

# 1 AGB Ferienwohnungen Ostseeblick und Ostseeperle am Golfplatz – Bargmühl 18, 23769 Fehmarn (11/2018)

## 1. Vertragsabschluss

Der Mietvertrag über die Ferienwohnung ist verbindlich geschlossen, wenn der Vermieter dem Mieter eine Buchungsbestätigung per email zugesendet. Zur weiteren schriftlichen Vereinbarung des Mietverhältnisses, sendet der Vermieter dem Mieter einen Mietvertrag zu, dessen Erhalt und Anerkennung der darin enthaltenen Vereinbarungen der Mieter dem Vermieter bestätigt, in dem er den Mietvertrag auch im Namen aller seiner Mitreisenden unterzeichnet und innerhalb von 5 Arbeitstagen per Email an den Vermieter zurücksendet. Die Ferienwohnung wird dem Mieter für die angegebene Zeit ausschließlich zur Nutzung für Urlaubszwecke vermietet. Die Belegung kann entsprechend der in der Wohnungsbeschreibung genannten Personenhöchstbelegungsanzahl erfolgen und zwar nur mit den im Mietvertrag namentlich angegebenen Personen und deren Anschrift. Übernachtungsbesuch von nicht vorab angemeldeten Personen ist nicht gestattet

## 2. Mietpreis und Nebenkosten

Im vereinbarten Mietpreis sind alle pauschal berechneten Nebenkosten (z.B. für Strom, Wasser, Grundnachreinigung) enthalten. Sind Zusatzleistungen vereinbart (z.B. Wäsche, Hund) deren Inanspruchnahme dem Mieter freigestellt sind, werden diese Nebenkosten gesondert in Rechnung gestellt. Ein Zutritt zur Wohnung wird nur gewährt, wenn der komplette Mietpreis inkl. Kautionsfristgemäß an den Vermieter entrichtet wurde. Die Kautions (gem. §551 BGB) dient als Sicherung aller Gewährleistungsansprüche aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Mieter. Die Rückzahlung erfolgt zinslos innerhalb von 2 Wochen nach Mietende, sofern keine der Rückzahlung widersprechenden Gründe vorliegen und der Mieter die überlassenen Schlüssel zurückgegeben hat. Kurabgabe und Wäsche sind bei Anreise in bar zu zahlen.

## 3. Mietdauer/Mietobjekt

Am Anreisetag stellt der Vermieter das Mietobjekt dem Mieter ab 16 Uhr in ordnungsgemäßem Zustand zur Verfügung. Sollte die Anreise außerhalb der im Mietvertrag genannten Geschäftszeiten erfolgen, so muss der Mieter die Schlüsselübergabe mit der Agentur selbstständig vereinbaren. Der Mieter wird gebeten unmittelbar nach seiner Ankunft die im Mietobjekt befindliche Inventarliste auf Vollständigkeit zu überprüfen und etwaige Fehlbestände, Schäden an der Mietsache oder Beanstandungen zur Sauberkeit noch am Tag der Ankunft bis spätestens 18 Uhr dem Vermieter oder dessen Bevollmächtigtem mitzuteilen und dem Vermieter die Möglichkeit zu geben, in begründeten Fällen eine Nachbesserung, auch am Folgetag, vorzunehmen. Verspätete Reklamationen können nicht mehr anerkannt werden. Die laufende Reinigung während der Mietdauer obliegt dem Mieter. Am Abreisetag wird der Mieter gebeten das Mietobjekt bis spätestens 10 Uhr geräumt in sauberem, besenreinem Zustand zu verlassen und Türen und Fenster zu verschließen. Dabei hat der Mieter u.a. vor der Abreise zu erledigen: Geschirr trocken und sauber in die Schränke räumen (Geschirrspüler leeren), Reinigung von Herd, Backofen- und Bleche und Garten-Grill. Säubern der Aschenbecher, Entfernen von groben Verschmutzungen, Verunreinigungen am Mietobjekt durch Kehren oder Staubsaugen des Fußbodens, ggf. Entfernen von Haaren/Tierhaaren an und unter den Polster-/Ledermöbeln, Abziehen der Miet-Bettwäsche (Schonbezüge bitte nicht entfernen), Küchengeräte säubern (wie z.B. Kaffeemaschine, Toaster, Mikrowelle, etc.), Entsorgen sämtlichen Mülls, sortiert und die Verpackungen in gelbe Säcke verpackt, in die dafür bereitgestellten Mülltonnen bzw. ggf. in zusätzliche ZVO-Säcke. Altglas bitte am Ortseingang Wulfen in die Glascontainer entsorgen. Hundehalter entfernen bitte mögliche Hinterlassenschaften des Haustiers im Garten. Bitte beachten Sie auch die Abreisehinweise in der Wohnung. **Danke sehr** für Ihre Mithilfe.

## 4. Rücktritt durch den Mieter

Der Mieter kann vor Beginn der Mietzeit durch schriftliche Erklärung per Einschreiben gegenüber dem Vermieter vom Mietvertrag zurücktreten. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Zugangs der Rücktrittserklärung beim Vermieter. 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 42. Tag vor Beginn der Mietzeit: 80 % des Mietpreises, danach und bei Nichterscheinen 100 % des Mietpreises. Dem Mieter bleibt der Nachweis, dass beim Vermieter ein geringerer Schaden entstanden ist. 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 entstandenen Mehrkosten.

## 5. Rücktritt durch den Vermieter

Der Vermieter behält sich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes, bis 3 Monate vor Anreise des Mieters, kostenfrei vom Mietvertrag zurücktreten zu können. Sachliche Gründe liegen insbesondere vor, bei - Unbewohnbarkeit des Mietobjektes, - rechtlichem Verbot, oder Unzulässigkeit der Vermietung des Mietobjektes, durch die Stadt Fehmarn oder einer anderen Behörde, - oder ähnlichen Gründen. Der Vermieter wird versuchen, dem Mieter eine möglichst gleichwertige Ferienwohnung zur Verfügung zu stellen. Sollte keine andere Wohnung verfügbar sein, erhält der Mieter alle bis dahin gezahlten Beträge in voller Höhe erstattet. Der Rücktritt des Vermieters erfolgt per Einschreiben.

## 6. Kündigung durch den Vermieter

Der Vermieter kann das Vertragsverhältnis vor oder nach Beginn der Mietzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn der Mieter trotz vorheriger Mahnung die vereinbarten Zahlungen (Anzahlung, Restzahlung, Kautions, usw.) nicht fristgemäß leistet oder sich ansonsten in einem solchem Maße vertragswidrig verhält, dass dem Vermieter eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zuzumuten ist. In diesem Falle kann der Vermieter von dem Mieter Ersatz der bis zur Kündigung entstandenen Aufwendungen und des entgangenen Gewinns verlangen.

## 7. Aufhebung des Vertrages 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

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. In den Mieträumen entstehende Schäden hat der Mieter soweit er nicht selbst zur Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter bzw. seinem Bevollmächtigten anzuzeigen. Für die nicht rechtzeitige Anzeige verursachter Folgeschäden, ist der Mieter ersatzpflichtig. In Ausgussbecken und Toilette dürfen Abfälle, Asche, schädliche Flüssigkeiten, Hygieneartikel (Binden, Windeln, etc.) und ähnliches nicht hineingeworfen oder gegossen werden. Treten wegen Nichtbeachtung dieser Bestimmungen Verstopfungen in den Abwasserrohren auf, so trägt der Verursacher die Kosten der Instandsetzung. 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 bzw. seinem Bevollmächtigten über Mängel der Mietsache unverzüglich zu unterrichten. Unterlässt der Mieter diese Meldung, so stehen ihm keine Ansprüche wegen Nichterfüllung der vertragsmäßigen Leistungen (insbesondere keine Ansprüche auf Mietminderung) zu. In den Räumen der Ferienwohnungen ist dem Mieter das Rauchen nicht gestattet. Der Mieter hat auf einen regelmäßigen Feuchtigkeitsausgleich durch Lüften, vor allem im Bad, zu achten. Bei Verlust eines oder mehrerer Schlüssel trägt der Mieter die Kosten für den Austausch der Schließanlage und alle anzufertigenden Schlüssel.

#### 9. Sonderbedingungen

Während der Mietdauer kann der Vermieter Instandhaltungsarbeiten, Reparaturen und Gartenpflegearbeiten ohne vorherige Information des Mieters am Mietobjekt durchführen lassen. In den Wohnräumen selbst finden Arbeiten nur in Notfällen statt. Sofern möglich, wird der Mieter darüber rechtzeitig informiert. Wir bitten darum, Windeln in einem separaten, zugebundenen ZVO-Restmüllsack neben der Tonne zu sammeln, da die Leerung der Restmülltonne nur 14-tätig erfolgt. Zusätzliche ZVO-Säcke können z.B. bei Drogerie Rossmann in Burg am Marktplatz besorgt werden, falls nötig. Es besteht keine Garantie für die lückenlose Verfügbarkeit des Internetzugangs über WLAN.

Wohnung EG: Wir bitten Sie freundlich, die beiden Internet-Router (WLAN Speedport und Sorglosinternet) sowie den WLAN Schalter am weißen Speedport auch bei Nichtgebrauch IMMER anzulassen, da wir die Hauselektronik und Heizung darüber steuern. Daher bitte auch das silberne, zylindrische NETATMO Gerät nicht vom Strom nehmen. Kinder von den Geräten fernhalten.

Wohnung OG: Das Grillen ist auf dem Balkon nicht gestattet. Repeater und Router an den Steckdosen lassen und bitte nichts verstellen.

#### 10. Haftung des Vermieters

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 gemäß § 536a BGB. Die Haftung des Vermieters für Sachschäden aus unerlaubter Handlung ist ausgeschlossen, soweit sie nicht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters beruhen. Der Vermieter haftet nicht in Fällen höherer Gewalt (z.B. Brand, Überschwemmung etc.) sowie bei zeitweiligem Wegfall/Ausfall der Versorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Heizung) aufgrund von Störungen des Versorgungsbetriebs. Eine Haftung des Vermieters für Schäden oder Unfälle, die durch die Benutzung der im Garten aufgestellten Spielgeräte/Einrichtungen beim Mieter oder seinen Begleitpersonen entstehen könnten, ist ausdrücklich ausgeschlossen. In der Straße Bargmühl existiert ein Neubaugebiet, ggf. können Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen auftreten. Eine Haftung des Vermieters ist gem. §536 b BGB ausgeschlossen.

#### 11. Tierhaltung

Ein Hund darf nur bei ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters im Mietvertrag gehalten oder zeitweilig verwahrt werden. Die Erlaubnis gilt nur im Einzelfall. Sie kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten. Der Mieter ist angehalten, sein Tier im Mietobjekt und im Garten nicht auf Betten, Polstermöbel oder Gartenmöbel zu lassen. Der Mieter haftet für alle durch seine Tierhaltung entstandenen Schäden. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass von seinem Tier keine Gefahr für andere Gäste ausgeht und dass sein Tier seine Notdurft nicht auf dem Grundstück verrichtet. Benutzen Sie bitte einen Kotbeutel und entsorgen diesen dann in der schwarzen Restmülltonne.

#### 12. Gartennutzung /Spielgerätenutzung

Als Mieter der Ferienwohnung nutzen Sie den großen, offenen Gartenbereich des Hauses mit den Mietern der anderen Ferienwohnung gemeinschaftlich. Der Balkon gehört ausschliesslich zur OG Wohnung. Die Wohnung Ostseeperle verfügt über einen zur Wohnung zugehörigen extra Terrassen-, und Gartenbereich. Gartenstühle und Liegen sind vorwiegend auf den gepflasterten Bereichen zu benutzen, bei Benutzung derselben auf der Rasenfläche sind diese anschließend vom Mieter unverzüglich wieder auf die Terrassenplatten zu stellen, um die Rasenflächen nicht zu beschädigen. Den Strandkorb bitte nach der Nutzung wieder unter den Balkon in die Ecke stellen (Wind-/Regenschutz). Die Nutzung der privaten, hauseigenen Spielgeräte ist für Kinder von 3-14 Jahren unter Einverständnis und Haftungsübernahme durch die Eltern erlaubt. Nach Benutzung der Grills bitte den Grill und Rost säubern, die erkaltete Kohle in (Zeitung oder Tüte eingepackt) in der Restmülltonne entsorgen und den Grill spätestens bei Abreise wieder im Schuppen zurückstellen, damit die nächsten Gäste ihn auch nutzen können. Bei Trockenheit bitten wir freundlich darum, die Kirschlorbeerhecke ( EG Terrasse), die Blumen- und Blumenkübel rund ums Haus etwas zu wässern. Ein Schlauch und Gießkanne sind vor Ort.

#### 13. Geräteschuppen /Stellplatz/Keller/Wäsche

Der Schuppen hinter dem Haus mit weißer Flügeltür ist für alle Mietparteien gemeinschaftlich zugänglich und stets verschlossen zu halten. Dort können Sie sich weitere Gartenmöbel, Sitzkissen oder Auflagen entnehmen, Sie finden dort Gästezubehör, wie gelbe Säcke und den Standgrill und Spielgeräte. Bitte stellen Sie dort Entnommenes nach der Nutzung wieder zurück. Der Schlüssel hängt je Wohnung i.d.R. im Eingangsbereich und ist dort bitte nach Gebrauch wieder zu deponieren. Nach vorheriger Vereinbarung können Gäste der EG Wohnung die im Keller aufgestellte Waschmaschine und Trockner gegen Gebühr nutzen. Wäsche kann im Garten auf der Wäschespinnle oder mit dem Flügeltrockner getrocknet werden. Bei Schlechtwetter im Schuppen. Für jede Ferienwohnung steht 1 PKW Stellplatz links vor dem Haus zur Verfügung, ggf. Kette aushängen. Der Bereich vor dem Gartenhaus ist für Grillabende nutzbar, das Gartenhaus selbst ist Privat.

#### 14. Änderungen des Vertrages

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

#### 15. Hausordnung

Die Mieter sind zu gegenseitiger Rücksichtnahme aufgefordert. Insbesondere sind störende Geräusche, namentlich lautes Türwerfen und solche Tätigkeiten, die die Mitbewohner und Nachbarn durch den entstehenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, zu vermeiden. Die gesetzlichen Ruhezeiten sind einzuhalten. Fenster und Türen sind beim Verlassen des Hauses immer zu schließen (Seewetter!). Bitte das Inventar innen und außen pfleglich behandeln und so hinterlassen, wie Sie es gerne selbst vorfinden möchten.

#### 16. Rechtswahl/Gerichtsstand

Es findet deutsches Recht Anwendung. 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, 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.