

# Allgemeine Geschäfts- und Mietbedingungen

## §1 Vertragsschluss

a) Der Mietvertrag gilt als geschlossen, wenn die Bereitstellung einer Ferienwohnung vom Gast (nachfolgend auch Mieter genannt) bestellt und vom Vermieter bestätigt worden ist. Die Buchungsbestätigung erfolgt i.d.R. auf schriftlichem Wege (per Post oder E-Mail) und wird durch den Gast durch die Zurücksendung der Vertragsbestätigung bestätigt. Mit der Unterzeichnung der Vertragsbestätigung erkennen der Mieter und seine Mitreisenden unsere allgemeinen Geschäfts- und Mietbedingungen als verbindlich an.

b) Bei der telefonischen oder kurzfristigen Buchung – zwischen Buchungstag und Anreisetag liegen weniger als 3 Tage – kommt der Vertrag durch Abgabe der Willenserklärung am Telefon und die telefonische bzw. schriftliche Bestätigung durch den Vermieter zustande.

b) Die Ferienwohnung wird dem Mieter für die angegebene Vertragsdauer ausschließlich zur Nutzung für Urlaubszwecke vermietet und darf nur mit der in der Buchung angegebenen Personenzahl belegt werden. Darüber hinaus mitreisende Personen (Kinder oder weitere erwachsene Personen) sind dem Vermieter mitzuteilen und werden ggf. gesondert in Rechnung gestellt.

## §2 Mietpreis und Nebenkosten

a) In dem bei der Buchung vereinbarten Mietpreis sind alle pauschal berechneten Nebenkosten (z.B. für Strom, Heizung, Wasser) enthalten. Sofern Bettwäsche und Handtücher nicht gesondert gebucht wurden oder bereits im Mietpreis enthalten sind (bei Buchungen ab 7 Nächten), sind diese selbst mitzubringen.

b) Die Kurtaxe wird von der Gemeinde Zempin erhoben und muss vor Ort bei der Kurverwaltung oder beim Vermieter gezahlt werden. (s. Absatz zur Kurabgabe)

b) Wurde eine Anzahlung Gesamtpreises vereinbart, ist diese innerhalb von 14 Tagen nach Zusendung des Mietvertrages fällig. Geht die Anzahlung trotz Mahnung nicht rechtzeitig beim Vermieter ein ist dieser berechtigt, ohne Fristsetzung vom Vertrag zurückzutreten. Der Mieter ist dann zum Ersatz der entstandenen Aufwendungen und des entgangenen Gewinns verpflichtet. Die Restzahlung ist spätestens 14 Tage vor Mietbeginn zu leisten. Abweichungen davon oder auch Barzahlung am Tag der Anreise können individuell vereinbart werden.

## §3 Kautions

Der Gast zahlt an den Vermieter eine Sicherheit für die Überlassung eines elektronischen Toröffners sowie einer Schadenskaution in Höhe von 50,00 EURO. Die Kautions ist bei Übergabe des Schlüssels zu leisten und ist nicht verzinslich. Sie wird am Ende des Mietaufenthaltes nach ordnungsgemäßer Übergabe der Wohnung und des Toröffners zurückgezahlt.

## §4 Schlüsselübergabe

Der Gast erhält den Schlüssel am Anreisetag vom Vermieter. Sollten sich bzgl. der Schlüsselübergabe Änderungen ergeben, verpflichtet sich der Vermieter den Gast unverzüglich darüber zu informieren.

## §5 An- und Abreise

a) Am Anreisetag stellt der Vermieter das Mietobjekt dem Mieter **ab 15.00 Uhr** in vertragsgemäßem Zustand zur Verfügung.

Schadensersatzansprüche können nicht geltend gemacht werden, wenn die Ferienwohnung nicht pünktlich um 15.00 Uhr bezogen werden kann.

b) 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. Der bereits gezahlte Mietzins bleibt bei dem Vermieter.

c) Am **Abreisetag** muss die Wohnung **bis 10:00 Uhr** zur Endreinigung zur Verfügung stehen. Die Geschirrrreinigung ist nicht in der Endreinigung enthalten und muss vom Mieter durchgeführt werden. Der Mieter hat die Wohnung dem Vermieter geräumt in besenreinem Zustand übergeben. Dabei hat der Mieter noch folgende Arbeiten selbst zu erledigen: Abziehen der Bettwäsche, Spülen und Abtrocknen des Geschirrs bzw. Ausräumen des Geschirrspülers und Entleeren der Papierkörbe und Mülleimer.

## §6 Allgemeine Verpflichtungen / Hausordnung

a) Im Sinne einer guten Nachbarschaft ist der Mieter gehalten, sich insbesondere bzgl. der Lautstärke rücksichtsvoll zu verhalten, um die anderen Mieter nicht in ihrer individuellen Urlaubsgestaltung zu beeinträchtigen. Der Gast wird gebeten die öffentlichen Ruhezeiten wie Mittag-, Nacht- und Sonntagsruhe einzuhalten. Die vollständige Hausordnung liegt in jeder Ferienwohnung aus.

b) Die Ferienwohnung wird mit vollständig möbliert und mit umfangreichem Inventar vermietet. Etwaige Fehlbestände (Inventarlisten sind in den Wohnungen vorhanden), Mängel oder Beschädigungen sind dem Vermieter unverzüglich nach Übernahme der Wohnung zu melden. Über den Zustand der Wohnung, wozu auch die Sauberkeit zählt, und des Inventars werden eventuelle Mängelanzeigen nur innerhalb 24 Stunden nach Ankunft anerkannt.

c) Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt mitsamt Inventar mit aller Sorgfalt zu behandeln. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders bei unsachgemäßer Behandlung technischer Anlagen und anderer Einrichtungsgegenstände. Entstandene Schäden durch höhere Gewalt sind hiervon ausgeschlossen.

d) In Spülsteine, Ausgussbecken und Toilette 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 der Instandsetzung.

e) 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.

f) Bei vertragswidrigem Gebrauch der Ferienwohnung, wie Untervermietung, Überbelegung, Störung des Hausfriedens etc., sowie bei Nichtzahlung des vollen Mietpreises ist der Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Der bereits gezahlte Mietzins bleibt bei dem Vermieter.

### **§7 Rauchen**

Das Rauchen in den Wohnungen ist nicht gestattet. Verlassen Sie zum Rauchen die Ferienwohnung. Für Schäden oder Verunreinigungen an Polstern, Gardinen, Wänden etc., welche auf das Rauchen in den Ferienwohnungen zurückzuführen sind, ist der Mieter ersatzpflichtig. Dem Mieter stehen auf dem Balkon bzw. auf der Terrasse Aschenbescher zu Verfügung.

### **§8 Internetnutzung**

In der Ferienwohnung ist ein kabelloser Internetanschluss (geschütztes WLAN) vorhanden.

Die Nutzung des Internets mit Ihrem eigenen WLAN-fähigen Endgerät (Notebook, PDA, Smartphone etc.) über den WLAN-Anschluss ist für den Mieter kostenlos. Sie nutzen das Die Nutzung des Internets mit Ihrem eigenen WLAN-fähigen Endgerät (Notebook, PDA, Smartphone etc.) über den WLAN-Anschluss ist für den Mieter kostenlos. Sie nutzen das Internet auf eigene Gefahr, der Vermieter schließt jede Haftung im Zusammenhang mit der Internetnutzung des Mieters aus. Für die Nutzung des Internetzugangs über WLAN sind zusätzlich die WLAN Nutzungsregeln (Verletzung von Schutzrechten wie z. B. Urheberrechte, Markenrechte, Patentrechte und Datenbankrechte, Abruf oder Verbreitung von sitten- oder rechtswidrigen Informationen, Verbreitung von Inhalten mit verleumderischen, beleidigenden oder volksverhetzenden Charakters oder sonstige Verstöße gegen das Gesetz) zu berücksichtigen.

Der Zugangsschlüssel zum WLAN liegt in der Wohnung aus. Mit Eingabe des WLAN-Passwortes in das erste Endgerät wird der Internetnutzungsvertrag, welcher sich in unserer Infomappe befindet, anerkannt und abgeschlossen. Ein Anrecht auf einen Internetzugang besteht nicht. Der Vermieter haftet nicht für Ausfälle des Internets.

### **§9 PKW-Stellplatznutzung**

a) Ein kostenfreier Parkplatz steht dem Mieter auf dem Grundstück der Ferienwohnung zur Verfügung, weitere öffentliche Stellflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Soweit Ihnen ein Stellplatz zur Verfügung gestellt wird, kommt dadurch kein Verwahrungsvertrag zustande. Bei Abhandenkommen oder Beschädigung auf dem Grundstück abgestellter oder rangierter Kraftfahrzeuge und deren Inhalte haftet der Vermieter nicht, außer bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Der Vermieter haftet ebenfalls nicht, wenn die Zufahrt z.B. durch verkehrswidrig abgestellte Fahrzeuge blockiert wird.

b) Wagenwäsche, Ölwechsel, Reparaturen, offenes Feuer u. ä. sind auf dem Stellplatz nicht gestattet. Auslaufendes Benzin, Öl oder andere, umweltgefährdende Flüssigkeiten sind sofort zu entfernen und dürfen nicht in den Boden versickern oder in die Entwässerungsanlage fließen. Gegebenenfalls ist die Feuerwehr hinzuzuziehen. Außerdem ist der Vermieter sofort zu benachrichtigen.

### **§10 Gartennutzung**

Der Garten sowie das Mobiliar auf der Terrasse bzw. der Holzkohlegrill steht allen Mietern zur Verfügung. Die Benutzung der Gemeinschaftseinrichtungen, des Gartens sowie des Parkplatzes erfolgt auf eigene Gefahr.

### **§11 Haustiere**

Das Mitbringen von Haustieren ist nicht gestattet.

### **§12 Rücktritt durch den Mieter**

a) Der Mieter kann vor Beginn der Mietzeit durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter von der Buchung zurücktreten. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Zugangs der Rücktrittserklärung beim Vermieter.

Mietbedingungen beruhen auf einer Vorlage der Deutscher Tourismusverband Service GmbH

b) Tritt der Mieter von der Buchung zurück, so hat er pauschalen Ersatz für die beim Vermieter bereits entstandenen Aufwendungen und den entgangenen Gewinn in der nachfolgenden Höhe zu leisten:

Rücktritt bis zum 45. Tag vor Beginn der Mietzeit:	10 % (mindestens jedoch 25 EURO)
Rücktritt bis zum 35. Tag vor Beginn der Mietzeit:	50%
danach und bei Nichterscheinen	90%

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

d) Bricht der Mieter den Aufenthalt vorzeitig ab oder reist verspätet an, bleibt er zur Zahlung des vollen Mietpreises verpflichtet.

e) 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 die Buchung ein, so haften er und der bisherige Mieter dem Vermieter als Gesamtschuldner für den Mietpreis und die durch den Eintritt des Dritten entstehenden Mehrkosten.

f) 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 Gast empfohlen.**

### **§13 Kündigungsrecht**

a) Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht.

b) Beide Vertragsparteien können das Vertragsverhältnis nach § 543 BGB bzw. unter den Voraussetzungen des § 569 BGB fristlos und außerordentlich aus wichtigem Grund kündigen.

c) Ein wichtiger Grund liegt für den Vermieter insbesondere vor, wenn der Mieter das Zimmer vertragswidrig gebraucht (erhebliche Vertragsverletzung) oder die Hausordnung missachtet. Im Falle einer erheblichen Vertragsverletzung muss der Vermieter dem Mieter eine kurze Frist zur Abhilfe setzen oder abmahnen, es sei denn, diese ist nicht erfolgsversprechend oder es liegen ausnahmsweise Gründe vor, die einen Verzicht rechtfertigen. In diesem Falle kann der Vermieter von dem Mieter Ersatz der bis zur Kündigung entstandenen Aufwendungen und des entgangenen Gewinns verlangen (vgl. §12 b).

d) Der Vermieter hat ferner ein Rücktrittsrecht bzw. ein Recht zur außerordentlichen Kündigung, wenn der Mieter trotz vorheriger Mahnung die vereinbarten Zahlungen (Anzahlung, Restzahlung und Kaution) nicht fristgemäß leistet. In diesem Falle kann der Vermieter von dem Mieter Ersatz der bis zur Kündigung entstandenen Aufwendungen und des entgangenen Gewinns verlangen (vgl. §12 b).

e) Ein wichtiger Grund liegt für den Mieter insbesondere vor, wenn der Vermieter dem Mieter nicht den vertragsmäßigen Gebrauch der Ferienwohnung gewährt.

f) Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen zum Recht der außerordentlichen, fristlosen Kündigung.

### **§14 Aufhebung des Vertrags wegen außergewöhnlicher Umstände (Sonderkündigungsrecht)**

Die Buchung kann von beiden Seiten storniert werden, wenn die Erfüllung des Vertrages infolge bei Vertragsabschluss nicht vorhersehbarer höherer Gewalt (z.B. auch Beherbergungsverbot durch gesetzliche Auflagen) erheblich erschwert, gefährdet oder beeinträchtigt wird. Beide Vertragsparteien werden von ihren vertraglichen Verpflichtungen freigestellt. Sie müssen jedoch der jeweils anderen Vertragspartei bereits erbrachte Leistungen erstatten.

Der Vermieter ist darüber hinaus aber nicht zur Erstattung von Schäden (zum Beispiel Kosten für vergebliche Anreise oder vorzeitige Rückreisekosten) verpflichtet, da ihn kein Verschulden trifft.

Befindet sich die Unterkunft in einem Risikogebiet, in welchem kein Beherbergungsverbot besteht, ist eine Aufhebung des Vertrages wegen außergewöhnlicher Umstände nicht möglich. Gleiches gilt, wenn Geschäfte und / oder Restaurants geschlossen haben. Es gelten die allgemeinen Stornierungsbedingungen (§12).

Bei Buchungen in einem Look down für einen Zeitraum, welcher nicht in das aktuelle Beherbergungsverbot fällt, entfällt ebenfalls das Sonderrecht der Kündigung. Auch hier gelten die allgemeinen Stornierungsbedingungen (§12).

### **§15 Haftung des Vermieters**

a) 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 für Mängel, die dem Mieter bei Abschluss dieses Vertrages bekannt waren.

b) Liegen Mängel an der Mietsache vor, so muss der Mieter den Vermieter oder ggf. die Hausverwaltung über diese Mängel unverzüglich unterrichten. Unterlässt der Mieter diese Meldung, so stehen ihm keine Ansprüche wegen Nichterfüllung der vertragsmäßigen Leistungen (insbesondere keine Ansprüche auf Mietminderung) zu.

c) Die Haftung des Vermieters für Sachschäden ist ausgeschlossen, soweit sie nicht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters bzw. seines Erfüllungsgehilfen oder auf einer fahrlässigen Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten) des Vermieters beruhen. Der Vermieter haftet nicht in Fällen höherer Gewalt (z.B. Brand, Überschwemmung etc.).

### **§ 16 Kurabgabe**

Der Vermieter ist verpflichtet, die Kurabgaben gemäß der jeweils gültigen Kurabgabensatzung beim Mieter einzunehmen und diesem die Kurkarten auszustellen. Die Kurabgabe wird vom Vermieter an die Kurverwaltung abgeführt.

Der Mieter ist verpflichtet, die Angaben zur Kurabgabe auf deren Richtigkeit hin zu prüfen und ggf. Änderungen dem Vermieter sofort mitzuteilen. Der Meldeschein muss vom Mieter unterschrieben an den Vermieter zurückgegeben werden. Sollte der Mieter nicht mit der Speicherung seiner Daten einverstanden sein, so soll er dies bitte schriftlich auf dem Meldeschein vermerken und ggf. vorher den Vermieter kontaktieren.

Die aktuelle Fassung der Kurabgabensatzung ist beim Vermieter, der Kurverwaltung oder im Internet einzusehen.

### **§17 Schriftform**

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

### **§18 Rechtswahl und Gerichtsstand**

a) Es findet deutsches Recht Anwendung.

b) Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk der Beklagte seinen allgemeinen Gerichtsstand hat.

c) 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.

### **§19 Salvatorische Klausel**

Sollte eine der zuvor beschriebenen Mietbedingung rechtsungültig sein, so wird diese durch die entsprechenden gesetzlichen Regelungen ersetzt. Die anderen Mietbedingungen bleiben davon unberührt und weiterhin gültig.

### **§20 Prospekthaftung oder Internethaftung**

ist in jeglicher Form ausgeschlossen.

Ferienwohnungen "Villa Waldblick" Zempin im November 2020