

Allgemeine Mietbedingungen für die Ferienhäuser Immenhöfe

1. Vermieter und Vertragspartner

Tim Frese
Immenhöfe 4
78166 Donaueschingen
Deutschland
info@ferien-immenhöfe.de

2. Mietgegenstand

Ferienhaus Immenhöfe: Haus A und / oder
Haus B und / oder
Haus C

Jedes Ferienhaus verfügt über 2 Schlafzimmer, 1 Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, 1 großes Badezimmer mit bodentiefer Dusche und WC, 1 kleines Badezimmer mit bodentiefer Dusche und WC, 1 Abstellkammer, 1 Abstellplatz f. PKW, 1Terrasse, einen Garten.

Die Größe der Mieträume beträgt circa 100 qm. Die maximale Belegungszahl beträgt: 5 Erwachsene oder 2 / 3 / 4 Erwachsene und 3 / 2 / 1 Kind(er).

Ausstattung und Zubehör: Geschirrspülmaschine, Mikrowelle, Kaffeemaschine, Toaster, Backofen, TV Wohnzimmer, TV Schlafzimmer, Staubsauger, Waschtrockner, Haarfön, Bügeleisen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Wasserkocher, Geschirr und Besteck (alle Teile 10 mal), Töpfe und Pfannen, Safe, Bettwäsche, Hand-/Duschtücher, Gartenmöbel mit Sitzkissen.

3. Vermietungszeitraum und Vertragsschluss

Das Ferienhaus / die Ferienhäuser wird / werden für einen festgelegten Zeitraum gemietet.

Der Mietvertrag über das anliegend beschriebene Ferienhaus ist verbindlich geschlossen, wenn der Mieter schriftlich / per Mail zugesagt und der Vermieter die Buchung bestätigt und wenn innerhalb von 10 Tagen eine Anzahlung von 10 % der Gesamtsumme erfolgt.

Das vermietete Ferienhaus darf von dem Mieter für die angegebene Vertragsdauer ausschließlich zu Urlaubszwecken genutzt und nur mit der im Mietvertrag angegebenen maximalen Personenzahl belegt werden, es sei denn es ist zwischen den Vertragsparteien ausdrücklich etwas anderes vereinbart.

4. Mietpreis und Nebenkosten

Der jeweils für die Buchungszeit gültige Preis kann den Buchungsportalen oder den Angaben auf der Website entnommen werden.

Der Gesamtpreis setzt sich zusammen aus dem jeweiligen Tagespreis und der Endreinigung. Der vereinbarte Mietpreis enthält sämtliche pauschal berechnete Nebenkosten (z.B. für Wasser, Strom, Heizung).

Zusätzliche Kosten: Bei der Anreise ist eine Kurtaxe der Stadt Donaueschingen pro Person und Nacht vor Ort zu entrichten.

Eine zusätzliche Zwischenreinigung und Wäschewechsel ist kostenpflichtig möglich.

5. Anzahlung, Kaution und Bezahlung

Vereinbaren die Vertragsparteien eine Anzahlung in Höhe von 10% des Gesamtpreises, so hat der Mieter diese Anzahlung bei Vertragsschluss zu zahlen. Der Restbetrag (Gesamtpreis abzüglich Anzahlung) muss bis spätestens 14 Tage vor Mietbeginn beim Vermieter eingegangen sein.

Die Vertragsparteien können eine Kautionshöhe von 200 EURO als Sicherheit für überlassene Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände vereinbaren. Diese ist (sofern vereinbart) bei Übergabe des Schlüssels zu leisten und nicht verzinslich. Nach ordnungsgemäßer Übergabe der Ferienwohnung zahlt der Vermieter die Kautionshöhe am Ende des Mietaufenthaltes an den Mieter zurück.

Wenn die An- oder Restzahlung nicht rechtzeitig beim Vermieter eingehen, behält sich der Vermieter vor, vom Vertrag nach erfolgter Mahnung mit Fristsetzung zurückzutreten. In diesem Fall ist der Mieter zum Ersatz der entstandenen Aufwendungen und des entgangenen Gewinns verpflichtet. Der Mieter kann mit Rücktrittskosten entsprechend des § 7 belastet werden.

6. Mietzeitraum, An- und Abreise

Der Vermieter stellt dem Mieter das Mietobjekt am Anreisetag ab 14.00 Uhr in vertragsgemäßem Zustand zur Verfügung. Falls der Mieter nach 18.00 Uhr anreisen sollte, so soll er dies dem Vermieter mitteilen.

Falls diese Mitteilung unterbleibt, behält sich der Vermieter vor, die Unterkunft bei einer einzelnen Übernachtung 2 Stunden nach dem vereinbarten Bereitstellungstermin sowie bei mehr als einer Übernachtung am Folgetag nach 12 Uhr anderweitig zu belegen. Der Mieter hat das Mietobjekt dem Vermieter am Tag der Abreise bis spätestens 12.00 Uhr geräumt in besenreinem Zustand zu übergeben. Der Mieter muss vor der Abreise das Geschirr spülen und die Papierkörbe und Mülleimer entleeren.

7. Inventarliste und Pflichten des Mieters

Unmittelbar nach seiner Ankunft soll der Mieter das Ferienhaus anhand der im Mietobjekt befindlichen Inventarliste auf Vollständigkeit sowie auf Gebrauchsfähigkeit überprüfen. Der Mieter verpflichtet sich, spätestens an dem der Ankunft folgenden Tag dem Vermieter (oder der von dem Vermieter benannten Kontaktperson) etwaige Fehlbestände und eventuell festgestellte Mängel mitzuteilen.

Der Mieter hat die Mieträumlichkeiten, die Einrichtungsgegenstände sowie das Inventar pfleglich und mit aller Sorgfalt zu behandeln. Falls der Mieter schuldhaft Einrichtungsgegenstände, Mieträume oder das Gebäude sowie zu den Mieträumlichkeiten oder dem Gebäude gehörende Anlagen beschädigt, ist er dem Vermieter gegenüber im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ersatzpflichtig. Das gilt jedoch nur dann, wenn und insoweit es sich um eine schuldhafte Verursachung von Seiten des Mieters, seiner Begleitpersonen oder Besucher handelt.

Der Mieter ist verpflichtet, während der Mietzeit in den Mieträumen entstehende Schäden - soweit er sie nicht selbst beseitigen muss - unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Falls der Mieter Schäden nicht rechtzeitig anzeigt und dadurch Folgeschäden verursacht werden, ist der Mieter hierfür im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ersatzpflichtig.

Der Mieter verpflichtet sich, keine Abfälle, Asche, schädliche Flüssigkeiten und Ähnliches in Spülsteine, Ausgussbecken und Toilette hineinzuworfen oder hineinzugießen. Falls der Mieter dies nicht beachtet und infolgedessen Verstopfungen in den Abwasserrohren auftreten, so hat der Verursacher die Kosten der Instandsetzung zu tragen.

Falls eventuell Störungen an Anlagen und Einrichtungen des Mietobjektes auftreten, so muss der Mieter selbst alles ihm Zumutbare tun, um zu einer Behebung der Störung beizutragen oder eventuell entstehende Schäden gering zu halten.

Der Mieter muss die maximale Belegungszahl einhalten. Falls der Mieter diese Bestimmung nicht beachtet und die in diesem Vertrag vereinbarte maximale Belegungszahl überschreitet, so kann der Vermieter dem Mieter gegenüber die außerordentliche fristlose Kündigung aussprechen. In diesem Fall kann der Mieter mit Rücktrittskosten entsprechend des § 7 belastet werden.

8. Rücktritt durch den Mieter

Der Mieter ist berechtigt, vor Beginn der Mietzeit gegenüber dem Vermieter vom Mietvertrag zurückzutreten. Hierfür bedarf es einer schriftlichen Rücktrittserklärung. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Zugangs der Erklärung beim Vermieter.

Im Falle des Rücktritts vom Mietvertrag hat der Mieter 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% (entspricht der geleisteten Anzahlung)
- Rücktritt bis zum 14. Tag vor Beginn der Mietzeit: 20%
- danach und bei Nichterscheinen 100%

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

Tritt der Mieter vom Vertrag zurück, so kann er einen Ersatzmieter benennen, der bereit ist, an seiner Stelle in das zwischen Mieter und Vermieter bestehende Vertragsverhältnis einzutreten. Der Vermieter muss dies nicht akzeptieren und kann dem Eintritt des Dritten widersprechen, wenn berechtigte Zweifel an der Zuverlässigkeit des Ersatzmieters bestehen. Sofern ein Dritter in den Mietvertrag eintritt, so haften er und der bisherige Mieter dem Vermieter als Gesamtschuldner für den Mietpreis. Sie haften dem Vermieter gegenüber auch für die durch den Eintritt des Dritten entstehenden Mehrkosten. Sollte der Mieter keinen Ersatzmieter benennen, so kann auch der Vermieter für Ersatz sorgen. Eine nicht in Anspruch genommene Unterkunft hat der Vermieter nach Treu und Glauben anderweitig zu vermieten. In diesem Fall verringern sich die durch den Vertragsrücktritt entstanden Kosten, weil sich der Vermieter das dadurch Ersparte auf die von ihm geltend gemachten Stornogebühren anrechnen lassen muss.

Der Abschluss einer Reiserücktrittsversicherung wird dem Mieter empfohlen.

9. Kündigungsrecht

Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht. Nach § 543 BGB bzw. unter den Voraussetzungen des § 569 BGB sind beide Vertragsparteien dazu berechtigt, den Mietvertrag fristlos und außerordentlich aus wichtigem Grund zu kündigen.

Kündigungsrecht des Vermieters:

Für den Vermieter liegt ein wichtiger Grund insbesondere bei einem vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjekts durch den Mieter (erhebliche Vertragsverletzung) sowie bei einer erheblichen Missachtung der Hausordnung durch den Mieter vor. Dies berechtigt den Vermieter nach vorheriger Abmahnung zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Die Kündigung ist auch ohne vorherige Abmahnung berechtigt, wenn sich der Mieter in einem solchen Maß vertragswidrig verhält, dass die sofortige Aufhebung des Vertrages gerechtfertigt ist. In diesem Fall behält der Vermieter den Anspruch auf den vereinbarten Mietpreis.

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

Kündigungsrecht des Mieters

Für den Mieter handelt es sich insbesondere dann um einen wichtigen Grund, wenn der Vermieter dem Mieter nicht den vertragsmäßigen Gebrauch der Ferienwohnung / des Ferienhauses gewährt.

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

10 Haftung des Vermieters

Der Vermieter haftet dem Mieter gegenüber dafür, dass die Beschreibung des Mietobjektes richtig ist. Ferner muss der Vermieter die vertraglich vereinbarten Leistungen ordnungsgemäß erbringen und das Mietobjekt während der gesamten Mietdauer in vertragsgemäßem Zustand erhalten. Falls der Mieter bei Abschluss dieses Vertrages von Mängeln Kenntnis hatte, so stehen ihm die Rechte aus den §§ 536 und 536 a BGB nicht zu, es sei denn er hat sich seine Rechte bei Annahme des Vertrages vorbehalten. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhanden Sachmängel (§ 536 a BGB) ist ausgeschlossen.

Der Mieter ist dazu verpflichtet, Mängel des Mietobjekts unverzüglich dem Vermieter oder der von diesem benannten Kontaktstelle (Hausverwaltung) anzuzeigen. Falls der Mieter diese Meldung unterlässt, so hat er dem Vermieter gegenüber keine Ansprüche wegen Nichterfüllung der vertragsmäßigen

Leistungen (insbesondere auch keine Ansprüche auf Mietminderung). Außerdem ist er dem Vermieter zum Ersatz des durch die unterbliebene Mängelanzeige entstandenen Schadens verpflichtet. 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.

11. Verantwortlichkeit und Freistellung von Ansprüchen bei WLAN- oder WiFi- Nutzung

Für die über das WLAN übermittelten Daten, die darüber in Anspruch genommenen kostenpflichtigen Dienstleistungen und getätigten Rechtsgeschäfte ist der Mieter selbst verantwortlich. Besucht er kostenpflichtige Internetseiten oder geht er Verbindlichkeiten ein, sind die daraus resultierenden Kosten von ihm zu tragen. Er ist verpflichtet, bei Nutzung des WLANs das geltende Recht einzuhalten. Er wird insbesondere das WLAN weder zum Abruf noch zur Verbreitung von sitten- oder rechtswidrigen Inhalten nutzen; keine urheberrechtlich geschützten Güter widerrechtlich vervielfältigen, verbreiten oder zugänglich machen und die geltenden Jugendschutzvorschriften beachten. Es ist ausdrücklich untersagt File-sharing- Webseiten zu besuchen, insbesondere Musik- und/oder Film- Downloads über den W-LAN Zugang zu starten.

Der Mieter stellt den Vermieter von sämtlichen Schäden und Ansprüchen Dritter frei, die auf einer rechtswidrigen Verwendung des WLANs durch ihn gegen vorliegende Vereinbarung beruhen. Erkennt der Mieter oder muss er erkennen, dass eine solche Rechtsverletzung und/oder ein solcher Verstoß vorliegt oder droht, weist er den Vermieter auf diesen Umstand hin.

12. Tierhaltung

Tiere, insbesondere Hunde, Katzen und dergleichen darf der Mieter nur dann in der Unterkunft halten oder zeitweilig verwahren, falls ihm dies durch den Vermieter ausdrücklich erlaubt wurde.

Die Erlaubnis gilt jedoch nur für den Einzelfall und kann widerrufen werden, falls Unzuträglichkeiten eintreten. Dem Mieter entstehen durch Haustiere zusätzliche Kosten. Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften haftet der Mieter für alle Schäden, die durch die Tierhaltung entstehen.

13. Änderungen des Vertrages

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

14. Hausordnung

Sind zwei oder drei Häuser vermietet, müssen Mieter gegenseitig und aufeinander Rücksicht nehmen, insbesondere störende Geräusche, wie lautes Türwerfen und Tätigkeiten, die die Mitbewohner durch den entstehenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, unterlassen. In der Zeit von 22.00 bis 8.00 Uhr und von 13.00 bis 15.00 Uhr sind Radio/Fernseher nur auf Zimmerlautstärke einzustellen.

16. Rechtswahl und Gerichtsstand

Es findet deutsches Recht Anwendung, mit der Maßgabe, dass falls der Mieter seinen gewöhnlichen Sitz im Ausland hat nach Art. 6 Abs. 2 der Rom – I Verordnung auch den Schutz der zwingenden Bestimmungen des Rechts genießt, das ohne diese Klausel anzuwenden wäre.

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.