Allgemeine Geschäftsbedingungen

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Ferienhausvermietung "Haus Grafenhuett" der Familie Schulte-Hillen als Eigentümer

(Version: 26. Mai 2020)

Definitionen:
Woche: 7 Tage a 6 Nächte
Mietobjekt: Haus Grafenhuett, Grafenhuetter Weg 85, 94481 Grafenau
Mietvertrag: in den AGB festgehaltener, formeller Vertrag

Anmeldung und Bestätigung

Mit Ihrer Anmeldung bieten Sie dem Vermieter den Abschluss eines Mietvertrages verbindlich an. Die Anmeldung ist schriftlich, telefonisch oder online möglich. Der Vertrag gilt erst mit dem Eingang der Buchungsbestätigung beim Gast und dem Eingang der Anzahlung bei dem Vermieter als geschlossen.
Bei einer Abweichung zwischen Anmeldung und Bestätigung ist ein Rücktritt innerhalb von 10 Tagen möglich. Danach wird der abweichende Inhalt des neuen Angebots für Sie und die Vermieter verbindlich.
Erklärt der Vermieter, dass sie die Anmeldung nicht annehmen kann, so wird sie den bei der Anmeldung geleisteten Anzahlungsbetrag zurückerstatten. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

Mietvertrag

Der Mietvertrag ist ein festgehaltener formeller Vertrag zwischen Herrn Holger Schulte -Hillen (Vermieter) und einer namentlich genannten Person od. Firma (Mieter). Der Mietvertrag ist nur gültig mit einer bezahlten und eingegangenen Vorrauszahlung von 10 % des gesamt Mietpreises.
Im Mietvertrag enthaltene Leistungen sind:

- ❏ das Mietobjekt wie im Vertrag gewählt beschrieben
- ❏ der Garten bis zur Grundstücksgrenze
- ❏ bei Anreise gepflegtes und gereinigtes Mietobjekt
- ❏ 1 Satz Bettwäsche und 2 Satz Handtücher für jeweils 2 Wochen
- ❏ Wasser-und Stromkosten nur bis zu einem Verbrauchslimit von 122 ltr. Wasser pro Kopf pro Tag und 7.5 kwh Strom pro Kopf pro Tag (geringe Abweichungen werden nicht zusätzlich berechnet; Korrektur der Rechnung und Nach-Zahlung nur bei größeren Verbrauch zu marktüblichen Preisen)

End-Reinigung

In dem vereinbarten Mietpreis sind alle pauschal berechneten Nebenkosten (z.B. für Strom, Heizung, Wasser bis zu einer bestimmten Menge) enthalten.Haben die Vertragsparteien ausdrücklich eine verbrauchsabhängige Abrechnung oder Zusatzleistungen vereinbart (z.B. Bettwäsche, Endreinigung), deren Inanspruchnahme dem Mieter freigestellt sind, sind diese Nebenkosten gesondert in Rechnung zu stellen.
Wurde eine Anzahlung von 10% des Gesamtpreises vereinbart, ist diese bei Vertragsschluss fällig. Die Restzahlung ist spätestens 14 Tage vor Mietbeginn zu leisten.

Vertragsschluss

Der Mietvertrag über das Mietobjekt ist verbindlich geschlossen, wenn der in der Anlage beigefügte Mietvertrag vom Mieter unterschrieben dem Vermieter zugegangen ist und sämtliche Zahlungsforderungen erfüllt sind.
Das Ferienhaus wird dem Mieter für die angegebene Vertragsdauer ausschließlich zur Nutzung für Urlaubs Zwecke vermietet und darf nur mit der im Mietvertrag angegebenen maximalen Personenzahl belegt werden.

Mietpreis- und Nebenkosten

Der Mietpreis inkl. Mehrwertsteuer ist im Mietvertrag angegeben und verbindlich.
Alle anderen Preisangebote und-oder Absprachen sind nicht zulässig.
Bei einer normalen Nutzung entstehen keine Nebenkosten.

Zusatzleistungen

Folgende Zusatzleistungen können gebucht werden:
Hotel Service (Spülen und täglicher Reinigungsdienst, neubezug der Betten und normale Hotelähnliche Aufräumarbeiten)
Reinigungsdienst (extra Reinigungsservice wie im Mietvertrag beschrieben)
Fahrdienst (Flughafentransfer oder wie im Mietvertrag beschrieben)
extra Bettwäsche oder Handtücher (wie im Mietvertrag beschrieben)
Sämtliche Zusatzleistung werden in dem Mietvertrag beschrieben und zusätzlich berechnet.
Service arbeiten (ausser Fahrdienste) können nur innerhalb regulärer und ortsüblichen Arbeitszeit geleistet werden.

Kurtaxe

In der gebuchten Zeit fallen Kurbeiträge gemäß der Kurbeitragssatzung an.
Die Kurtaxe ist in der Rechnung aufgelistet und als mehrpreis gestaltet. Preise der Kurtaxe sind gesetzlich geregelt und nicht mit dem Vermieter verhandelbar.
Die Kurtaxe wird vom Vermieter für die Stadt Grafenau eingezogen und an diese abgeführt.
Der Kurbeitrag ist im vorraus zu bezahlen und die Kurausweiskarte wird bei Objektübergabe übergeben.
Mit Bezug der Karte können sämtliche Leistungen der Nationalpark-Card sowie die Leistungen der aktiv-Sparcard genutzt werden. Details dazu können bei dem beigefügten Infomaterial oder unter:
http://www.aktivsparcard.de
und http://www.grafenau.de/urlaub-service/nationalpark-gaestecard.html
oder http://www.bayerwald-ticket.com
eingesehen werden.

Kaution

Es wird eine Kaution für überlassene Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in Höhe von 200 Euro vor Mietbeginn erhoben. Diese Kaution muss zusammen mit der Mietzahlung vor Beginn des Vertrages eingegangen sein und ist nicht verzinslich.
Eine nicht eingegangene Kaution wird als Rücktritt vom Vertrag angesehen und es kommt dann zu einer Kündigung des Vertrages vom Vermieter (siehe auch "Kündigung durch den Vermieter"). Eine weitere vermietung des Objektes ist dann dem Vermieter möglich.
Die Kaution wird spätestens innerhalb von 14 Tagen nach Beendigung des Mietverhältnisses an den Mieter zurückerstattet.

Bezahlung

Die Zahlungsbedingungen sind in dem Mietvertrag/ Rechnung festgehalten und beinhalten eine 20 % Reservierungsbestätigung (Vorauszahlung) und einer Restzahlung bis 14 tage vor Mietbeginn.

Mietdauer/ Inventarliste

Am Anreisetag stellt der Vermieter das Mietobjekt dem Mieter ab 14.00 Uhr in vertragsgemäßem Zustand zur Verfügung. Die ungefähre Anreise oder verschiebungen des Anreisetermins sollten dem Vermieter mitgeteilt werden.

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.
Am Abreisetag wird der Mieter das Mietobjekt bis spätestens 11.00 Uhr geräumt und in besenreinem Zustand übergeben.

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:
Bis 61 Tage vor Mietbeginn ist eine Bearbeitungsgebühr von 10% des Mietpreises, mindestens jedoch 30,00 € zu entrichten.
60 - 40 Tage vor Mietbeginn = 25%
39 - 15 Tage vor Mietbeginn = 60%
14 - 00 Tage vor Mietbeginn = 100%
Kann das Mietobjekt weiter vermietet werden, so werden dem Mieter in jedem Fall die Bearbeitungsgebühr von 10% des Mietpreises, mindestens jedoch 30,00 € berechnet.
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 Abschluß einer Reiserücktrittsversicherung wird dem Mieter empfohlen. Dem Mieter wird hiermit ausdrücklich der Nachweis gestattet, ein Schaden sei überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die Pauschale. Der Mieter hat das Recht, einen Ersatzmieter zu stellen, der die Wohnung in vollem Umfang übernimmt. Dafür kann eine Bearbeitungsgebühr von 50,00 EUR berechnet werden. Rücktrittsgebühren werden dann nicht erhoben.

<u>Kündigung durch den Vermieter</u>

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 Kaution) nicht fristgemäß leistet oder sich ansonsten in einem solchen Maße vertragswidrig verhält, dass dem Vermieter eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zuzumuten ist. In diesem Falle kann der Vermieter von dem Mieter Ersatz der bis zur Kündigung entstandenen Aufwendungen und des entgangenen Gewinns verlangen.

<u>Aufhebung des Vertrags wegen außergewöhnlichen Gründen</u>

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 vertraglichen Verpflichtungen frei. Sie müssen jedoch der jeweils anderen Vertragspartei bereits erbrachte Leistungen erstatten.

<u>Pflichten des Mieters</u>

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 ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und insoweit sie von ihm oder seinen Begleitpersonen oder Besuchern schuldhaft verursacht worden ist.

In den Mieträumen entstehenden Schäden hat der Mieter soweit er nicht selbst zur Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter oder der von diesem genannten Kontaktstelle (Hausverwaltung) 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. Treten wegen Nichtbeachtung dieser Bestimmungen Verstopfungen in den Abwasserrohren auf, so trägt der Verursacher die Kosten der 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 vertragsmäßigen Leistungen (insbesondere keine Ansprüche auf Mietminderung) zu.

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.).

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.

Benutzung des Internets (WIFI oder Ethernet)

Die Nutzung des Internets ist ausschließlich nur, während der Benutzung des Mietobjektes und während des dafür gebuchten Aufenthaltszeitraum erlaubt.
Eine Nutzung des Internets vor- oder nach des im Mietvertrag genannten Zeitraumes ist nicht gestattet.
Benutzerzugang und Passwort sind nur für die im Mietvertrag namentlich erwähnten Mieter zu benutzen und dürfen nicht an dritte weitergegeben werden.
Die im Mietvertrag namentlich genannten Mieter sind allein verantwortlich für Zugang zu jegliche Inhalte und Zugang auf bestimmte Seiten oder Dienste über das WLAN/Internet wie zum Beispiel gewaltverherrlichende, pornographische oder kostenpflichtige Seiten. Die befugten Nutzer sind für die über das WLAN/ Internet übermittelten Daten sowie die in Anspruch genommenen kostenpflichtigen Dienstleistungen oder Rechtsgeschäfte verantwortlich.
Die Nutzung des Internets ist ein kostenloser Service der jederzeit dem Mieter entzogen werden kann.
Der Nutzer hat bei Nutzung des WLAN/Internets das geltende Recht einzuhalten und keine sitten- oder rechtswidrigen Inhalte zu nutzen oder zu verbreiten, keine urheberrechtlich geschützten Güter widerrechtlich zu vervielfältigen, zu verbreiten oder zugänglich zu machen, die geltenden Jugendschutzvorschriften zu beachten, keine belästigenden, verleumderischen oder bedrohenden Inhalte zu versendet oder zu verbreiten, sowie das WLAN/Internet nicht zur Versendung von Massen Nachrichten (Spam) oder für eine andere Form unzulässiger Werbung zu nutzen.
Sämtlichen Schäden und Ansprüche Dritter, die auf einer rechtswidrigen Verwendung des WLAN/Internets durch den Gast oder auf einem Verstoß gegen Ihre Vereinbarung beruhen, stehen in der Verantwortung des Mieters.

Änderung des Vertrages
Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sowie allen rechtserheblichen Erklärungen bedürfen der Schriftform.
Hausordnung
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.
Kommunikation mit dem Vermieter
Folgende Kommunikationsmöglichkeiten bestehen:
Anmerkungen und Beschwerden email: grafenhuett@gmail.com
Schadensmeldung oder sonstige Probleme: 085527769090
Telefon
In dem Mietobjekt steht ein Festnetz Telefon für Notfälle und Ortsgesprächen kostenlos zur Verfügung. Alle anderen anfallenden Gesprächskosten werden dem Mieter bei Vertragsende in Rechnung gestellt und ggf. von der Kaution abgezogen. Größere Beträge werden inkl. Mehrwertsteuer in Rechnung gestellt. Um das Telefon benutzen zu können, müssen Sie der Erklärung zum Einzelverbindungsnachweis mit vollständiger Zielrufnummer zustimmen.
Parkplatz- Stellplatz
Der Vermieter übernimmt keine Haftung für eventuell auftretende Schäden bei der Benutzung der Park- und Stellplätze sowie der Benutzung der Garage.
Das Benutzen dieser Plätze kann durch wetterabhängige Faktoren mit einem Risiko verbunden sein.
Rechtswahl und Gerichtsstand
Es findet deutsches Recht Anwendung.
Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis ist das Amtsgericht Freyung
Bahnhofstraße 15
94078 Freyung (Hausanschrift)
zuständig.
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.
Ansprüche nach §§ 651 c bis 651 f BGB kann der Gast nur innerhalb eines Monats nach dem vertraglich vorgesehenen Vermietungs Ende geltend machen. Die Ansprüche - gleich aus welchem Rechtsgrund - verjähren 6 Monate nach dem vertraglichen Vermietungs Ende.
Rechnungsadresse & Kontoangabe
Haus Grafenhuett
Grafenhuetter Weg 85
94481 Grafenau
Kontoangaben werden auf der Rechnung angegeben und dürfen nur nur zum Gebrauch der unter den AGB erklärten Zahlungen verwendet werden.