

# Mietvertrag über die Vermietung einer Ferienwohnung

Zwischen der Vermieterin/dem Vermieter

Hofgut Dösterhof

Dösterhof 1

66687 Wadern

Telefon 06871-6369020

Email kontakt@doesterhof.de

und der Mieterin/dem Mieter

laut Reservierungsbestätigung

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## *§ 1*

### *Mietgegenstand*

- a) Vermietet wird die in der Reservierungsbestätigung genannte Ferienwohnung mit dort aufgeführter Ausstattung und Zubehör
- b) Die Größe der Mieträume ist in der Reservierungsbestätigung aufgeführt. Die maximale Belegungszahl beträgt für die Ferienwohnungen Hölzchen und Sollbachtal 2 Erwachsene, 1 Kind (bis 3 Jahre, im Elternbett) und für die Ferienwohnungen Goldberg und Schwarzenburg 4 Erwachsene, 2 Kinder (bis 3 Jahre, im Elternbett). Nach vorheriger Buchung kann die Belegung mit einer weiteren Person möglich sein (Zustellbett).

## *§ 2*

### *Vermietungszeitraum und Vertragsschluss*

- a) Die Ferienwohnung wird für den in der Reservierungsbestätigung angegebenen Zeitraum vermietet.
- b) Der Mietvertrag über die in der Reservierungsbestätigung beschriebene Ferienwohnung ist mit der Buchung bzw. der ausgestellten Reservierungsbestätigung verbindlich geschlossen.
- c) Die vermietete Ferienwohnung darf von der Mieterin/dem Mieter für die angegebene Vertragsdauer ausschließlich zu Urlaubszwecken genutzt und nur mit der im Mietvertrag angegebenen maximalen Personenzahl belegt werden, es sei denn es ist zwischen den Vertragsparteien ausdrücklich etwas anderes vereinbart.

### § 3

#### *Mietpreis und Nebenkosten*

Der gemäß Reservierungsbestätigung vereinbarte Mietpreis enthält sämtliche pauschal berechnete Nebenkosten (z.B. für Wasser, Strom, Heizung), die Erstausstattung mit Bettwäsche und Handtüchern sowie die Endreinigung. Die Vertragsparteien können auch ausdrücklich Zusatzleistungen vereinbaren (z.B. Zwischenreinigung, Bettwäsche- oder Handtuchwechsel, Kaminholz, Zustellbett), deren Inanspruchnahme der Mieterin/dem Mieter freigestellt ist. Die Nebenkosten werden dann gesondert in Rechnung gestellt.

### § 4

#### *Anzahlung und Bezahlung*

- a) Die Anzahlung beträgt 25 % des Gesamtpreises bzw. mindestens 100 Euro für die Ferienwohnungen Hölzchen und Sollbachtal und 150 Euro für die Ferienwohnungen Goldberg und Schwarzenburg. Die Höhe der Anzahlung und die Restzahlung werden in der separat ausgestellten Rechnung ausgewiesen. Die Zahlungen sind auf das in der Rechnung genannte Bankkonto zu überweisen.
- b) Die Anzahlung hat die Mieterin/der Mieter bei Vertragsschluss nach Rechnungsstellung zu zahlen. Der Restbetrag (Gesamtpreis abzüglich Anzahlung) muss bis spätestens vier Wochen vor Mietbeginn/Anreise bei der Vermieterin/dem Vermieter eingegangen sein.
- c) Wenn die An- oder Restzahlung nicht rechtzeitig bei der Vermieterin/dem Vermieter eingehen, behält sich die Vermieterin/der Vermieter vor, vom Vertrag nach erfolgter Mahnung mit Fristsetzung zurückzutreten. In diesem Fall ist die Mieterin/der Mieter zum Ersatz der entstandenen Aufwendungen und des entgangenen Gewinns verpflichtet. Die Mieterin/der Mieter kann mit Rücktrittskosten entsprechend des § 7 belastet werden.

### § 5

#### *Mietzeitraum, An- und Abreise*

- a) Die Vermieterin/der Vermieter stellt der Mieterin/dem Mieter das Mietobjekt am Anreisetag ab 14.00 Uhr in vertragsgemäßem Zustand zur Verfügung. Falls die Mieterin/der Mieter am Anreisetag nicht anreisen sollte, so soll sie/er dies der Vermieterin/dem Vermieter mitteilen.
- b) Falls diese Mitteilung unterbleibt, behält sich die Vermieterin/der Vermieter vor, die Unterkunft bei mehr als einer Übernachtung am Folgetag nach dem vereinbarten Bereitstellungstermin nach 12 Uhr anderweitig zu belegen. Die Mieterin/der Mieter hat das Mietobjekt der Vermieterin/dem Vermieter am Tag der Abreise bis spätestens 10.00 Uhr geräumt in besenreinem Zustand zu übergeben. Die Mieterin/der Mieter muss vor der Abreise das Geschirr spülen und die Papierkörbe und Mülleimer entleeren sowie alle Fenster schließen.

## § 6

### *Pflichten der Mieterin/des Mieters*

- a) Unmittelbar nach seiner Ankunft soll die Mieterin/der Mieter die Ferienwohnung auf Vollständigkeit sowie auf Gebrauchsfähigkeit überprüfen. Die Mieterin/der Mieter verpflichtet sich, spätestens an dem der Ankunft folgenden Tag der Vermieterin/dem Vermieter (oder der von der Vermieterin/dem Vermieter benannten Kontaktperson) etwaige Fehlbestände und eventuell festgestellte Mängel mitzuteilen.
- b) Die Mieterin/der Mieter hat die Mieträumlichkeiten, die Einrichtungsgegenstände sowie das Inventar pfleglich und mit aller Sorgfalt zu behandeln. Falls die Mieterin/der Mieter schuldhaft Einrichtungsgegenstände, Mieträume oder das Gebäude sowie zu den Mieträumlichkeiten oder dem Gebäude gehörende Anlagen beschädigt, ist dieser der Vermieterin/dem Vermieter gegenüber im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ersatzpflichtig. Das gilt jedoch nur dann, wenn und insoweit es sich um eine schuldhafte Verursachung von Seiten der Mieterin/des Mieters, seiner Begleitpersonen oder Besucherinnen/Besucher handelt.

Wir empfehlen der Mieterin/dem Mieter den Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung, die von der Mieterin/dem Mieter verursachte Schäden abdeckt.

- c) Die Mieterin/der Mieter ist verpflichtet, während der Mietzeit in den Mieträumen entstehende Schäden - soweit sie/er sie nicht selbst beseitigen muss - unverzüglich der Vermieterin/dem Vermieter oder der von der Vermieterin/dem Vermieter benannten Kontaktstelle (Hausverwaltung) anzuzeigen. Falls die Mieterin/der Mieter Schäden nicht rechtzeitig anzeigt und dadurch Folgeschäden verursacht werden, ist die Mieterin/der Mieter hierfür im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ersatzpflichtig.
- d) Die Mieterin/der Mieter verpflichtet sich, keine Abfälle, Asche, schädliche Flüssigkeiten und Ähnliches in Spülsteine, Ausgussbecken und Toilette hineinzuworfen oder hineinzugießen. Falls die Mieterin/der Mieter dies nicht beachtet und infolgedessen Verstopfungen in den Abwasserrohren auftreten, so hat die Verursacherin/der Verursacher die Kosten der Instandsetzung zu tragen.
- e) Falls eventuell Störungen an Anlagen und Einrichtungen des Mietobjektes auftreten, so muss die Mieterin/der Mieter selbst alles ihr/ihm Zumutbare tun, um zu einer Behebung der Störung beizutragen oder eventuell entstehende Schäden gering zu halten.
- f) Die Mieterin/der Mieter muss die maximale Belegungszahl einhalten. Falls die Mieterin/der Mieter diese Bestimmung nicht beachtet und die in diesem Vertrag vereinbarte maximale Belegungszahl überschreitet, so kann die Vermieterin/der Vermieter der Mieterin/dem Mieter gegenüber, die außerordentliche fristlose Kündigung aussprechen. In diesem Fall kann die Mieterin/der Mieter mit Rücktrittskosten entsprechend des § 7 belastet werden.

**§ 7**  
***Rücktritt durch die Mieterin/den Mieter***

- a) Die Mieterin/der Mieter ist berechtigt, vor Beginn der Mietzeit gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter vom Mietvertrag zurücktreten. Hierfür bedarf es einer Rücktrittserklärung in Textform. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Zugangs der Erklärung bei der Vermieterin/dem Vermieter.
- b) Im Falle des Rücktritts vom Mietvertrag hat die Mieterin/der Mieter pauschalen Ersatz für die bei der Vermieterin/dem Vermieter bereits entstandenen Aufwendungen und den entgangenen Gewinn in der nachfolgenden Höhe zu leisten:
- Rücktritt bis 8 Wochen vor Anreisedatum kostenfrei möglich, falls bei Buchung über ein Internetportal Buchungskosten anfallen, sind diese von der Mieterin/dem Mieter zu übernehmen
  - bei Stornierung 8 bis 4 Wochen vor Anreisedatum werden 40% des Preises fällig
  - bei Stornierung 4 bis 2 Wochen vor Anreisedatum werden 50% des Preises fällig
  - bei Stornierung ab 2 Wochen vor der Anreise werden 90% des Preises fällig

Wir empfehlen Ihnen den Abschluss einer Reiserücktrittsversicherung.

- c) Der Mieterin/dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass bei der Vermieterin/dem Vermieter kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist.
- d) Tritt die Mieterin/der Mieter vom Vertrag zurück, so kann sie/er einen Ersatzmieter benennen, der bereit ist, an seiner Stelle in das zwischen Mieterin/Mieter und Vermieterin/Vermieter bestehende Vertragsverhältnis einzutreten. Die Vermieterin/der Vermieter muss dies nicht akzeptieren und kann dem Eintritt des Dritten widersprechen, wenn berechtigte Zweifel an der Zuverlässigkeit der Ersatzmieterin/des Ersatzmieters bestehen. Sofern ein Dritter in den Mietvertrag eintritt, so haften sie/er und die/der bisherige Mieterin/Mieter der Vermieterin/dem Vermieter als Gesamtschuldner für den Mietpreis. Sie haften der Vermieterin/dem Vermieter gegenüber auch für die durch den Eintritt des Dritten entstehenden Mehrkosten.
- e) Sollte die Mieterin/der Mieter keinen Ersatzmieter benennen, so kann auch die Vermieterin/der Vermieter für Ersatz sorgen. Eine nicht in Anspruch genommene Unterkunft hat die Vermieterin/der Vermieter nach Treu und Glauben anderweitig zu vermieten. In diesem Fall verringern sich die durch den Vertragsrücktritt entstanden Kosten, weil sich die Vermieterin/der Vermieter das dadurch Ersparte auf die von ihr/ihm geltend gemachten Stornogebühren anrechnen lassen muss.

Der Abschluss einer Reiserücktrittsversicherung wird der Mieterin/dem Mieter empfohlen.

**§ 8**  
*Ordentliches Kündigungsrecht*

- a) Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht.

**§ 9**  
*Außerordentliches Kündigungsrecht*

- a) Beide Vertragsparteien sind dazu berechtigt, den Mietvertrag fristlos und außerordentlich aus wichtigem Grund zu kündigen.
- b) Für die Mieterin/den Mieter handelt es sich insbesondere dann um einen wichtigen Grund, wenn die Vermieterin/der Vermieter der Mieterin/dem Mieter nicht den vertragsgemäßen Gebrauch der Ferienwohnung gewährt.
- c) Für die Vermieterin/den Vermieter liegt ein wichtiger Grund insbesondere bei einem vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjekts durch die Mieterin/den Mieter (erhebliche Vertragsverletzung) sowie bei einer erheblichen Missachtung der Hausordnung durch die Mieterin/den Mieter vor. Dies berechtigt die Vermieterin/den Vermieter nach vorheriger Abmahnung zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Die Kündigung ist auch ohne vorherige Abmahnung berechtigt, wenn sich die Mieterin/der Mieter in einem solchen Maß vertragswidrig verhält, dass die sofortige Aufhebung des Vertrages gerechtfertigt ist. In diesem Fall behält die Vermieterin/der Vermieter den Anspruch auf den vereinbarten Mietpreis.
- d) Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen zum Recht der außerordentlichen, fristlosen Kündigung.

**§ 10**  
*Haftung der Vermieterin/des Vermieters*

- a) Die Vermieterin/der Vermieter haftet der Mieterin/dem Mieter gegenüber dafür, dass die Beschreibung des Mietobjektes richtig ist. Ferner muss die Vermieterin/der Vermieter die vertraglich vereinbarten Leistungen ordnungsgemäß erbringen und das Mietobjekt während der gesamten Mietdauer in vertragsgemäßigem Zustand erhalten. Falls die Mieterin/der Mieter bei Abschluss dieses Vertrages von Mängeln Kenntnis hatte, so stehen ihr/ihm die Rechte aus den §§ 536 und 536 a BGB nicht zu, es sei denn sie/er hat sich seine Rechte bei Annahme des Vertrages vorbehalten. Die verschuldensunabhängige Haftung der Vermieterin/des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Sachmängel (§ 536 a 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.
- b) Die Mieterin/der Mieter ist dazu verpflichtet, Mängel des Mietobjekts unverzüglich der Vermieterin/dem Vermieter oder der von der Vermieterin/dem Vermieter benannten Kontaktstelle (Hausverwaltung) anzuzeigen. Falls die Mieterin/der Mieter diese Meldung unterlässt, so hat diese/r der Vermieterin/dem Vermieter gegenüber keine Ansprüche

wegen Nichterfüllung der vertragsmäßigen Leistungen (insbesondere auch keine Ansprüche auf Mietminderung). Außerdem ist diese/r der Vermieterin/dem Vermieter zum Ersatz des durch die unterbliebene Mängelanzeige entstandenen Schadens verpflichtet.

- c) Die Vermieterin/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 die Vermieterin/der Vermieter und ihre/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 die Kundin/der Kunde vertrauen darf.

## *§ 11*

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

- a) Für die über das WLAN übermittelten Daten, die darüber in Anspruch genommenen kostenpflichtigen Dienstleistungen und getätigten Rechtsgeschäfte ist die Mieterin/der Mieter selbst verantwortlich. Besucht diese/r kostenpflichtige Internetseiten oder geht sie/er Verbindlichkeiten ein, sind die daraus resultierenden Kosten von ihr/ihm zu tragen. Sie/Er ist verpflichtet, bei Nutzung des WLANs das geltende Recht einzuhalten. Sie/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. Es ist ausdrücklich untersagt Filesharing- Webseiten zu besuchen, insbesondere Musik- und/oder Film- Downloads über den W-LAN Zugang zu starten.
- b) Die Mieterin/der Mieter stellt der Vermieterin/den Vermieter von sämtlichen Schäden und Ansprüchen Dritter frei, die auf einer rechtswidrigen Verwendung des WLANs durch sie/ihn gegen vorliegende Vereinbarung beruhen. Erkennt die Mieterin/der Mieter oder muss sie/er erkennen, dass eine solche Rechtsverletzung und/oder ein solcher Verstoß vorliegt oder droht, weist sie/er die Vermieterin/den Vermieter auf diesen Umstand hin.

## *§ 12*

### *Tierhaltung*

Tiere, insbesondere Hunde, Katzen und dergleichen darf die Mieterin/der Mieter nur dann in der Unterkunft halten oder zeitweilig verwahren, falls ihr/ihm dies durch den Vermieter ausdrücklich erlaubt wurde. Die Erlaubnis gilt jedoch nur für den Einzelfall und kann widerrufen werden, falls Unzuträglichkeiten eintreten. Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften haftet die Mieterin/der Mieter für alle Schäden, die durch die Tierhaltung entstehen.

**§ 13**  
***Hausordnung***

Es gilt die der Reservierungsbestätigung angefügte Hausordnung.

Die Mieter müssen gegenseitig und aufeinander Rücksicht nehmen. Sie müssen insbesondere störende Geräusche, namentlich lautes Türwerfen und solche Tätigkeiten, die die Mitbewohnerinnen/Mitbewohner durch den entstehenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, unterlassen. In der Zeit von 22.00 Uhr bis 8.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr ist den Mietern das Musizieren untersagt. Rundfunk-, Fernseh- und Phonogeräte sind nur auf Zimmerlautstärke einzustellen. Hiervon ausgenommen sind von der Vermieterin/dem Vermieter ausgerichtete Veranstaltungen, die mit Musik und Gästen stattfinden können, z.B. finden während der Hochzeitssaison (Mai bis Oktober) im Eventsaal am Samstagabend meist Hochzeiten statt.

**§ 14**  
***Rechtswahl und Gerichtsstand***

- a) Es findet deutsches Recht Anwendung, mit der Maßgabe, dass falls die Mieterin/der Mieter seinen gewöhnlichen Sitz im Ausland hat, sie/er nach Art. 6 Abs. 2 der Rom – I Verordnung auch den Schutz der zwingenden Bestimmungen des Rechts genießt, das ohne diese Klausel anzuwenden wäre.
- b) Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis ist der Ort der Beherbergung.
- c) Für Klagen der Vermieterin/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 der Vermieterin/des Vermieters als ausschließlicher Gerichtsstand vereinbart.

**§ 16**  
***Änderungen des Vertrages***

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