

# Ferienhaus „Birnbaum“

## Vertrags- und Nutzungsbedingungen

### § 1 Mietgegenstand und Schlüssel

- (1) Vermietet wird folgende Unterkunft („Mietgegenstand“):  
Ferienhaus Nr. 1 „Birnbaum“ - Bergdorf Zipflwiese - Hirschensteinweg 2 - 94379 St. Englmar

Ansprechpartner seitens des Vermieters ist:

Frau Christiane Bohnet

[Ferienhaus-Birnbaum@t-online.de](mailto:Ferienhaus-Birnbaum@t-online.de)

Tel.: +49 9822 8242-540

- (2) Die Maximalbelegung beträgt 4 Personen inkl. Kinder („Mieter“ oder „Feriengäste“). Eine darüber hinaus gehende Belegung ist nur nach Rücksprache mit und schriftlicher Genehmigung durch den Vermieter zulässig.
- (3) Das Mietobjekt ist ein Nichtraucherobjekt. Das Rauchen ist ausschließlich im Außenbereich gestattet.
- (4) Haustiere dürfen nicht mitgebracht werden.
- (5) Das Mietobjekt ist vollständig ausgestattet und möbliert und wird wie folgt vermietet:  
Angaben zur Ausstattung:
- 2 Schlafzimmer á 2 Betten
  - 1 Wohn-/Esszimmer mit Küche
  - 1 Badezimmer/Dusche/WC
  - 1 Abstellplatz für PKW
  - 1 Terrasse
  - 1 Garten
  - 1 Fass-Sauna im Garten

Enthalten:

WLAN ohne Aufpreis, Fernseher, Lampen/ Leuchten (1. Schlafzimmer: 5, 2. Schlafzimmer: 3, Badezimmer: 2), Wecker, Besen, Kamin mit Kehrbesen-Set und Ascheimer inkl. Schaufel, Kaffeemaschine, Teekanne antik, Milchaufschäumer, Toaster, Salz-/Pfefferstreuer, Tischgrill, Eierkocher, Backofen, Geschirrspüler, Wasserkocher, Kühlschrank mit Gefrierfach, Haartrockner, Mülleimer und Wandspiegel im Bad, Bettwäsche ohne Aufpreis, Handtücher ohne Aufpreis, Überdecken, Gartenmöbel, Sonnenliegen, Grill, Sauna.

In dem Mietobjekt wird zudem eine Hausmappe ausgelegt, welche u.a. auch eine Inventarliste enthält. In dem Empfangsgebäude des Bergdorfs Zipflwiese befindet sich eine Münz-Waschmaschine, welche auf eigene Kosten der Feriengäste genutzt werden kann. Der Vermieter übernimmt für die Funktionsfähigkeit und die Benutzung der Münz-Waschmaschine keine Haftung.

- (6) Bei Anreise wird dem Mieter für die Dauer seines Aufenthaltes im Mietobjekt 1 Haustürschlüssel zur Verfügung gestellt, welchen der Mieter in dem an der Eingangstür angebrachten Schlüsseltresor findet. Der Verlust eines Schlüssels wird mit 50,00 Euro berechnet.

### § 2 An- und Abreise, Vertragsschluss

- (1) Die Anreise kann am Anreisetag zwischen frühestens 15:00 Uhr und spätestens 22:00 Uhr erfolgen.
- (2) Die Abreise hat am Abreisetag spätestens bis 11:00 Uhr zu erfolgen.  
Nach Ende der Mietzeit hat der Mieter den Mietgegenstand von seinen privaten, mitgebrachten Gegenständen geräumt und besenrein in einem ordnungsgemäßen Zustand bis spätestens 11 Uhr zu verlassen. Geschirr und sonstige Küchenutensilien sind ebenso wie die Geschirrspülmaschine gereinigt zu hinterlassen.

## **Der Schlüssel ist in dem an der Eingangstür angebrachten Schlüsseltresor zu hinterlegen.**

- (3) Der Ferienhaus-Mietvertrag ist verbindlich geschlossen, wenn der Mieter nach Buchung über das Buchungsportal des Vermieters von dem Vermieter eine Rechnung erhalten hat.
- (4) Das vermietete Ferienhaus darf von den Feriengästen für die gebuchte Mietzeit ausschließlich zu Urlaubszwecken genutzt und nur mit der angegebenen maximalen Personenzahl belegt werden.

### **§ 3 Zahlungsverzug**

Über die Gesamtmiete stellt der Vermieter dem Mieter eine Rechnung aus, welche von dem Mieter gemäß dem in der Rechnung ausgewiesenen Fälligkeitsdatum zu zahlen ist. Gerät der Mieter mit der Zahlung um mehr als 7 Tage in Verzug, ist der Vermieter berechtigt, den Ferienhaus-Mietvertrag ohne weitere Gründe fristlos zu kündigen und das Mietobjekt anderweitig zu vermieten. Entscheidend ist das Datum des Zahlungseingangs auf dem Konto des Vermieters.

### **§ 4 Rücktritt & Aufenthaltsabbruch**

- (1) Der Mieter kann vor Beginn des gebuchten Reisezeitraums durch Erklärung in Textform gegenüber dem Vermieter vom Ferienhaus-Mietvertrag zurücktreten. Maßgeblich ist der Tag des Zugangs der Rücktrittserklärung beim Vermieter. Tritt der Mieter vom Ferienhaus-Mietvertrag zurück, so hat er pauschalen Ersatz für die beim Vermieter bereits entstandenen Aufwendungen und den entgangenen Gewinn in der nachfolgenden Höhe zu leisten, sofern eine anderweitige Vermietung nicht möglich ist:

#### Rücktritt

- bis 40 Tage vor Mietbeginn: 0 % des Mietpreises
  - bis 30 Tage vor Mietbeginn: 30 % des Mietpreises
  - ab 29 bis 15 Tage vor Mietbeginn: 50 % des Mietpreises
  - ab 14 Tage bis 8 Tage vor Mietbeginn: 70 % des Mietpreises
  - ab 7 Tage vor Mietbeginn: 90% des Mietpreises
  - bei Nichterscheinen: 100 % des Mietpreises.
- (2) Bricht der Mieter den Aufenthalt vorzeitig ab, bleibt er zur Zahlung des vollen Mietpreises verpflichtet.
  - (3) Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass dem Vermieter durch den Rücktritt kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist. Der Mieter kann bei Rücktritt vom Ferienhaus-Mietvertrag einen Ersatzmieter benennen, der bereit ist, an seiner Stelle in das bestehende Vertragsverhältnis einzutreten. Der Vermieter muss dies nicht akzeptieren und kann dem Eintritt des Dritten widersprechen, wenn dieser wirtschaftlich oder persönlich unzuverlässig erscheint. Sofern ein Dritter in den Ferienhaus-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.
  - (4) 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 Rücktritt entstandenen Kosten, weil sich der Vermieter das dadurch Ersparte auf die von ihm geltend gemachten Stornogebühren anrechnen lassen muss.
  - (5) Der Abschluss einer Reiserücktrittsversicherung wird dem Mieter empfohlen.

## **§ 5 Kündigung**

- (1) Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht.
- (2) Beide Parteien sind berechtigt, den Ferienhaus-Mietvertrag fristlos und außerordentlich aus wichtigem Grund zu kündigen.
- (3) Für den Mieter handelt es sich insbesondere dann um einen wichtigen Grund, wenn der Vermieter dem Mieter nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Ferienhauses gewährt.
- (4) Für den Vermieter liegt ein wichtiger Grund insbesondere bei einem vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstands 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 Ferienhaus-Mietvertrages. Die Kündigung ist auch ohne vorherige Abmahnung berechtigt, wenn sich der Mieter in einem solchen Maße vertragswidrig verhält, dass die sofortige Aufhebung des Ferienhaus-Mietvertrages gerechtfertigt ist. In diesem Fall behält der Vermieter den Anspruch auf die vereinbarte Gesamtmiete.
- (5) Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen zum Recht der außerordentlichen, fristlosen Kündigung.

## **§ 6 Haftung des Vermieters**

- (1) Der Vermieter haftet dem Mieter gegenüber dafür, dass die Beschreibung des Mietgegenstandes richtig ist. Ferner muss der Vermieter die vertraglich vereinbarten Leistungen ordnungsgemäß erbringen und den Mietgegenstand 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, 536a BGB nicht zu, es sei denn er hat sich seine Rechte bei Annahme des Vertrages vorbehalten. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Sachmängel (§ 536a Abs. 1 S. 1 BGB) ist ausgeschlossen, soweit sie nicht auf einer Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten (sog. Kardinalspflichten) beruhen. Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Kunde vertrauen darf.
- (2) Der Vermieter haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, auch seiner Erfüllungsgehilfen, nach den gesetzlichen Bestimmungen. Das gleiche gilt bei fahrlässig verursachten Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Bei fahrlässig verursachten Sach- und Vermögensschäden haftet der Vermieter und seine Erfüllungsgehilfen nur bei der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht, jedoch der Höhe nach beschränkt auf die bei Vertragsschluss vorhersehbaren und vertragstypischen Schäden. Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Kunde vertrauen darf.

## **§ 7 Sorgfaltspflicht**

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt und Inventar äußerst pfleglich zu behandeln. Schuldhaft verursachte Schäden an Einrichtungsgegenständen, Inventar, Mieträumen oder am Gebäude sowie den dazugehörigen Anlagen sind von dem Mieter zu ersetzen, wenn und insoweit sie von ihm oder seinen Begleitpersonen oder Besuchern schuldhaft verursacht worden ist.

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. In diesem Fall hat der Mieter gegen den Vermieter auch keine Ansprüche wegen Nichterfüllung der vertragsmäßigen Leistungen (insbesondere auch keine Ansprüche auf Mietminderung).

- (2) Der Mieter ist verpflichtet, die Einrichtung und das Inventar auf Vollständigkeit und Gebrauchsfähigkeit unmittelbar bei Ankunft, spätestens an dem der Ankunft folgenden Tag, zu überprüfen und Beanstandungen unverzüglich gegenüber dem Vermieter in geeigneter Form zu melden.

- (3) Der Mieter verpflichtet sich, keine Abfälle, Asche, schädliche Flüssigkeiten und Ähnliches in Spülsteine, Ausgussbecken und Toilette hineinzuzwerfen 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.
- (4) Falls eventuell Störungen an Anlagen und Einrichtungen des Mietgegenstandes auftreten, so muss der Mieter selbst alles ihm Zumutbare tun, um zu einer Behebung der Störung beizutragen oder eventuell entstehende Schäden gering zu halten.
- (5) 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 gemäß § 4 belastet werden.
- (6) Die Feriengäste sind verpflichtet, die Hausordnung einzuhalten. Diese liegt im Mietobjekt als Teil der Hausmappe aus.
- (7) Die Feriengäste sind verpflichtet, Sauna und Kamin sorgsam zu bedienen und die Anleitungen zur Saunanutzung und zum Kaminbetrieb zu beachten, welche als Teil der Hausmappe im Mietobjekt ausliegen.

### **§ 8 Verantwortlichkeit und Freistellung von Ansprüchen bei WLAN- oder WiFi-Nutzung**

- (1) Für die über das WLAN übermittelten Daten, die dadurch in Anspruch genommenen kostenpflichtigen Dienstleistungen und getätigten Rechtsgeschäfte ist der Mieter selbst verantwortlich. Besucht dieser 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. Er ist ausdrücklich untersagt Filesharing-Webseiten zu besuchen, insbesondere Musik- und/oder Film-Downloads über den WLAN-Zugang zu starten.
- (2) 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.

### **§ 9 Verhaltensregeln**

Die Mieter müssen gegenseitig aufeinander Rücksicht nehmen. Sie müssen insbesondere störende Geräusche, namentlich lautes Türwerfen und solche Tätigkeiten, die die Mitbewohnerinnen/Mitbewohner des Feriendorfes durch den entstehenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, unterlassen. In der Zeit von 22:00 Uhr bis 8:00 Uhr gilt Nachtruhe; Rundfunk-, Fernseh- und Phonogeräte sind nur auf Zimmerlautstärke einzustellen.

### **§ 10 Videoüberwachung**

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass der Eingangsbereich des Ferienhauses auf der Außenseite videoüberwacht wird. Dies dient den berechtigten Interessen des Vermieters zum Schutz des Mietgegenstandes. Der Mieter erklärt für alle Mitreisenden durch separate Bestätigung der Einverständniserklärung ausdrücklich die Zustimmung dafür.