



Asja und Otto Gutjahr
Pabstberg 19
75015 Bretten
e-mail: onkel.otto.ruegen@web.de
Tel. 0170/2369600
St.Nr. 30154/28538

AGB ab Mietzeitraum 10.06.2012

Allgemeine Geschäftsbedingungen:

über die Anmietung des Ferienhauses „Onkel Otto“, Sonneck 7, 18556 Breege

§ 1 Mietpreis und Zahlungsweise

- (1) Die Kosten für Strom, Wasser, Heizung und Müll (Restmüll 80L Tonne, mit 14tägiger Abfuhr) und Endreinigung sind inklusive.
- (2) Die Ortsübliche Kurtaxe wird am Anreisetag vom Hausmeister kassiert und dann an die Gemeindeverwaltung abgeführt. Dem Mieter wird im Gegenzug eine Kurkarte ausgehändigt.
- (3) Die Anzahlung in Höhe von 20 % des Gesamtmietbetrages ist innerhalb einer Woche nach Unterschrift /Annahme des Mietvertrages zu leisten.
- (4) Die Restzahlung erfolgt ohne nochmalige Aufforderung einen Monat vor Mietbeginn.
- (5) Die Kautions in Höhe von 200.00 € ist mit der Restzahlung zu überweisen und wird nach der Mietzeit abzüglich eventueller Kosten (und bei Nichtbeanstandung) per Überweisung umgehend erstattet.
- (6) Liegen zwischen dem Tag des Vertragsschlusses und dem Tag des Mietbeginns weniger als 14 Tage, ist der gesamte Rechnungsbetrag sofort nach Vertragsschluss auf das in der Rechnung genannte Konto zu überweisen.
- (7) Gerät der Mieter mit der Anzahlung um mehr als 14 Tage in Verzug, ist der Vermieter berechtigt, den Vertrag ohne weitere Gründe fristlos zu kündigen und das Mietobjekt anderweitig zu vermieten. Hierfür darf der Vermieter eine Bearbeitungsgebühr verlangen.
- (8) Bei Zahlungsverzug der Restzahlung wird der Vermieter eine SMS oder eine Email zur Erinnerung verschicken. Im Falle des Zahlungsverzuges der Restzahlung um mehr als 14 Tage, ist der Vermieter berechtigt, den Vertrag ohne weitere Gründe fristlos zu kündigen und das Mietobjekt anderweitig zu vermieten. Dieses entbindet den Mieter nicht von seiner Zahlungspflicht nach § 4 (1) (2) (3) AGB.
- (9) Mietbestätigung: Sollte die Mietbestätigung dem Anmelder, bzw. den anmietenden Personen nicht bis spätestens 7 Tage vor Beginn des Mietverhältnisses zugegangen sein, hat sich dieser unverzüglich mit dem Vermieter in Verbindung zu setzen. Die Mietbestätigung ist dem Hausmeister am Mietobjekt vorzulegen.
Mit der Mietbestätigung erhält der Mieter die notwendigen Informationen, wie z.B. Telefon Nr. Adresse und Kontaktdaten des verantwortlichen Ansprechpartners vor Ort.
- (10) Von Leistungsänderungen wird der Vermieter den Mieter unverzüglich unterrichten und ihm mit einer Erklärungsfrist von 10 Tagen kostenlosen Rücktritt anbieten, sofern die Änderungen nicht lediglich geringfügig sind. Ein Kündigungsrecht des Mieters bleibt unberührt.
- (11) Preiserhöhungen nach Abschluss des Mietvertrages aus sachlich berechtigten und nicht vorhersehbaren Gründen (Erhöhung von Gebühren, Steuern, Abgaben oder ähnliches) sind in dem Umfang möglich, wie nachzuweisende Tatsachen dies rechtfertigen. Änderungen des Mietpreises sind unverzüglich zu klären. Bei Preiserhöhungen über 5% des Gesamt - Mietpreises kann der Mieter innerhalb von 10 Tagen kostenlos zurücktreten.

§ 2 Mietzeit , Ankunft und Abreise:

- (1) Mietzeit siehe Mietvertrag. Die Anreise erfolgt am Anreisetag ab 16.00 Uhr und möglichst bis 18.00 Uhr. Die geschätzte Anreisezeit ist mit dem Hausmeister vorab per Telefon abzusprechen, damit die Schlüsselübergabe und eine kurze Einweisung am Haus stattfinden kann. Sollten diese Zeiten nicht eingehalten werden können, so informiert der Mieter unbedingt rechtzeitig den Hausmeisterservice.
- (2) Im Winter wird bei Anreise der Hausmeisterdienst dafür Sorge tragen, dass der Haupteingang, der Weg zu den Mülltonnen und der Stellplätzen (möglichst) frei von Schnee sind.
- (3) Die Abreise hat am Abreisetag bis 10.00 Uhr zu erfolgen. Anderweitige Vereinbarungen (Abreise bis maximal 12.00 Uhr) sind nur gültig bei einer Absprache vor Ort mit dem Hausmeisterdienst.
- (4) Nach Ende der Mietzeit hat der Mieter das Mietobjekt in einem ordnungsgemäßen Zustand an den Hausmeister zu übergeben und die Schlüssel an den Hausmeister auszuhändigen. Dieses beinhaltet, dass das Haus besenrein zu verlassen ist, die Mülleimer zu entleeren sind, anderer Müll sowie Altglas ist vor Abreise aus dem Haus zu entfernen, die Spülmaschine und der Kühlschrank sind ausgeräumt zu hinterlassen. Siehe auch "Hausordnung Ferienhaus Onkel Otto".
- (5) Sollten bei der Abreise Beanstandungen, wegen Mehraufwand bei der Endreinigung anfallen, ist der Vermieter berechtigt diese Kosten dem Mieter in Rechnung zu stellen, bzw. diesen Betrag von der Kautions einzubehalten.

§ 3 Mietgegenstand und Schlüssel

- (1) Von Leistungsänderungen wird der Vermieter den Mieter unverzüglich unterrichten und ihm mit einer Erklärungsfrist von 10 Tagen kostenlosen Rücktritt anbieten, sofern die Änderungen nicht lediglich geringfügig sind. Ein Kündigungsrecht des Mieters bleibt unberührt.
- (2) Das Mietobjekt ist ein Nichtraucherhaus.
- (3) Das Mietobjekt verfügt über ca. 107 qm Wohnfläche, einen eigenen Garten mit Terrasse und einem Abteil im Gartenhaus für Fahrräder o. ä. und ist vollständig eingerichtet und möbliert und wird mit folgender Ausstattung vermietet:
 - 3 Schlafzimmer mit Schlafgelegenheit für 6 Erwachsene
 - 2 Bäder (beide mit Dusche, 1 mit zusätzlicher Badewanne)
 - 1 Esstisch mit Sitzgelegenheit für 6 Erwachsene
 - 1 Sofa mit Sitzgelegenheit für 6 Erwachsene
 - teilweise Fliegenschutz an den Fenstern
 - 2 LED Fernseher, 1 DVD Player, Stereoanlage, Mikrowelle, 4-Platten-Cerankochfeld, Backofen, Spülmaschine und Kühl-/Gefrierkombination, Kaffeemaschine, Wasserkocher und Toaster
 - Waschmaschine, Wäscheständer,
 - Spiele, Bücher und ein paar DVD's
 - Föhn,
 - Staubsauger
 - Tisch mit Stühlen, 2 Deckchairs oder Liegen auf der Terrasse (von Anfang April bis Ende September)
 - Strandkorb auf der Terrasse (von Anfang April bis Ende September)

Der Mieter ist berechtigt, während der Mietdauer die folgenden Einrichtungen zu benutzen:

- die zum Haus gehörigen Stellplätze (bitte beachten! - Wohnmobile und Wohnwagen dürfen nicht auf dem Grundstück geparkt werden)
- das abschließbare Gartenhausabteil,
- den zur Anlage „Admiralsresidenz“ gehörenden Spielplatz für Kinder unter 14 Jahre

Der Mieter erhält für die Dauer der Mietzeit einen Haustürschlüssel. Die weiteren Schlüssel (Gartenhaus, Sitzmöbel, Briefkasten) sind im Haus am Schlüsselbrett.

§ 4 Stornierung und Aufenthaltsabbruch

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, bei Nichtinanspruchnahme der vertraglichen Leistungen (Stornierung) den im Mietvertrag vereinbarten Preis zu zahlen.
- (2) Storniert (kündigt) der Mieter den Vertrag vor dem Mietbeginn, ohne einen gleichwertigen Nachmieter zu benennen, der in den Vertrag zu mindestens denselben Konditionen eintritt, sind als Entschädigung unter Anrechnung der ersparten Aufwendungen die folgenden anteiligen Mieten (wie unter 3) zu entrichten. Gleiches gilt sofern der Vermieter nicht einen mindestens gleichwertigen (Ersatz) Mieter findet, der zu den mindestens gleichwertigen Konditionen das Haus anmietet. Anteilige Ersatzbuchungen werden gemäß ihrem Anteil (Erlös) abgerechnet.
- (3) Bei Storno:

➤ bis 6 Monate vor Reiseantritt:	20% des Mietpreises
➤ bis 5 Monate vor Reiseantritt:	30% des Mietpreises
➤ bis 4 Monate vor Reiseantritt:	40% des Mietpreises
➤ bis 3 Monate vor Reiseantritt:	50% des Mietpreises
➤ bis 2 Monate vor Reiseantritt:	75% des Mietpreises
➤ bis 1 Monate vor Reiseantritt:	100% des Mietpreises
- (4) Eine Stornierung bzw. Kündigung kann nur schriftlich erfolgen. Maßgeblich ist der Tag des Zugangs der Erklärung bei dem Vermieter.
- (5) Gleichwohl ist der Vermieter bemüht, das Mietobjekt anderweitig zu vermieten.
- (6) Der Mieter kann jederzeit einen geringeren Schaden nachweisen.
- (7) Bricht der Mieter den Aufenthalt vorzeitig ab, bleibt er zur Zahlung des vollen Mietpreises verpflichtet.
- (8) Bis zu Beginn des Mietverhältnisses kann der Mieter sich nach Mitteilung an den Vermieter durch eine andere geeignete Person ersetzen lassen. Eine Erhöhung / Änderung der Personenzahl je Wohneinheit ist nur in dem Maße möglich wie es die Art und Ausstattung des Wohnobjektes zulässt und ggf. nur mit Zuzahlung möglich. Dies bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.
- (9) Eine Reiserücktrittskosten - Versicherung ist im Mietpreis nicht eingeschlossen. Der Abschluss einer Reiserücktrittskosten - Versicherung und weitergehender Versicherungen wird empfohlen.

§ 5 Rücktritt des Vermieters

- (1) Wird die Vermietung des Mietobjektes infolge unvorhergesehener Unbewohnbarkeit (z.B. Vandalismus, Wasserschaden) , oder durch höhere Gewalt (z.B. Naturkatastrophen oder Epidemien) erheblich erschwert, gefährdet oder beeinträchtigt, so kann sowohl der Mieter als auch der Vermieter den Vertrag kündigen. Bei Kündigung erhält der Mieter den gezahlten Mietpreis unverzüglich zurück. Ein weitergehender Anspruch besteht nicht.
- (2) Der Vermieter kann ohne Einhaltung einer Frist das Mietverhältnis kündigen, wenn
 - der Mieter gegen die Hausordnung verstößt
 - sich vertragswidrig verhält
 - mit mehr oder anderen Personen als im Mietvertrag vereinbart das Haus bewohnt
 - Tiere außer den im Vertrag vereinbarten wohlgezogenen Hunden im Haus hält oder ins Haus lässt
 - oder auch trotz Abmahnung die Mieter der umliegenden Häuser nachhaltig stört oder durch sein Verhalten andere gefährdet.
- (3) Kündigt der Vermieter den Mietvertrag nach §5 Punkt 2, verfällt der Mietpreis.
- (4) Bei Vertragskündigung aus vorgenannten Gründen gehen Mehrkosten aus erhöhten Rückbeförderungskosten zu Lasten des Mieters.

§ 6 Haftung des Vermieters

- (1) Der Vermieter haftet im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht für die sorgfältige Auswahl und Überwachung der Beauftragten für das Mietobjekt.
- (2) Die Richtigkeit der Leistungsbeschreibung.

- (3) Die ordnungsmäßige Erbringung der vertraglich vereinbarten Vermietungsleistung.
- (4) Eine Haftung für gelegentliche Ausfälle bzw. Störungen in der Wasser- und/oder Stromversorgung wird ausgeschlossen.
- (5) Der Vermieter haftet nicht für Diebstahl oder Verlust, die während oder in Folge eines Aufenthaltes erlitten werden.
- (6) Der Vermieter haftet nicht für defekte oder außer Betrieb gestellte technische Geräte, soweit ihm diese nicht bekannt waren oder bekannt gemacht wurden. Er muss nach Bekanntwerden für schnellstmöglichen Ersatz sorgen.
- (7) Der Vermieter haftet nicht für Unbequemlichkeiten oder Belästigungen, die außerhalb seiner Verantwortlichkeit oder durch Dritte verursacht werden.
- (8) Der Vermieter haftet nicht für die Sicherung des Zugangs zu dem Haus bei Schnee- und Eisglätte. Diese Pflicht ist in der vermieteten Zeit die Aufgabe des Mieters. Diese Räum- und Sicherungspflicht überträgt der Vermieter mit dem Punkt §6 Punkt 8 auf den Mieter. Mit Annahme des Mietvertrages und der Bedingungen des Mietvertrages erklärt sich der Mieter dazu bereit. Grundsätzlich sollte man wissen, dass die Räum- und Streupflicht - gemeint ist die Schneebeseitigung und Glättebekämpfung - ein Teil der sich aus der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht ergebenden Pflichten darstellt (§ 823 BGB).
- (9) Sind für Mieter wie z.B. kleinere Kinder besondere Sicherheitsvorkehrungen notwendig, so hat der Mieter hierfür selbst Sorge zu tragen. Die Haftung des Vermieters aufgrund des Nichtvorhandenseins derartiger Sicherheitsvorkehrungen oder -maßnahmen ist ausgeschlossen

§ 7 Haftung und Pflichten des Mieters

- (1) Das Mietobjekt einschließlich der Möbel und der sonstigen in ihm befindlichen Gegenstände ist schonend zu behandeln. Der Mieter hat die ihn begleitenden und/oder besuchenden Personen zur Sorgsamkeit anzuhalten. Der Mieter haftet für schuldhafte Beschädigungen des Mietobjekts, des Mobiliars oder sonstiger Gegenstände im Mietobjekt durch ihn oder ihn begleitende Personen. Während der Mietzeit entstandene Schäden am Mietobjekt oder Fehlbestände am Inventar hat der Mieter nach den geltenden Bestimmungen des BGB zu ersetzen.
- (2) Das Haus ist ein Nichtraucher Haus. Auf die strikte Einhaltung des Rauchverbotes weisen wir hiermit ausdrücklich hin. Bei Zuwiderhandlungen, kann eine Intensivreinigung des gesamten Inventars nötig sein. Ggf. würden wir uns gezwungen sehen, die Kosten für die Reinigung/Instandsetzung dem Mieter in Rechnung zu stellen.
- (3) Mängel, die bei Übernahme des Mietobjekts (Ausstattung, Zustand, Inventar) bestehen, sind innerhalb von 24 Stunden nach Anreise dem Vermieter oder seinem Vertreter vor Ort anzuzeigen. Reklamationen sind danach nicht mehr anspruchsbegründend. Mängel die während der Mietzeit entstehen, sind dem Vermieter unverzüglich in geeigneter Form zu melden. Bitte kontaktieren Sie dazu den Hausmeister und halten Sie dieses bitte schriftlich fest.
- (4) Die Haltung von jedweder Art von Tieren in dem Mietobjekt ist nicht gestattet. Als Ausnahme sind wohlgezogene Hunde zugelassen, sofern diese im Mietvertrag angegeben sind und unter Angabe der Rasse/ Größe / des Namens aufgeführt sind.
- (5) Hausordnung: Der Mieter verpflichtet sich, sich an die Hausordnung zu halten. Diese liegt im Mietobjekt aus und ist auf der Webseite des Hauses hinterlegt. Auf Wunsch wird diese auch gerne per Email vorab übersandt.
- (6) Sollten am Anreisetag oder während des Aufenthaltes Abweichungen der Personen Anzahl oder das mitbringen von Haustieren, anders als in diesem Mietvertrag vereinbartem Umfang, festgestellt werden so ist der Vermieter nicht verpflichtet das Mietobjekt zur Verfügung zu stellen. Dieses entbindet den Mieter nicht von seiner Zahlung des Mietpreises.
- (7) Das Ferienhaus darf nicht mit mehr Personen bewohnt werden, als angemeldet sind. Der Vermieter darf überzählige Personen abweisen. Die Mieter müssen das Ferienhaus sowie seine Einrichtung sorgfältig behandeln und etwaige Schäden sofort dem Vermieter melden. Dieser kann Schadenersatz verlangen. Das gilt auch für nachträglich festgestellte, vom Mieter verursachte Schäden.

- (8) Der Mieter muss Regeln der Wohnanlage „Admiralsresidenzen“ beachten, die in der Hausordnung mit aufgeführt sind. Hierzu gehören auch die nächtlichen Ruhezeiten und das Sylvester Feuerwerksverbot.
- (9) Haustiere - Die Einrichtung des Hauses wie Sofa, Betten, Stühle, sind keine Plätze für Hunde. Denken Sie dabei auch an andere Feriengäste ohne Hunde. Für ggf. entsprechende Verunreinigungen der Bäder, Treppe, Möbel oder Betten durch Ihre Hunde, sehen wir uns gezwungen die Extra Kosten für die Reinigung/Instandsetzung dem Mieter in Rechnung zu stellen.
- (10) Je nach Wetterlage im Winter, ist der Mieter für den Zeitraum seiner Buchung für den Winterdienst zuständig. Es befindet sich kein Bürgersteig vor dem Haus der geräumt werden muss, so dass es im Ermessen des Mieters liegt wann, wie oft und wo geräumt wird. Der Mieter erklärt sich mit seiner Unterschrift unter den Mietvertrag mit dieser Regelung einverstanden.

§ 8 Mitwirkungspflicht, Gewährleistung, Ausschluss von Ansprüchen, Verjährung

- (1) Sie sind in Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet, bei eventuell auftretenden Leistungsstörungen alles Ihnen Zumutbare zu tun um zu einer Behebung der Störung beizutragen und eventuell entstehenden Schaden gering zu halten oder zu vermeiden. Ansprüche wegen vertraglich nicht erbrachter Vermietungsleistungen können sie innerhalb eines Monats nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Mietzeit gegenüber dem Vermieter nur schriftlich geltend machen.
- (2) Daraus ergibt sich insbesondere die Verpflichtung, Beanstandungen unverzüglich anzuzeigen. Kommen Sie schuldhaft dieser Verpflichtung nicht nach, so stehen Ihnen Ansprüche insoweit nicht zu. Ein schuldhaftes Unterlassen liegt z.B. nicht vor, wenn Mängelanzeige und Abhilfe verlangen unzumutbar sind, wenn ein Fall von Unmöglichkeit gegeben ist oder wenn Mängelanzeige bzw. Abhilfe verlangen schuldlos unterlassen werden. Wenden Sie sich für Abhilfe ersuchen unverzüglich, per E-Mail oder telefonisch an den Vermieter und/oder auch an den Ihnen von uns genannten Beauftragten vor Ort damit geeignete Maßnahmen ergriffen werden können, die Beanstandung zu überprüfen und gegebenenfalls die Leistungsstörung zu beseitigen oder Ersatz zu stellen.
- (3) Die Beauftragten/Schlüsselhalter haben keine Befugnis, Ansprüche anzuerkennen oder rechtsverbindliche Erklärungen abzugeben und/oder entgegen zu nehmen.

§9 Abtretungsverbot

- (1) Eine Abtretung von Ansprüchen gegen den Vermieter an Dritte, auch Ehepartner und Verwandte ist ausgeschlossen. Ebenso ist eine gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen des Mieters durch Dritte in eigenem Namen unzulässig.

§ 10 Pass-, Visa- . Gesundheitsvorschriften

- (1) Sie sind für die Einhaltung aller für die Durchführung der Reise wichtigen Vorschriften selbst verantwortlich.
- (2) Alle Nachteile, insbesondere die Zahlung von Rücktrittskosten, die aus der Nichtbefolgung dieser Vorschriften entstehen gehen zu Ihren Lasten.

§ 11 Schriftform, Salvatorische Klausel

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Schriftformklausel.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung möglichst nahe kommen, welche die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben.
- (3) Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland