



Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)
V1.0 gültig ab 09.01.2016

Ferien- und Appartementhaus Zilske auf Rügen
Anna und Rüdiger Zilske
Bussardstraße 1
34537 Bad Wildungen
- im Folgenden Vermieter genannt -

Das Mietverhältnis

Das abgeschlossene Zeitmietverhältnis für unsere Wohnobjekte kommt zwischen Ihnen als Mieter und uns, als privatem Vermieter zustande. Gegenstand des Vertrages ist die zeitlich begrenzte Überlassung des Ferienhauses Kranich oder des Appartements Möwe oder Schwalbe zu Wohnzwecken. Das Ferienhaus Kranich befindet sich in der Dorfstraße 31a, Breege auf Rügen, die Appartements Möwe und Schwalbe in der Dorfstraße 31b, Breege auf Rügen.

1. Abschluss des Mietverhältnisses

1.1. Anfrage und Zustandekommen des Mietverhältnisses

Mit der schriftlichen oder mündlichen Reservierungsanfrage bietet der Kunde (Mieter) dem Vermieter oder dessen Vertreter, den Abschluss eines Mietverhältnisses verbindlich an. Als Bestätigung übersendet der Vermieter oder dessen Vertreter dem Mieter eine Buchungsbestätigung (per Post oder E-Mail), der vor Ort bei Mietbeginn ggf. auf Anforderung dem Vermieter oder einem Vertreter vorzulegen ist.

1.2. Abtretung an Dritte

Bis zum Beginn des Ferienaufenthaltes kann der Mieter verlangen, dass statt seiner ein Dritter in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis eintritt. Der Vermieter kann dem Eintritt des Dritten widersprechen, wenn dieser den besonderen Erfordernissen an einen Ferienhausaufenthalt nicht genügt oder gesetzliche Vorschriften entgegenstehen. Tritt ein Dritter in das Mietverhältnis ein, so haftet weiterhin der Mieter als Gesamtschuldner gegenüber dem Vermieter für den Mietpreis.

2. Zahlung

2.1. Mietvorauszahlung und Zahlungsziele

Die Mietvorauszahlung beträgt in der Regel 20% des Mietpreises und ist nach Erhalt der Buchungsbestätigung fällig und muss innerhalb von 2 Wochen nach Datum der Buchungsbestätigung beim Vermieter eingehen. Die Restzahlung erfolgt bis 4 Wochen vor Mietbeginn. Das Zahlungsziel sowie die fälligen Beträge für die Mietvorauszahlung und Restzahlung sind in der Buchungsbestätigung angegeben, diese Beträge und Zahlungsziele sind auch abweichend von dieser generellen Regelung bindend. Werden Zahlungen nicht vertragsgemäß geleistet, kann das als Rücktritt des Mieters vom Mietvertrag entsprechend Punkt 5 gewertet werden. Damit werden die dort festgelegten Zahlungen fällig.

2.2. Nebenkosten

Sämtliche Nebenkosten mit Ausnahme der Kurtaxe sind im Mietpreis enthalten. Die Kurtaxe ist vor Ort zu entrichten.

2.3. Mietpreise

Mietpreise sind in der Regel als Übernachtungspreise und in Euro angegeben. Die Preise / Leistungsbeschreibungen sind unter Vorbehalt und abhängig von Preissteigerungen und Druckfehlern. Es gelten die Preise und Rabatte sowie Leistungsumfänge die zum Zeitpunkt der Mietanfrage im Internet unter www.ferienhaus-zilske-ruegen.de veröffentlicht sind. Bindend für das Vertragsverhältnis sind die Preise und Leistungsumfänge, die in der Buchungsbestätigung festgehalten wurden.

3. Nutzung des Ferienhaus / Appartement

- 3.1. Das vom Mieter gemietete Objekt ist Eigentum von Familie Zilske. Für die Beschreibung, Ausstattung und Sauberkeit übernimmt der Vermieter nur insoweit die Verantwortung, als dies bei ständig wechselnden Mietern möglich ist.
- 3.2. Das Ferienhaus / die Appartements dürfen höchstens mit der in der Beschreibung angegebenen und mit der Buchungsbestätigung genannten Personenzahl bewohnt werden. Überzählige Personen können vom Vermieter oder dessen Vertreter abgewiesen oder nachträglich in Rechnung gestellt werden.
- 3.3. Die Vermietung erfolgt in der Hauptsaison ausschließlich wochenweise. Die Anreise erfolgt ab 16:00 Uhr, die Abreise bis 10:00 Uhr. Die Zeiten sind unbedingt einzuhalten. Ausnahmen sind nur nach schriftlicher Bestätigung durch den Vermieter oder dessen Vertreter möglich.
- 3.4. Sollte der Mieter am Anreisetag nicht erscheinen, gilt das Mietverhältnis nach einer Frist von 48 Stunden ohne Benachrichtigung an den Vermieter oder dessen Vertreter als gekündigt. Der Vermieter oder dessen Vertreter kann dann über das Objekt frei verfügen.
- 3.5. Die Nutzung von Zelten und Wohnmobilen auf dem Grundstück sind nicht gestattet. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters oder dessen Vertreters.
- 3.6. Für die Reinhaltung des Mietobjektes während der Anmietung ist der Mieter verantwortlich. Bei Abreise ist das Mietobjekt mit Inventar besenrein zu hinterlassen. Das Mietobjekt mit Garten ist aufgeräumt zu hinterlassen, benutztes Geschirr ist zu spülen, genutzte Küchengeräte sind zu reinigen. Müll ist vor der Abreise in die entsprechenden Behältnisse vor dem Haus zu entsorgen, der Kühlschrank ist vollständig zu entleeren. Hinweise für die Entsorgung finden Sie in der im Mietobjekt ausliegenden Hausordnung. Die Endreinigung erfolgt durch Personal des Vermieters vor Ort. Die Gebühr für die Endreinigung ist im Mietpreis enthalten. Der Vermieter ist berechtigt, die tatsächlich entstandenen Mehrkosten für erhöhten Reinigungsaufwand für z.B. grobe Verschmutzungen oder Reinigungen / Entsorgungen, für die der Mieter verantwortlich ist dem Mieter in Rechnung zu stellen.
- 3.7. Die Mitnahme von Haustieren ist nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Vermieter oder dessen Vertreter erlaubt. Die Angabe der Rasse und Anzahl ist Bedingung. Sollte dennoch ein oder mehrere nicht mit dem Mietverhältnis genehmigte Haustiere im Mietobjekt durch den Vermieter oder dessen Vertreter vor Ort angetroffen werden, gilt das Mietverhältnis als fristlos gekündigt. Mehrkosten für erhöhten Reinigungsaufwand durch nicht genehmigte Haustiere werden dem Mieter in Rechnung gestellt. Es entfallen in den genannten Fällen jegliche Schadenersatzansprüche an den Vermieter.

- 3.8. Der Umfang der vertraglichen Leistung zum Mietobjekt ergibt sich ausschließlich aus der Leistungsbeschreibung im Internet und der Buchungsbestätigung. Nebenabreden zur Leistungsbeschreibung bedürfen der schriftlichen Bestätigung des Vermieters. Handschriftliche Änderungen des Mieters in Dokumenten zum Vertragsverhältnis sind nicht bindend, es gilt nur der gedruckte Text.
- 3.9. Bettwäsche, Handtücher, Badehandtücher und Geschirrtücher sind vom Mieter selbst mitzubringen können jedoch bei der Buchung gegen Aufpreis entsprechend hinzugebucht werden. Dies wird in der Buchungsbestätigung entsprechend ausgewiesen.
- 3.10. Reklamationen müssen durch den Mieter sofort bzw. spätestens binnen 24 Stunden vom Ferienort aus dem Vermieter gemeldet werden. Der Vermieter ist bestrebt, die Mängel in einer angemessenen Frist zu beseitigen. Spätere Reklamationen werden vom Vermieter nicht anerkannt und berechtigen nicht zu Ersatzansprüchen. Nach Mietzeitende vorgebrachte Beanstandungen werden nicht anerkannt und berechtigen nicht zu Ersatzansprüchen. Es besteht hier die Mitwirkungspflicht des Mieters um den Schaden möglichst gering zu halten und eine Lösung zum beiderseitigen Einverständnis herbeizuführen.
- 3.11. Das gelegentliche Auftreten von Wespen, Ameisen, Fliegen oder ähnlichen Insekten im oder am Mietobjekt oder Garten kann nicht ausgeschlossen bzw. verhindert werden. Das Auftreten von Insekten wird als Reklamations- und Schadensersatzgrund ausgeschlossen.
- 3.12. Der Vermieter übernimmt keinerlei Haftung für den Mieter oder mitreisende Personen und für vom Mieter oder mitreisenden Personen in das Ferienhaus / Appartement eingebrachte, persönliche Güter. Eine Versicherung ist hierfür nicht abgeschlossen.
- 3.13. Für Schäden, die durch unsachgemäße Handhabung des Inventars und/oder des Mietobjekt selbst entstehen sowie für mutwillige Zerstörung haftet der Mieter gegenüber dem Vermieter. Kosten für Instandsetzung von Schäden / Abnutzung durch gebrauchsbestimmte Nutzung trägt der Vermieter. Der Mieter hat während der Nutzungsdauer entstandene Schäden (egal in welcher Form) dem Vermieter gegenüber unverzüglich, jedoch spätestens vor der Abreise anzuzeigen. Die Kosten für die Beseitigung von nicht angezeigten und durch den Vermieter oder dessen Vertreter festgestellten Schäden können vom Vermieter dem Mieter in Rechnung gestellt werden.
4. Änderungen der Leistungen
- 4.1. Bilder in Flyern, Katalogen und auf der Homepage www.ferienhaus-zilske-ruegen.de sind ohne Gewähr.
- 4.2. Änderungen von Einrichtung und Ausstattung des Mietobjektes bleiben vorbehalten und begründen keine Ansprüche des Mieters. Sie sind jedoch grundsätzlich den beispielhaft angegebenen gleichwertig. Es ist möglich, dass der Vermieter Räume, Schränke oder Möbelstücke für seine persönlichen Sachen verschlossen hält. Diese dürfen vom Mieter nicht genutzt werden. Falls dies für ganze Räume zutrifft, sind diese in der Beschreibung nicht angegeben und nicht Umfang des Angebotes.

5. Rücktritt durch den Mieter

- 5.1. Der Mieter kann jederzeit vom Mietverhältnis zurücktreten oder einen Ersatzmieter stellen (vgl. 1.2. Abtretung an Dritte). Die Erklärung zu Rücktritt oder Ersatzmieter ist von dem Tage an wirksam, an dem sie beim Vermieter oder dessen Vertreter eingeht. Um spätere Unstimmigkeiten zu vermeiden, wird die Schriftform (Brief, Fax, E-Mail) empfohlen ist aber nicht zwingend notwendig.
- 5.2. Für einen Rücktritt bis 10 Wochen vor Mietbeginn werden keine Kosten für den Mieter entstehen. Bei einer bereits geleisteten Mietvorauszahlung wird dieser Betrag erstattet. Für einen Rücktritt vor Mietbeginn kann der Gastgeber nach § 651 i BGB für den Vermieter eine angemessene Entschädigung anfordern.
- 5.3. Der Entschädigungsanspruch wird festgelegt auf:
- a) bei Rücktritt ab 10 bis 07 Wochen vor Mietbeginn: 20% des Mietpreises
 - b) bei Rücktritt ab 06 bis 03 Wochen vor Mietbeginn: 50% des Mietpreises
 - c) bei Rücktritt ab 02 bis 01 Wochen vor Mietbeginn: 80% des Mietpreises
 - d) bei Rücktritt ab weniger als 01 Wochen vor Mietbeginn bzw. bei Nichtanreise: 90% des Mietpreises
- Sollte das Objekt für den Zeitraum des Rücktritts anderweitig (teil-)vermietet werden können, so mindert sich die Höhe der Entschädigung um den Erwerb der (Teil-)Vermietung. Bei Nichtanreise hat der Mieter den Gastgeber innerhalb von 48 Stunden zu informieren.

6. Nicht in Anspruch genommene Leistungen

- 6.1. Nimmt der Mieter Leistungen des Vermieters nicht in Anspruch, besteht kein Anspruch auf anteilige Rückerstattung.
- 6.2. Bei Beeinträchtigung des Urlaubs oder des Mietobjekts durch höhere Gewalt (z.B. Ausfall von Strom, Telefon, Internet, innere Unruhen, fehlende Treibstoffversorgung, Epidemien, Sturmfluten, Algenverschmutzung, Ölpest, Feuer, unvorhergesehener Baulärm, schlechtes Wetter, Kälte, o.ä.) haftet der Vermieter nicht. In solchen Fällen gehen entstehende Mehr- und Mietkosten zu Lasten des Mieters.

7. Rücktritt und Kündigung durch den Vermieter

- 7.1. Wenn die Bereitstellung des Ferienhauses / der Appartements undurchführbar ist (z.B. Verkauf des Hauses durch den Vermieter, Unbewohnbarkeit durch größere Schäden, o.ä.) wird der Vermieter versuchen ein Ersatzobjekt anzubieten. Ist dies nicht möglich oder findet das Ersatzobjekt nicht die Zustimmung des Mieters, wird die an den Vermieter gezahlte Miete zurückerstattet. Ein weiter-gehender Ersatzanspruch bzw. Entschädigung ist ausgeschlossen.
- 7.2. Wenn der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen gem. Ziffer 2 nicht nachkommt wird der Vermieter eine schriftliche Zahlungserinnerung mit Fristsetzung zusenden. Nach Fristablauf ist der Vermieter berechtigt, den Vertrag zu kündigen, hierbei kommen die Stornopauschalen gemäß Ziffer 5 zum Tragen.
- 7.3. Entfernungsangaben zur Umgebung sind ca. Angaben nach Auskunft des Vermieters oder seines Vertreters und ohne Gewähr.

8. Schlussbedingungen

- 8.1. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder dem Mietverhältnis zugehörigen Dokumente lässt die Gültigkeit der übrigen Regelungen unberührt.
- 8.2. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt nebst Zubehör und Inventar sorgfältig und pfleglich zu behandeln. Er haftet für alle Schäden, die er oder die ihn begleitenden Personen verursachen (vgl. Ziffer 3.13). Der Mieter ist für das gemietete Mietobjekt Gesamtschuldner.
- 8.3. Die im Mietobjekt ausliegende Hausordnung ist bindend und vom Mieter und mitreisenden Personen einzuhalten.
- 8.4. Das Mietverhältnis wird rechtswirksam, wenn der Mieter die Buchungsbestätigung erhalten hat und dieser nicht binnen 3 Tagen widerspricht.
- 8.5. Abweichende und/oder zusätzliche Vereinbarungen bedürfen immer der Schriftform.
- 8.6. Für berechtigte Mängel und Reklamationen zur Mietsache haftet der Vermieter gegenüber dem Mieter. Gerichtstand ist am Wohnort des Vermieters.
- 8.7. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten mit der Buchung durch den Mieter als anerkannt.