

Anlage 1 zum Mietvertrag zum Herrenhaus Röddelin

Allgemeine Mietbedingungen

1. Vertragsschluss

1.1.

Der Mietvertrag über das Herrenhaus Röddelin (im Folgenden: Mietobjekt) ist verbindlich geschlossen, wenn

- der Mieter diese AGB akzeptiert hat
- der Mieter dem Vermieter durch Übersendung der Buchung den Abschluss des Mietvertrages angeboten hat, und
- der Vermieter die Buchung bestätigt hat.

1.2.

Der Mietvertrag kommt zwischen dem Mieter und dem Vermieter zustande. Die Möglichkeit der Übertragung oder Abtretung der Rechte aus dem Mietvertrag durch den Mieter auf andere dritte Personen bestimmt sich nach Ziff. 4 dieser Bedingungen.

1.3.

Absprachen oder Erklärungen, die nur mündlich, und ohne Bestätigung in Schriftform oder zumindest per E-Mail erfolgt sind, sind in jedem Fall ohne rechtliche Wirkung.

2. Mietverhältnis, Dauer, Gebrauch

2.1.

Das Mietobjekt darf ohne ausdrückliche vorherige Genehmigung des Vermieters nicht mit einer größeren Anzahl von Personen als im Mietvertrag vereinbart belegt werden.

2.2.

Das Mietobjekt darf ohne vorherige Zustimmung des Vermieters nicht dritten Personen zum Gebrauch überlassen werden.

2.3.

Das Mietverhältnis endet mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit, eine Kündigung ist dazu nicht erforderlich. Im Falle einer Kündigung endet das Mietverhältnis mit Ablauf der Kündigungsfrist. Nur schriftliche Kündigungen sind wirksam (vgl. § 568 Abs.1 BGB). Das Mietverhältnis verlängert sich nicht automatisch (vgl. § 545 BGB) auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter das Mietobjekt nicht räumt und den Gebrauch fortsetzt.

2.4.

Am Anreisetag stellt der Vermieter das Mietobjekt dem Mieter ab 16.00 Uhr in vertragsgemäßen Zustand zur Verfügung. Sollte die Anreise nach 18.00 Uhr erfolgen, so ist der Mieter gebeten, dies dem Vermieter mitzuteilen.

2.5.

Am Abreisetag wird der Mieter das Mietobjekt dem Vermieter bis spätestens 10.00 Uhr geräumt in besenreinem Zustand übergeben.

Dabei hat der Mieter noch folgende Arbeiten selbst zu erledigen, und zwar auch dann, wenn Endreinigung vereinbart ist:

- Entsorgung der Glasabfälle in die öffentlich aufgestellten Container im Ortszentrum
- Reinigung der Küchenzeile und Einräumen der Spülmaschine,
- Spülen von Pfannen und Töpfen sowie des Geschirrs, das nicht in der Spülmaschine gewaschen werden darf
- Entleeren der Papierkörbe und Mülleimer in die Müllbehälter am Grundstückseingang

2.6.

Der Vermieter gewährleistet, dass das Mietobjekt dem Feriengast während der vereinbarten Mietdauer uneingeschränkt zum vertragsgemäßen Gebrauch zur Verfügung steht. Die Möglichkeit einer Kündigung durch den Vermieter bestimmt sich nach Ziff. 5 und 6 dieser Bedingungen.

3. Schlüssel / Schließanlage

3.1.

Der Mieter ist nicht befugt, weitere Schlüssel für das Mietobjekt anzufertigen. Beim Auszug darf der Mieter keine Schlüssel zurückbehalten.

3.2.

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass das Mietobjekt mit einer Schließanlage ausgestattet ist. Sofern ein Schlüssel verloren oder gestohlen wird, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Gefahr eines Missbrauchs durch Unberechtigte besteht. Deshalb muss in solchen Fällen die Schließanlage ersetzt oder geändert werden, systembedingt sind dabei auch alle Schlüssel auszutauschen und es entstehen hohe Kosten.

3.3.

Der Mieter ist verpflichtet jeden Schlüsselverlust unverzüglich dem Vermieter zu melden.

3.4.

Der Mieter ist verpflichtet die Kosten, die zur Wiederherstellung der Sicherheit im Falle eines Verlustes oder Diebstahls erforderlich sind, zu tragen. Diese Verpflichtung besteht dann nicht, wenn der Mieter Umstände nachweist, aus denen sich ergibt, dass ein Missbrauch der Schlüssel ausgeschlossen ist (Beispiel: Der Schlüsselbund ist bei einer Wassertiefe von mehr als 5 Metern in den See gefallen). Der Nachweis kann auch durch Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung des Mieters erfolgen. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass er rechtlich zum Ersatz des Schadens, der dem Vermieter oder Dritten infolge einer Verletzung seiner Pflichten entsteht, haftbar sein kann.

4. Rücktritt durch den Mieter

4.1.

Der Mieter kann vom Vertrag zurücktreten, wenn er einen Ersatzmieter benennt, der bereit ist, an seiner Stelle in das bestehende Vertragsverhältnis einzutreten und der für den Vermieter akzeptabel ist. Der Vermieter kann dem Eintritt des Dritten widersprechen, wenn dieser wirtschaftlich oder persönlich unzuverlässig erscheint.

4.2.

Der Mieter bleibt auch im Falle seines Rücktritts zur Zahlung der vereinbarten Anzahlung verpflichtet, die Rückforderung einer bereits bezahlten Anzahlung ist ausgeschlossen.

4.3.

Tritt ein Dritter in den Mietvertrag ein, so haften er und der bisherige Mieter dem Vermieter als Gesamtschuldner für den Mietpreis sowie die durch den Eintritt des Dritten entstehenden Mehrkosten.

5. Kündigung des Vermieters

5.1

Der Vermieter kann das Vertragsverhältnis vor oder nach Beginn der Mietzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn der Mieter sich in einem solchen Maße vertragswidrig verhält, dass dem Vermieter eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zuzumuten ist.

5.2

Der Vermieter ist zur Kündigung insbesondere dann berechtigt, wenn der Mieter trotz vorheriger Mahnung die vereinbarten Zahlungen (Anzahlung, Restzahlung und Kautions) nicht fristgemäß leistet.

5.3

In den Fällen der vorstehenden Absätze kann der Vermieter von dem Mieter Ersatz der bis zur Kündigung entstandenen Aufwendungen und des entgangenen Gewinns verlangen.

5.4

Der Vermieter ist berechtigt, eine nicht in Anspruch genommene Unterkunft anderweitig zu vermieten. Er muss sich die dadurch erzielten Einnahmen auf die von ihm geltend gemachten Stornogebühren anrechnen lassen.

6. Aufhebung des Vertrags wegen besonderer Umstände

6.1

Der Mietvertrag kann von beiden Seiten gekündigt werden, wenn die Erfüllung des Vertrages infolge höherer Gewalt oder bei Vertragsschluss unvorhersehbarer und vom Vermieter nicht beeinflussbarer Umstände (z. B. Hochwasser, Brand, Sturm) erheblich erschwert, gefährdet oder beeinträchtigt wird.

6.2

Beide Vertragsparteien werden von ihren vertraglichen Verpflichtungen frei. Sie müssen jedoch der jeweils anderen Vertragspartei bereits erbrachte Leistungen erstatten.

7. Pflichten des Mieters

7.1

Der Mieter ist verpflichtet, bei Bezug der Räumlichkeiten die Einrichtung anhand der auf der Homepage einsehbaren und im Haus ausliegenden Ausstattungs- und Inventarliste auf ihre Vollständigkeit und ihre Gebrauchstauglichkeit hin zu überprüfen und Beanstandungen unverzüglich gegenüber dem Vermieter geltend zu machen. Während der Nutzungszeit eintretende Schäden hat der Mieter ebenfalls unverzüglich zu melden.

7.2

Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt mitsamt Inventar mit aller Sorgfalt zu behandeln. Für die schuldhafte Beschädigung von Einrichtungsgegenständen, Räumen oder des Gebäudes sowie der zu den Räumen oder dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, es sei denn, sie ist nicht durch ihn oder seine Begleitpersonen oder Besucher verursacht worden. Gleiches gilt bei übermäßiger Nutzung.

Insbesondere haftet der Mieter für Schäden, welche durch fahrlässiges Offenstehenlassen von Türen, Fenstern, Fensterläden, Rollläden, Markisen, Jalousien oder durch Versäuerung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht entstehen. In Spülsteine, Ausgussbecken und Toiletten 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 Mieter die Kosten der Instandsetzung.

7.3

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 über Mängel des Mietobjektes unverzüglich zu unterrichten. Unterlässt der Mieter diese Meldung schuldhaft, so stehen ihm keine Ansprüche wegen Nichterfüllung der vertragsmäßigen Leistungen (insbesondere keine Ansprüche auf Mietminderung) zu.

7.4

Alle Schäden sind spätestens bei der Abreise zu ersetzen, sofern der Mieter nicht einen angemessenen, zur Deckung der Schäden ausreichenden Geldbetrag als Sicherheit leistet.

7.5

Der Mieter verpflichtet sich, sicherzustellen, dass in den überlassenen Räumlichkeiten nicht geraucht wird.

8. Haftung des Vermieters

8.1

Schadensersatzansprüche sind unabhängig von der Art der Pflichtverletzung ausgeschlossen, soweit nicht vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln vorliegt. Dies gilt auch für unerlaubte Handlungen.

8.2

Bei der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten haftet der Vermieter für jede Fahrlässigkeit, jedoch nur bis zur Höhe des vorhersehbaren Schadens. Soweit die Haftung ausgeschlossen oder beschränkt ist, gilt dies auch für Organe, Angestellte und Arbeitnehmer sowie für Vertreter und Erfüllungsgehilfen.

8.3

Der Vermieter haftet nicht gemäß § 536 a BGB. Er haftet ferner nicht in Fällen höherer Gewalt (z.B. Brand, Überschwemmung etc.).

9. Rechtswahl und Gerichtsstand

9.1

Es findet deutsches Recht Anwendung.

9.2

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

Für Klagen des Vermieters gegen Kaufleute oder juristische Personen des öffentlichen oder privaten Rechts wird der Wohnsitz des Vermieters als ausschließlicher Gerichtsstand vereinbart, sofern nicht das Amtsgericht zuständig ist, in dem das vermietete Mietobjekt gelegen ist.

9.3

Für den Fall, dass der Feriengast keinen allgemeinen Gerichtsstand in Deutschland hat, vereinbaren die Parteien, die Zuständigkeit deutscher Gerichte für die Entscheidung über Rechtsstreitigkeiten, die aufgrund dieses Mietvertrages bzw. Mietverhältnisses entstehen könnten. Für die Zuständigkeit des Gerichts gilt Ziff. 9 Abs. 2 entsprechend.

10. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke befinden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung treten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt haben würden, wenn sie den Punkt bedacht hätten.