

## **Mietbedingungen**

### **Ferienwohnung „Inselnüst“, Fritz-Reuter-Str. 11, 26465 Langeoog**

#### **1. Vertragsabschluss**

- 1.1 Der Mietvertrag über die anliegend beschriebene Ferienwohnung ist verbindlich abgeschlossen, wenn der Mietvertrag einschließlich der Anlagen zum Mietvertrag (Anmeldung Personen & Nutzung eines Internetzugangs) vom Mieter unterschrieben und termingerecht der Vermieterin zugegangen sind.
- 1.2 Die Ferienwohnung darf nur von den Personen belegt werden, die im Mietvertrag bzw. in der Anmeldung auch angegeben sind. Die Anzahl der Personen darf nicht überschritten werden. Dies gilt auch für Jugendliche unter 18 Jahren, Kleinkinder bis einschließlich 5 Jahre und Babys bis 1 Jahr. Ein Anspruch auf eine Belegung mit mehr als den vereinbarten Personen besteht nicht.
- 1.3 Die Vermieterin kann nach ihrer Wahl die Aufnahme zusätzlicher Personen ablehnen oder von einer Mehrvergütung abhängig machen.

#### **2. Mietpreis**

- 2.1 Der vereinbarte Mietpreis beinhaltet folgende Nebenkosten: Strom, Wasser, Heizung, Bettwäsche, Handtücher, Geschirrhandtücher sowie die Endreinigung. **Nicht enthalten ist die Kurtaxe.**
- 2.2 Vereinbart gilt eine Anzahlung von 20% des Gesamtmietpreises bei Buchung. Dieser Betrag ist bei Vertragsabschluss fällig.
- 2.3 Die Restzahlung in Höhe von 80% des Gesamtmietpreises ist spätestens 21 Tage vor Mietbeginn bzw. dem Anreisedatum zu leisten.

#### **3. Rücktritt**

- 3.1 Geht die Anzahlung in Höhe von 20% des Gesamtmietpreises trotz schriftlicher Mahnung (per Post oder Email) nicht rechtzeitig bei der Vermieterin ein, ist diese berechtigt ohne Fristsetzung mit sofortiger Wirkung vom Vertrag zurückzutreten.
- 3.2 Geht die Restzahlung in Höhe von 80% des Gesamtmietpreises trotz schriftlicher Mahnung (per Post oder Email) nicht rechtzeitig bei der Vermieterin ein, ist diese berechtigt ohne Fristsetzung mit sofortiger Wirkung vom Vertrag zurückzutreten.
- 3.3 Der Mieter kann vom Mietvertrag schriftlich zurücktreten bzw. kündigen.
- 3.4 Sollten die Punkte 3.1 bis 3.3 greifen, gilt folgende Regelung: Die Vermieterin bemüht sich für den gebuchten Zeitraum einen anderen Mieter zu finden. Gelingt dies oder aber auch der ehemalige Mieter sorgt für Ersatz in dem gebuchten Reisezeitraum, erhält der ursprüngliche Mieter bei einer geleisteten Anzahlung diese in voller Höhe zurück. Sollte dies nicht der Fall sein, ist die Vermieterin berechtigt, den ursprünglichen **Mieter** zum Ersatz der entstandenen Aufwendungen sowie des entgangenen Gewinns zu verpflichten.
- 3.5 Findet sich vor dem vereinbarten Anreisedatum und Mietbeginn kein Ersatzmieter, so hat der ursprüngliche Mieter einen pauschalen Ersatz für die bei der Vermieterin bereits entstandenen Aufwendungen und den entgangenen Gewinn in der nachfolgenden Höhe zu leisten:

Rücktritt bis zum 45.Tag vor Reiseantritt	20% des Gesamtmietpreises
Rücktritt bis zum 35.Tag vor Reiseantritt	50% des Gesamtmietpreises
danach und bei Nichterscheinen	90% des Gesamtmietpreises

Maßgeblich für die Berechnung der vorangegangenen Fristen zur Zahlung einer Entschädigung ist das Datum des Eingangs der Kündigungserklärung beim Vermieter. Der Mieter kann jederzeit einen geringeren Schaden nachweisen.  
**Wir empfehlen den Abschluss einer Reiserücktrittskostenversicherung!**
- 3.6 Bricht der Mieter den Aufenthalt vorzeitig ab, bleibt er zur Zahlung des vollen Mietpreises verpflichtet.

#### **4. Kündigungsrecht**

- 4.1 Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht.
- 4.2 Beide Vertragsparteien können das Vertragsverhältnis nach § 543 BGB bzw. unter den Voraussetzungen des § 569 BGB fristlos und außerordentlich aus wichtigem Grund kündigen.
- 4.3 Ein wichtiger Grund liegt für die Vermieterin insbesondere vor, wenn der Mieter das Mietobjekt vertragswidrig gebraucht (erhebliche Vertragsverletzung) oder die Hausordnung missachtet. Im Falle dieser Vertragsverletzungen muss die Vermieterin dem Mieter eine kurze Frist (>1 Tag) zur Abhilfe setzen oder abmahnen. Es sei denn, dieses ist nicht erfolgsversprechend oder es liegen ausnahmsweise Gründe vor, die einen Verzicht rechtfertigen. In diesem Falle kann die Vermieterin von dem Mieter Ersatz der bis zur Kündigung entstandenen Aufwendungen und des entgangenen Gewinns verlangen.
- 4.4 Ein wichtiger Grund liegt für den Mieter insbesondere vor, wenn die Vermieterin dem Mieter nicht den vertragsgemäßen Gebrauch der Ferienwohnung gewährt.
- 4.5 Es gelten im Übrigen die gesetzlichen Regelungen zum Recht der außerordentlichen, fristlosen Kündigung.

#### **5. Pflichten des Mieters**

- 5.1 Der Mieter ist verpflichtet auftretende Mängel, Schäden und Störungen am oder im Mietobjekt unverzüglich innerhalb von 24 Stunden der Vermieterin anzuzeigen und entsprechende Abhilfe zu verlangen. Unterbleibt die Mängelanzeige schuldhaft oder erfolgt diese erst bei Abreise, können Ansprüche des Mieters ganz oder teilweise entfallen.
- 5.2 Der Mieter kann den Vertrag nur bei erheblichen objektiven Mängeln und Störungen kündigen. Er hat zuvor von der Vermieterin im Rahmen der Mängelanzeige eine angemessene Frist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zur Abhilfe zu setzen. Es sei denn, dass die Abhilfe unmöglich ist, von der Vermieterin verweigert wird oder die Fortsetzung des Aufenthaltes unzumutbar ist.
- 5.3 Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt mitsamt des gesamten Inventars mit aller Sorgfalt zu behandeln. Für die schuldhafte Beschädigung von Einrichtungsgegenständen, technischen Geräten, der Wohnung sowie zu der Wohnung gehörende Anlagen, ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und insoweit die Schäden von ihm oder seinen Begleitpersonen oder Besuchern verursacht worden sind.
- 5.4 Solche wie in Punkt 5.3 beschriebene Schäden, in und um das Mietobjekt, sind unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen. Für die durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schäden und Folgeschäden ist der Mieter ersatzpflichtig.
- 5.5 Bei eventuell auftretenden Störungen an Anlagen und Einrichtungen des Mietobjektes ist der Mieter verpflichtet, nach Absprache mit der Vermieterin, selbst alles Zumutbare zu tun, um zu einer eventuellen Behebung der Störung beizutragen oder eventuell entstehenden Schaden gering zu halten.
- 5.6 Dem Mieter wird eine Hausordnung ausgehändigt. Der Mieter verpflichtet sich, sich an diese zu halten.

## 6. Schlüssel, Schließanlage

Der Mieter ist nicht befugt weitere Schlüssel für das Ferienhaus anzufertigen. Beim Auszug dürfen keine Schlüssel zurückbehalten werden.

**Wir weisen darauf hin, dass das Gebäude mit einer Schließanlage ausgestattet ist. Sofern ein Schlüssel verloren oder gestohlen wird, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Gefahr eines Missbrauchs durch Unberechtigte (Einbrecher) besteht. Im Interesse der Sicherheit muss in solchen Fällen die Schließanlage ersetzt oder geändert werden, systembedingt sind dabei auch alle Schlüssel auszutauschen und es entstehen hohe Kosten.**

Bei Schlüsselverlust ist der Vermieter **unverzüglich** zu informieren. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass er rechtlich zum Ersatz des Schadens, der Dritten infolge einer Verletzung seiner Pflichten entsteht, haftbar sein kann.

Der Mieter ist verpflichtet die Kosten, die zur Wiederherstellung der Sicherheit im Falle eines Verlustes oder Diebstahls erforderlich sind, zu tragen.

## 7. Tierhaltung

7.1 Eine Mitnahme und Unterbringung von Haustieren ist in dem Mietobjekt und den dazugehörigen Anlagen nicht zulässig. Ein Verstoß hiergegen kann die Vermieterin zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages berechtigen.

## 8. Rauchen

8.1 In der Ferienwohnung „Inselnüst“ ist das Rauchen nicht gestattet.

## 9. Änderungen des Vertrages

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

## 10. Verjährung

10.1 Hinsichtlich der Verjährung von wechselseitigen Ansprüchen des Mieters und der Vermieterin gelten die einschlägigen Normen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

## 11. Rechtswahl und Gerichtsstand

11.1 Es findet deutsches Recht Anwendung.

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

11.3 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 gewöhnlichen Aufenthaltsort zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist, wird der Wohnsitz des Vermieters als ausschließlicher Gerichtsstand vereinbart.