

## 1. Vertragsschluss

- a) Der Mietvertrag über die anliegend beschriebene Ferienwohnung ist verbindlich geschlossen, wenn der in der Anlage beigefügte Mietvertrag vom Mieter unterschrieben dem Vermieter zugegangen ist.
- b) Die Ferienwohnung wird dem Mieter für die angegebene Vertragsdauer ausschließlich zur Nutzung für Urlaubszwecke vermietet und darf nur mit der im Mietvertrag angegebenen maximalen Personenzahl belegt werden.

## 2. Mietpreis und Nebenkosten

- a) In dem vereinbarten Mietpreis sind alle Nebenkosten außer die Kosten für Telefonate ins Ausland bzw. zu Mehrwertnummern enthalten. Kosten für Telefonate ins Ausland bzw. zu Mehrwertnummern werden dem Mieter nach den aktuellen Konditionen der EWE AG, Oldenburg, gesondert in Rechnung gestellt.
- b) Die Anzahlung in Höhe von 10 % des Gesamtpreises ist bei Vertragsschluss fällig.
- c) Die Restzahlung ist spätestens 14 Tage vor Mietbeginn zu leisten.
- d) Geht die Anzahlung bzw. die Restzahlung trotz Mahnung nicht rechtzeitig bei dem Vermieter ein, ist dieser berechtigt, ohne Fristsetzung vom Vertrag zurückzutreten. Der Mieter ist dann zum Ersatz der entstandenen Aufwendungen und des entgangenen Gewinns verpflichtet.

## 3. Kaution

Der Mieter zahlt an den Vermieter eine Sicherheit für überlassene Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in Höhe von € 100,00. Die Kaution ist zusammen mit dem Mietpreis zu leisten und ist nicht verzinslich. Sie wird am Ende des Mietaufenthaltes nach ordnungsgemäßer Übergabe der Ferienwohnung auf dem Wege zurückgezahlt, in dem sie gezahlt wurde (bar oder unbar).

Voraussetzung für die Erstattung ist eine von Vermieter und Mieter gemeinsam durchgeführte Begehung der Ferienwohnung. Steht der Mieter für eine gemeinsame Begehung nicht zur Verfügung, wird die Kaution zunächst einbehalten. Der Vermieter nimmt die Begehung nach dem Auszug des Mieters alleine vor. Festgestellte Mängel werden dabei fotografisch und ggf. durch hinzuziehen von Zeugen dokumentiert.

Folgende Mängel führen zur Minderung der zu erstattenden Kaution in Höhe der im folgenden genannten Beträge:

- |                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| • Müll nicht entsorgt                                                   | 10,00 EUR |
| • Ungespültes Geschirr zurückgelassen, Spülmaschine nicht ausgeräumt    | 10,00 EUR |
| • Schmutziges Ess- bzw. Kochgeschirr und/oder -besteck in den Schränken | 15,00 EUR |
| • Kühlschrank nicht ausgeräumt                                          | 10,00 EUR |
| • Angebrochene bzw. zubereitete Lebensmittel zurückgelassen             | 15,00 EUR |
| • Grobe Verschmutzung in der Küche                                      | 15,00 EUR |
| • Grobe Verschmutzung in Bad und/oder Toilette                          | 15,00 EUR |
| • Grobe Verschmutzung in anderen Räumen                                 | 15,00 EUR |

Schäden an der Wohnung, dem Mobiliar, Geräten und/oder Ausstattung sowie fehlende Gegenstände

werden in Höhe der Reparatur- bzw. Neuanschaffungskosten, auch über die Höhe der geleisteten Kaution hinaus, in Rechnung gestellt.

## 4. Mietdauer

- a) Am Anreisetag stellt der Vermieter das Mietobjekt dem Mieter ab 14<sup>00</sup> Uhr in vertragsgemäßem Zustand zur Verfügung. Sollte die Anreise nach 18<sup>00</sup> Uhr erfolgen, so muss der Mieter dies dem Vermieter mitteilen. Unterbleibt diese Mitteilung, ist der Vermieter berechtigt, die Unterkunft bei einer einzelnen Übernachtung zwei Stunden nach dem vereinbarten Bereitstellungstermin, bei mehr als einer Übernachtung am Folgetag nach 12<sup>00</sup> Uhr anderweitig zu belegen.
- b) Am Abreisetag wird der Mieter das Mietobjekt dem Vermieter bis spätestens 10<sup>00</sup> Uhr geräumt in besenreinem Zustand übergeben. Dabei hat der Mieter noch folgende Arbeiten selbst zu erledigen: Spülen des Geschirrs, Entleeren der Papierkörbe und Mülleimer sowie Ausräumen des Kühlschranks und der Gefriertruhe und Mitnahme restlicher Lebensmittel.

## 5. Rücktritt durch den Mieter

- a) 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.
- b) 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:
  - Rücktritt bis zum 45. Tag vor Beginn der Mietzeit: 20 % (mindestens jedoch € 25,00)
  - Rücktritt bis zum 35. Tag vor Beginn der Mietzeit: 50 %
  - danach und bei Nichterscheinen 90 %
- c) Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass bei dem Vermieter kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist.
- d) 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.
- e) Der Vermieter hat nach Treu und Glauben eine nicht in Anspruch genommene Unterkunft anderweitig zu vermieten und muss sich das dadurch Ersparte auf die von ihm geltend gemachten Stornogebühren anrechnen lassen.

**Dem Mieter wird der Abschluss einer Reiserücktrittsversicherung empfohlen!**

## 6. Kündigungsrecht

- a) Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht.
- b) Beide Vertragsparteien können das Vertragsverhältnis nach § 543 BGB bzw. unter den Voraussetzungen des § 569 BGB fristlos und außerordentlich aus wichtigem Grund kündigen.

- c) Ein wichtiger Grund liegt für den Vermieter insbesondere vor, wenn der Mieter die Ferienwohnung vertragswidrig gebraucht (erhebliche Vertragsverletzung) oder die Hausordnung missachtet. Im Falle einer erheblichen Vertragsverletzung muss der Vermieter dem Mieter eine kurze Frist zur Abhilfe setzen oder abmahnen, es sei denn, diese ist nicht erfolgversprechend oder es liegen ausnahmsweise Gründe vor, die einen Verzicht rechtfertigen. In diesem Falle kann der Vermieter von dem Mieter Ersatz der bis zur Kündigung entstandenen Aufwendungen und des entgangenen Gewinns verlangen (vgl. Ziff. 5 b).
- d) Der Vermieter hat ferner ein Rücktrittsrecht bzw. ein Recht zur außerordentlichen Kündigung, wenn der Mieter trotz vorheriger Mahnung die vereinbarten Zahlungen (Anzahlung, Restzahlung und Kautions) nicht fristgemäß leistet. In diesem Falle kann der Vermieter von dem Mieter Ersatz der bis zur Kündigung entstandenen Aufwendungen und des entgangenen Gewinns verlangen (vgl. Ziff. 5 b).
- e) Ein wichtiger Grund liegt für den Mieter insbesondere vor, wenn der Vermieter dem Mieter nicht den vertragsmäßigen Gebrauch der Ferienwohnung gewährt.
- f) Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen zum Recht der außerordentlichen, fristlosen Kündigung.

## **7. Aufhebung des Vertrags wegen außergewöhnlicher Umstände**

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.

## **8. Pflichten des Mieters**

- a) 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.
- b) In den Mieträumen entstehende Schäden hat der Mieter, soweit er nicht selbst zur Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter oder der von diesem benannten Kontaktperson anzuzeigen. Für die durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Folgeschäden ist der Mieter ersatzpflichtig.
- c) In Spülbecken, Ausgussbecken und Toiletten dürfen Abfälle, Asche, schädliche Flüssigkeiten und Ähnliches nicht hineingeworfen oder -gegossen werden. Treten wegen Nichtbeachtung dieser Bestimmungen Verstopfungen oder Schäden in bzw. an den Abwasserrohren auf, so trägt der Verursacher die Kosten der Instandsetzung.
- d) 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.
- e) Der Mieter verpflichtet sich, die maximale Belegung einzuhalten. Überschreitet der Mieter die im Mietvertrag vereinbarte maximale Belegungszahl, ist der Vermieter zur außerordentlichen fristlosen

Kündigung berechtigt. Der Mieter hat dem Vermieter in diesem Fall die bereits entstandenen Aufwendungen und den entgangenen Gewinn (vgl. Ziff. 5 b) zu erstatten.

## 9. Haftung des Vermieters

- a) 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 für Mängel, die dem Mieter bei Abschluss dieses Vertrages bekannt waren.
- b) Liegen Mängel an der Mietsache vor, so muss der Mieter den Vermieter oder die von diesem benannten Kontaktperson über diese Mängel unverzüglich unterrichten. Unterlässt der Mieter diese Meldung, so stehen ihm keine Ansprüche wegen Nichterfüllung der vertragsmäßigen Leistungen (insbesondere keine Ansprüche auf Mietminderung) zu.
- c) 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. Der Vermieter haftet nicht in Fällen höherer Gewalt (z.B. Brand, Überschwemmung etc.).
- d) Der Vermieter haftet nicht für Gegenstände aus dem Eigentum des Mieters.

## 10. Tierhaltung

Tiere, insbesondere Hunde, Katzen und dergleichen dürfen nur gehalten oder zeitweilig verwahrt werden, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erlaubnis gilt nur für den Einzelfall. Sie kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden.

## 11. Telefonbenutzung

- a) Dem Mieter steht ein separater Telefonanschluss mit zwei Mobilgeräten und Anrufbeantworter zur Verfügung. Die Telefonnummer des Telefonanschlusses lautet: **(04402) 972 19 12**.
- b) Telefongespräche ins deutsche Festnetz sowie in alle deutschen Handynetze sind im Mietpreis enthalten. Telefonate in andere Handynetze, ins Ausland und an Mehrwertnummern werden nach den aktuellen Konditionen der EWE AG, Oldenburg, abgerechnet und dem Mieter gesondert in Rechnung gestellt.
- c) Die Rufnummern aller ein- und ausgehenden Gespräche werden aus technischen und Abrechnungsgründen in der Telefonanlage des Vermieters gespeichert. Der Vermieter hat jederzeit Zugriff auf die Telefonanlage

Im Mietvertrag wird vereinbart, ob der Mieter die Nutzung des Telefonanschlusses zu den o. g. Bedingungen wünscht.

## 12. Internetnutzung

- a) Die Ferienwohnung ist mit WLAN ausgestattet.

- b) Die im Internet aufgerufenen Seiten werden aus technischen und Sicherheitsgründen im Router des Vermieters gespeichert. Der Vermieter hat jederzeit Zugriff auf den Router. Es werden ausschließlich die Adressen der aufgerufenen Internetseiten gespeichert. Darüber hinaus gehende Daten, wie z. B. Inhalte der Internetseiten oder Inhalte von E-Mails werden nicht gespeichert.
- c) Verbindet der Mieter sein/e Gerät/e über einen anderen Weg mit dem Internet (z. B. Mobilfunk), hat der Vermieter keinen Zugriff auf die aufgerufenen Seiten.

Im Mietvertrag wird vereinbart, ob der Mieter die Nutzung des Internetzugangs zu den o. g. Bedingungen wünscht.

### **13. Änderungen des Vertrages**

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sowie alle rechtserheblichen Erklärungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Schriftformklausel.

### **14. Rechtswahl und Gerichtsstand**

- a) Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- b) Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk der Beklagte seinen allgemeinen Gerichtsstand hat.
- c) 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.

### **15. Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages und/oder dieser allgemeinen Mietbedingungen unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Mietertrages und dieser allgemeinen Mietbedingungen 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.