kurtaxe erheben, behalten sie aber nicht ein, sondern leiten sie weiter. Die Kurtaxe bzw. der Tourismusbeitrag wird mit der Zahlung der Miete für das Ferienhaus erhoben und gesondert auf der Rechnung ausgewiesen.

Für das Kurtaxen-Meldeverfahren benötigt der Gastgeber folgende Angaben von allen erwachsenen Nutzern der Wohnung: Vorname, Name, Geburtsdatum und Adresse. Die Gäste willigen ein, dem Gastgeber diese Angaben bei der Buchung mitzuteilen.

## **4. Mietdauer/Inventarliste**

Am Anreisetag stellt der Vermieter das Mietobjekt dem Mieter ab 16:30 Uhr in vertragsgemäßem Zustand zur Verfügung.

Der Mieter wird gebeten, unmittelbar nach seiner Ankunft die im Mietobjekt befindliche Inventarliste zu überprüfen und etwaige Fehlbestände spätestens an dem der Ankunft folgenden Tag dem Vermieter oder der von diesem benannten Kontaktperson mitzuteilen. Der Vermieter behält sich vor, eventuell fehlendes Inventar dem Mieter in Rechnung zu stellen.

Am Abreisetag wird der Mieter das Mietobjekt dem Vermieter bis spätestens 10.00 Uhr geräumt und 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.

## **5. Rücktritt durch den Mieter**

Der Mieter kann vor Beginn der Mietzeit durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter vom Mietvertrag zurücktreten. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Zugangs der Rücktrittserklärung beim Vermieter. Tritt der Mieter vom Mietvertrag zurück, so hat er pauschalen Ersatz für die beim Vermieter bereits entstandenen Aufwendungen und den entgangenen Gewinn in der nachfolgenden Höhe zu leisten:

Rücktritt ab dem 13. Tag vor Beginn der Mietzeit: 90 %

Für den Zeitraum ab dem 21.12. bis einschließlich 06.01. gelten abweichend folgende pauschale Entschädigungssätze:

Rücktritt bis zum 95. Tag vor Beginn der Mietzeit: 15%

Rücktritt bis zum 65. Tag vor Beginn der Mietzeit: 50%

Rücktritt bis zum 35. Tag vor Beginn der Mietzeit: 75%

Rücktritt ab dem 34. Tag vor Beginn der Mietzeit: 90 %

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

Der Mieter kann bei Rücktritt vom Vertrag einen Ersatzmieter benennen, der bereit ist, an seiner Stelle in das bestehende Vertragsverhältnis einzutreten. 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 entstehenden Mehrkosten. 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 Stornogebühren anrechnen lassen.

Der Abschluss einer Reiserücktrittsversicherung wird dem Mieter empfohlen.

## **6. Kündigung durch den Vermieter**

Der Vermieter kann das Vertragsverhältnis vor oder nach Beginn der Mietzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn der Mieter trotz vorheriger Mahnung die vereinbarten Zahlungen (Anzahlung, Restzahlung und Kautions) nicht fristgemäß leistet oder sich ansonsten in einem solchen Maße vertragswidrig verhält, dass dem Vermieter eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zuzumuten ist. Wenn der Vermieter am Ankunftsdatum nicht im Besitz des gesamten geschuldeten Betrags ist, ist er berechtigt, dem Mieter den Zutritt zu dem Ferienhaus zu verweigern. In diesen Fällen kann der Vermieter von dem Mieter Ersatz der bis zur Kündigung entstandenen Aufwendungen und des entgangenen Gewinns verlangen.

## **7. Aufhebung des Vertrages wegen außergewöhnlicher Umstände**

Der Mietvertrag kann von beiden Seiten gekündigt werden, wenn die Erfüllung des

Vertrages infolge bei Vertragsabschluss nicht vorhersehbarer höherer Gewalt (z.B. Brand, Sturm, Wasserschaden, Streik) erheblich erschwert, gefährdet oder beeinträchtigt wird. Dies gilt ebenfalls, falls aufgrund behördlicher Anordnungen der Betrieb des Ferienhauses verboten oder erheblich beeinträchtigt wird. Beide Vertragsparteien werden von ihren vertraglichen Verpflichtungen frei. Sie müssen jedoch der jeweils anderen Vertragspartei bereits erbrachte Leistungen erstatten.

## **8. Pflichten des Mieters**

Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt mitsamt Inventar mit aller Sorgfalt zu behandeln. Für die schuldhafte Beschädigung von Einrichtungsgegenständen, Mieträumen oder des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter 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 zur Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter oder der von diesem benannten Kontaktperson (Hausmeister) anzuzeigen. Für die durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Folgeschäden ist der Mieter ersatzpflichtig. In Spülsteine, Ausgußbecken und Toilette dürfen Abfälle, Asche, schädliche Flüssigkeiten und ähnliches nicht hineingeworfen oder -gegossen werden. Nichtbeachtung dieser Bestimmungen Verstopfungen in den Abwasserrohren auf, so trägt der Verursacher die Kosten der Instandsetzung. Das Betreten des Hauses mit Skischuhen ist ebenfalls nicht erlaubt. Treten diesbezüglich Schäden an den Böden auf, so trägt der Mieter die Kosten einer Instandsetzung. Gleiches gilt für Schäden durch Rauchen in den Innenräumen.

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 gegebenenfalls dem Hausmeister über Mängel der Mietsache unverzüglich zu unterrichten. Unterlässt der Mieter diese Meldung, so stehen ihm keine Ansprüche wegen Nichterfüllung der vertragsmäßigen Leistungen (insbesondere keine Ansprüche auf Mietminderung) zu.

## **9. Haftung des Vermieters**

Der Vermieter haftet für die Richtigkeit der Beschreibung des Mietobjektes und ist verpflichtet, die vertraglich vereinbarten Leistungen ordnungsgemäß zu erbringen und während der gesamten Mietzeit zu erhalten. Der Vermieter haftet nicht gemäß § 536a BGB. Die Haftung des Vermieters für Sachschäden aus unerlaubter Handlung ist ausgeschlossen, soweit sie nicht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder seines Erfüllungsgehilfen beruhen. Der Vermieter haftet nicht in Fällen höherer Gewalt (z.B. Brand, Überschwemmung etc.).

## **10. Tierhaltung**

Tiere, insbesondere Hunde, Katzen und dergleichen dürfen nur bei ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters im Mietvertrag gehalten oder zeitweilig verwahrt werden. Die Erlaubnis gilt nur für den Einzelfall. Sie kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden.

## **11. Hausordnung**

Die Hausordnung befindet sich in der Mappe im Wohnzimmer und Enthält Informationen bezüglich des Mietobjektes. Die Mieter sind zu gegenseitiger Rücksichtnahme aufgefordert.

Insbesondere sind störende Geräusche, namentlich lautes Türwerfen und solche Tätigkeiten, die die Mitbewohner durch den entstehenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, zu vermeiden. Musizieren ist in der Zeit von 22.00 Uhr bis 8.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr zu unterlassen. Rundfunk-, Fernseh- und Phonogeräte sind nur auf Zimmerlautstärke einzustellen.

## **12. Änderungen des Vertrages**

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sowie allen rechtserheblichen Erklärungen bedürfen der Schriftform.

## **13. Verjährung**

Ansprüche des Mieters aus dem Mietvertrag gegenüber dem Vermieter, gleich aus welchem Rechtsgrund, verjähren nach einem Jahr. Die Verjährung beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Mieter von Umständen, die den Anspruch begründen und dem Vermieter als Schuldner Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

## **14. Rechtswahl und Gerichtsstand**

Es findet deutsches Recht Anwendung. Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk der Beklagte seinen allgemeinen Gerichtsstand hat. Für Klagen des Vermieters gegen Kaufleute, juristische Personen des öffentlichen oder privaten Rechts oder Personen, die keinen allgemeinen Gerichtsstand in Deutschland haben oder die nach Abschluss des Vertrages ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort ins Ausland verlegt haben oder deren Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist, wird der Wohnsitz des Vermieters als ausschließlicher Gerichtsstand vereinbart.

## **14. Widerruf**

Der Vermieter weist ausdrücklich darauf hin, dass aufgrund der in §312 BGB genannten Ausnahmeregelungen für Fernabsatzverträge kein 14-tägiges Widerrufsrecht für den Mietvertrag besteht.

## **15. Teilunwirksamkeit, Salvatorische Klausel, Änderungen des Vertrages**

Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen oder anderweitig getroffene Vereinbarung der Vertragsparteien unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist vom Vermieter nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) durch eine solche Bestimmung zu ersetzen, die dem in diesen Bestimmungen zum Ausdruck kommenden Willen wirtschaftlich am nächsten kommt und keine der beteiligten Vertragsparteien unangemessen benachteiligt. Nachträgliche Änderungen, Nebenabreden und Ergänzungen des Vertrages sowie alle rechtserheblichen Erklärungen bedürfen der Schriftform.

Soweit dieser Vertrag keine besonderen Vereinbarungen enthält, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.