

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

des Hofraithe Park, Zehntstr. 12, D-35119 Rosenthal, Inhaber Stefan Kolbeck, U.-Steuer-ID-Nr. 011 837 30139

Im Folgenden werden die Allgemeinen Geschäftsbedingungen - dem Geschäftszweck entsprechend - Allgemeine Mietbedingungen genannt.

Inhaltsverzeichnis

1. Vertragsabschluss	1
2. Mietpreis und Nebenkosten	1
3. Mietdauer / Inventarliste	2
4. Stornierung – Reiserücktritt	2
5. Kündigungsrecht	2
5.1 Vermieter	2
5.2 Mieter	3
6. Aufhebung des Vertrags wegen außergewöhnlicher Umstände	3
7. Pflichten des Mieters	3
8. Haftung des Vermieters	3
9. Tierhaltung	3
10. Rauchverbot	3
11. Schlüsselübergabe, Mietbeginn/Anreise ...	4
12. Hausordnung, Benutzung von Inventar	4
13. Änderungen des Vertrages	4
14. Rechtswahl und Gerichtsstand	4
15. Salvatorische Klausel	4

1. Vertragsabschluss

- Die Anmietung kann sowohl online über die Internet-Präsenz www.Hofraithe.de, als auch mittels Buchungsportalen oder andere Agenten erfolgen. Die Reservierung des gewünschten Objektes durch den Mieter ist ein bindendes Angebot nach §145 BGB.
- Der Mietvertrag über die gesondert individuell beschriebene Ferienwohnung / Ferienhaus / Clubraum ist verbindlich geschlossen, wenn er vom Vermieter in Textform angenommen worden ist.
- Die Ferienwohnung / das Ferienhaus / der Clubraum wird dem Mieter für die angegebene Vertragsdauer ausschließlich zur Nutzung für Urlaubszwecke vermietet und darf nur mit der beworbenen maximalen Personenzahl belegt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass "Beherbergung zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken" nach § 312g II Nr. 9 BGB vom fernabsatzrechtlichen Widerrufsrecht ausgeschlossen ist.

2. Mietpreis und Nebenkosten

- In dem vereinbarten Gesamt-Mietpreis ist die Miete der gebuchten Wohneinheit sowie eine Servicepauschale enthalten für:
Grundreinigung des Mietobjekts, Entwässerung, Müllentsorgung der aufgestellten Müll-Container.

Wasser, Stromverbrauch bis 2 KW/h pro Person. Höherer Stromverbrauch etwa durch extern aufgestellte Kühlwagen etc. wird gemäß der jeweils aktuellen Preisliste berechnet.

Benutzung der Liegewiese, Tischtennisplatte und sonstige öffentlich verfügbare Geräte, soweit vorhanden.

- b) Haben die Vertragsparteien ausdrücklich eine verbrauchsabhängige Abrechnung oder Zusatzleistungen vereinbart (z.B. Bettwäsche, Kaminholz), deren Inanspruchnahme dem Mieter freigestellt ist, werden diese gesondert dem Gesamt-Mietpreis zugeschlagen.
- c) Wurde eine Gesamtzahlung oder Anzahlung auf den Gesamt-Mietpreis vereinbart, ist diese bei Vertragsschluss fällig. Geht die Anzahlung trotz Mahnung nicht rechtzeitig beim Vermieter ein, ist dieser berechtigt, ohne Fristsetzung vom Vertrag zurückzutreten. Der Mieter ist dann zum Ersatz eines entstandenen Schadens verpflichtet.
- d) Die Restzahlung ist spätestens gemäß der Angabe in der Auftragsbestätigung / der Reservierungsbestätigung vor Mietbeginn zu leisten.
- e) Im Mietpreis enthalten ist die Schlüsselübergabe gemäß § 10. dieser AGB.

3. Mietdauer / Inventarliste

- a) Am Anreisetag stellt der Vermieter das Mietobjekt dem Mieter, vorherige komplette Bezahlung des Vertragspreises vorausgesetzt, ab 15.00 Uhr in vertragsgemäßem Zustand zur Verfügung. Sollte die Anreise nach 19.00 Uhr erfolgen, so muss der Mieter dies dem Vermieter bis 18:00 Uhr mitteilen. Eine Anreise nach 21:00h ist nicht möglich.
- b) Der Mieter wird gebeten, unmittelbar nach seiner Ankunft die im Mietobjekt befindliche Inventarliste zu überprüfen und etwaige Fehlbestände sofort, aber spätestens an dem der Ankunft folgenden Tag bis 11:00 Uhr dem Vermieter oder der von diesem benannten Kontaktperson mitzuteilen.
- c) 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:
 - Abziehen der Bettwäsche, Spülen des Geschirrs, Reinigung der Küchengeräte, Kücheninventars, ausräumen des Geschirrspülers soweit vorhanden und Entleeren der Papierkörbe und Mülleimer.

4. Stornierung – Reiserücktritt

- a) Für stornierfähig gebuchte Mietpreis-Tarife, die über die Internet-Präsenz www.Hofraithe.de oder im Auftrag durch dessen Eigentümer direkt gebucht wurden, gilt:

Bis 61 Tage vor Mietbeginn ist die Stornierung kostenfrei

Für Stornierungen im Zeitraum von 60 Tagen bis 30 Tagen vor Anreise stellen wir 50% des Gesamt-Mietpreises in Rechnung.

Bei späterer Stornierung stellen wir 90% des Gesamt-Mietpreises in Rechnung.

Die Stornierungsanzeige muss beim Vermieter in schriftlicher Form eingehen.

Bei Buchungen die anders als unter a) genannt vorgenommen werden, kommen vorrangig die individuellen Stornierungsregeln des Anbieters dieses Buchungsservices wie z. Bsp. Buchungsportale oder andere Agenten, zur Anwendung.

- b) Der Abschluss einer Reiserücktrittsversicherung wird dem Mieter empfohlen.

5. 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.

5.1 Vermieter

- c) Ein wichtiger Grund liegt für den Vermieter insbesondere vor, wenn der Mieter das Zimmer vertragswidrig gebraucht (erhebliche Vertragsverletzung) oder die Hausordnung missachtet. Im Falle einer erheblichen Vertragsverletzung muss der Vermieter dem Mieter eine angemessene Frist zur Abhilfe setzen oder abmahnen, es sei denn, diese ist nicht erfolgsversprechend oder es liegen ausnahmsweise Gründe vor, die einen Verzicht rechtfertigen. In diesem Falle kann der Vermieter von dem Mieter Ersatz des bis zur Kündigung entstandenen Schadens verlangen.
- d) Der Vermieter hat ferner ein Rücktrittsrecht bzw. ein Recht zur außerordentlichen Kündigung, wenn der Mieter trotz vorheriger Mahnung die vereinbarten Zahlungen (Anzahlung, Restzahlung oder Kaution) nicht fristgemäß leistet. In diesem Falle kann der Vermieter von dem Mieter Ersatz des bis zur Kündigung entstandenen Schadens verlangen.

5.2 Mieter

- e) Ein wichtiger Grund liegt für den Mieter insbesondere vor, wenn der Vermieter dem Mieter nicht den vertragsmäßigen Gebrauch der Ferienwohnung / des Ferienhauses / des Clubraums gewährt.
- f) Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen zum Recht der außerordentlichen, fristlosen Kündigung.

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

7. Pflichten des Mieters

- a) Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt mitsamt Inventar sorgfältig zu behandeln. Für die schuldhafte Beschädigung von Einrichtungsgegenständen, Mieträumen oder des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter schadensersatzpflichtig, 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 Kontaktstelle (Hausverwaltung) anzuzeigen. Für die durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Folgeschäden ist der Mieter Schadensersatzpflichtig.
- c) In Spülsteine, Ausgussbecken, Toiletten und Duschen 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.
- 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 der Ferienwohnung / Ferienhaus / Clubhaus 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 den bereits entstandenen Schaden zu erstatten.
- f) Der Mieter ist verpflichtet die Hausordnung einzuhalten.

8. 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 ggf. die Hausverwaltung 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.).

9. Tierhaltung

Tiere dürfen nur bei ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters im Mietvertrag gehalten oder zeitweilig verwahrt werden. Es gilt verbindlich Leinenzwang für Hunde. Kampfhunderassen sind nicht genehmigungsfähig. Die Erlaubnis gilt nur für den Einzelfall. Sie kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten. Der Mieter haftet ggf. für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden.

10. Rauchverbot

In allen Ferienwohnungen gilt ein generelles Rauchverbot. Rauchen ist ausschließlich außerhalb der Gebäude gestattet. Sollte wegen Missachtung dieses Verbots eine außerordentliche Grundreinigung erforderlich werden, so hat der Mieter die Kosten hierfür zu tragen.

11. Schlüsselübergabe, Mietbeginn/Anreise

- a) Der Mieter erhält den Schlüssel im Rahmen der Anreise, welche ab 15:00 Uhr möglich ist. Alle offenen Posten bzw. Zahlungen müssen vor Anreise überwiesen sein, sonst kann eine Schlüsselübergabe nicht erfolgen.
- b) Die Anreise muss bis 19.00h erfolgt sein. Der Innenhof wird dann für Fahrzeuge gesperrt, der Notdienst steht von 19.00h bis 21.00h für Notfälle auf Anruf zur Verfügung. Sollte der Notdienst für Rechnungsbezahlung oder Schlüsselherausgabe nach 20.00h bestellt werden, so berechnen wir eine Kostenpauschale von 28,- €.
- c) Die Schlüsselerückgabe hat bei Mietende bis 10.00h zu erfolgen, sofern keine einvernehmliche Verlängerung des Mietverhältnisses vereinbart ist.
- d) Am regulären Abreisetag wird der Innenhof ab 8.00h – 10.30h wieder geöffnet. Eine zwischenzeitliche Öffnung des Innenhofes für Fahrzeuge ist nicht möglich.

12. Hausordnung, Benutzung von Inventar

- a) Die Mieter sind zu gegenseitiger Rücksichtnahme verpflichtet. Insbesondere sind störende Geräusche, namentlich lautes Türwerfen und Tätigkeiten, die die Mitbewohner durch den entstehenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, zu vermeiden. Auf die gesetzliche Nachtruhe ab 22.00h wird hier explizit hingewiesen. Ab diesem Zeitpunkt ist grundsätzlich der Geräuschpegel auf Zimmerlautstärke zu reduzieren und der Immissionsrichtwert von 45 db (A) (Richtwert für Mischgebiete) einzuhalten.
- b) Die Benutzung der Betten ohne Bettwäsche sowie die Benutzung von Schlafsäcken, Hüttensäcken oder ähnlichem ist nicht gestattet. Mieter sind angehalten, die gesetzlichen Mülltrennungen durchzuführen. Undurchsichtige Müllsäcke dürfen hierbei nicht verwendet werden.
- c) Barbecue Grills, Gartenpavillons, Gartenmobiliar, Außen-Spielgeräte usw. stehen vom 15.4. - 15.10. zur Verfügung.
- d) Unsere Rezeption ist nicht ständig besetzt. Vor Ort steht eine Telefon-Hotline für Notfälle 24 Stunden täglich zur Verfügung.

13. Änderungen des Vertrages

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

14. Rechtswahl und Gerichtsstand

Es findet deutsches Recht Anwendung.

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 dieser AGB unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit der AGB im Übrigen unberührt.

Rosenthal, den 10.07.2021