

## Allgemeine Geschäftsbedingungen – Vermietungsbedingungen

Die nachfolgenden Vermietungsbedingungen (AGB Allgemeine Geschäftsbedingungen) für die **Ferienwohnung Seeblick, das Ferienhaus Orkeklause und die FeWo Gartenstraße** („Beherbergungsbetrieb Andreas Fresen Vermietungen, Im Orketal 7, 59955 Winterberg“ = BHB-AFV) gelten als gelesen und vereinbart sowie mit der Leistung der Anzahlung als akzeptiert.

**Bitte lesen Sie diese Bedingungen daher sorgfältig durch.**

Die Vermietung erfolgt ausschließlich auf der Grundlage der nachfolgenden Mietbedingungen, deren Inhalt dem Mieter bei Vertragsschluss bekannt ist und mit deren Geltung er einverstanden ist.

### **1. Vertragsschluss**

**1.1.** Der Mietvertrag über die beschriebene Ferienwohnung / Ferienhaus ist verbindlich geschlossen, wenn die aufgeführte Anzahlung geleistet wurde. Die Ferienwohnung / das Ferienhaus wird dem Mieter für die angegebene Vertragsdauer ausschließlich zur Nutzung für Urlaubszwecke vermietet und darf nur mit der im Mietvertrag angegebenen maximalen Personenzahl belegt werden.

**1.2.** Mit der Buchung bietet der Gast dem BHB-AFV den Abschluss des Gastaufnahmevertrages verbindlich an. Grundlage dieses Angebots sind die Beschreibung der Unterkunft und die ergänzenden Informationen in der Buchungsgrundlage (z.B. Ortbeschreibung, Klassifizierungserläuterung) soweit diese dem Kunden vorliegen.

**1.3.** Die Buchung kann mündlich, schriftlich, telefonisch, per Telefax oder auf elektronischem Weg (E-Mail, Internet) erfolgen. In der Regel wird dem Gast der Eingang der Buchung unverzüglich auf elektronischem Weg bestätigt.

**1.4.** Der für Mitreisende buchende Gast oder andere Auftraggeber der Buchung (Firmen, Vereine, Gruppenverantwortliche) haben für alle Vertragsverpflichtungen von gebuchten Gästen, für welche die Buchung erfolgt, wie für ihre eigenen einzustehen, sofern sie diese Verpflichtung durch ausdrückliche und gesonderte Erklärung übernommen haben.

**1.5.** Der Vertrag kommt mit dem Zugang der Annahmeerklärung zustande, die keiner Form bedarf, mit der Folge, dass mündliche und telefonische Bestätigungen für den Gast und den BHB-AFV rechtsverbindlich sind. Im Regelfall wird der BHB-AFV schriftliche Ausfertigung der Buchungsbestätigung an den Gast übermitteln.

**1.5.** Weicht der Inhalt der Buchungsbestätigung vom Inhalt der Buchung ab, so liegt ein neues Angebot des BHB-AFV vor. Der Vertrag kommt auf der Grundlage dieses neuen Angebots zustande, wenn der Gast die Annahme durch ausdrückliche Erklärung, **Anzahlung** oder Restzahlung oder die Inanspruchnahme der Unterkunft erklärt.

**1.6.** Unterbreitet der BHB-AFV auf Wunsch des Gastes oder des Auftraggebers ein spezielles Angebot, so liegt darin, abweichend von den vorstehenden Regelungen, ein verbindliches Vertragsangebot des BHB-AFV an den Gast, bzw. den Auftraggeber. In diesen Fällen kommt der Vertrag, ohne dass es einer entsprechenden Rückbestätigung bedarf, zu Stande, wenn der Gast, bzw. der Auftraggeber dieses Angebot innerhalb der im Angebot genannten Frist ohne Einschränkungen, Änderungen oder Erweiterungen durch ausdrückliche Erklärung, **Anzahlung**, Restzahlung oder Inanspruchnahme der Unterkunft annimmt.

## 2. Reservierungen

**2.1.** Unverbindliche Reservierungen, die zum kostenlosen Rücktritt berechtigen, sind nur bei entsprechender ausdrücklicher Vereinbarung mit dem BHB-AFV möglich.

**2.2.** Ist eine unverbindliche Reservierung vereinbart, so hat der Gast bis zum vereinbarten Zeitpunkt dem BHB-AFV eine Mitteilung zu machen, falls die Reservierung als verbindliche Buchung behandelt werden soll. Geschieht dies nicht, entfällt die Reservierung ohne weitere Benachrichtigungspflicht des BHB-AFV. Erfolgt die Mitteilung fristgerecht, so wird die Buchung unabhängig einer vom BHB-AFV etwa noch erfolgenden Buchungsbestätigung verbindlich.

## 3. Mietpreis und Nebenkosten

**3.1.** In dem vereinbarten Mietpreis (siehe Preistabelle, Buchungsbestätigung) sind alle pauschal berechneten Nebenkosten (z.B. für Strom, Heizung, Wasser) enthalten. Die Anzahlung von 100,- € (Einhundert-Euro) ist innerhalb von 8 Tagen nach Eingang der Buchungsbestätigung zu zahlen. Die Restzahlung ist bis spätestens 6 Wochen vor Mietbeginn zu leisten.

**3.2.** Haben die Vertragsparteien eine Kautionsvereinbarung vereinbart, zahlt der Mieter an den Vermieter eine Sicherheit für überlassene Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in Höhe von 150 EURO. Die Kautionsvereinbarung ist zusammen mit der Restzahlung zu leisten und ist nicht verzinslich. Sie wird spätestens innerhalb von 14 Tagen nach Beendigung des Mietverhältnisses an den Mieter zurückerstattet.

**3.1.** Die im Prospekt / Internet angegebenen Preise sind Endpreise und schließen die gesetzliche Mehrwertsteuer und alle Nebenkosten ein, soweit bezüglich der Nebenkosten nichts anders angegeben ist. Gesondert anfallen und ausgewiesen sein können Kurtaxe oder Fremdenverkehrsabgaben sowie Entgelte für verbrauchsabhängig abgerechnete Leistungen (z.B. Strom, Gas, Wasser, Kaminholz) und für Wahl- und Zusatzleistungen. Gesondert berechnet werden beispielsweise Kurtaxe u. Brötchen.

**3.2.** Die vom BHB-AFV geschuldeten Leistungen ergeben sich ausschließlich aus dem Inhalt der Buchungsbestätigung in Verbindung mit dem gültigen Prospekt, bzw. der Beschreibung im Internet (Homepage) und der Objektbeschreibung sowie aus etwa ergänzend mit dem Gast / Auftraggeber ausdrücklich getroffenen Vereinbarungen. Dem Gast / Auftraggeber wird empfohlen, ergänzende Vereinbarungen schriftlich zu treffen.

## 4. Zahlung

**4.1.** Die Fälligkeit von **Anzahlung** und **Restzahlung** richtet sich nach der mit dem Gast oder dem Auftraggeber getroffenen und in der Buchungsbestätigung vermerkten Regelung. Ist eine besondere Vereinbarung nicht getroffen worden, so ist der gesamte Unterkunftspreis einschließlich der Entgelte für Nebenkosten und Zusatzleistungen zum Aufenthaltsende zahlungsfällig und an den BHB-AFV zu bezahlen. **In der Regel, bei frühzeitiger Buchung (siehe Buchungsbestätigung), ist die Anzahlung von 100,- € (Einhundert-Euro) innerhalb von 8 Tagen nach Eingang der Buchungsbestätigung zu zahlen. Die Restzahlung ist bis spätestens 6 Wochen vor Mietbeginn zu leisten.**

**4.2.** Auch ohne ausdrücklichen Vermerk in der Buchungsbestätigung kann der BHB-AFV eine Anzahlung in Höhe von 15% (mind. 100,- €) des Gesamtpreises verlangen.

**4.3.** Zahlungen in Fremdwährungen und mit Verrechnungsscheck sowie Kreditkartenzahlungen sind nicht möglich. Zahlungen am Aufenthaltsende sind nicht durch Überweisung möglich sondern nur in bar, in Euro.

## **5. Mietdauer / Inventarliste**

Am Anreisetag stellt der Vermieter das Mietobjekt dem Mieter ab **15.00 Uhr** in vertragsgemäßem Zustand zur Verfügung. Sollte die Anreise nach 18.00 Uhr erfolgen, so sollte der Mieter dies dem Vermieter mitteilen. Der Mieter wird gebeten, unmittelbar nach seiner Ankunft die im Mietobjekt befindliche Inventarliste zu überprüfen und etwaige Fehlbestände spätestens an dem der Ankunft folgenden Tag dem Vermieter oder der von diesem benannten Kontaktperson mitzuteilen.

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 und Entleeren der Papierkörbe und Mülleimer.

## **6. Rücktritt und Nichtanreise**

**6.1.** Der Mieter kann vor Beginn der Mietzeit durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter vom Mietvertrag zurücktreten. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Zugangs der Rücktrittserklärung beim Vermieter. Im Falle des Rücktritts bleibt der Anspruch des BHB-AFV auf Bezahlung des vereinbarten Aufenthaltspreises einschließlich des Verpflegungsanteils und der Entgelte für Zusatzleistungen, bestehen.

**6.2.** Der BHB-AFV hat sich im Rahmen seines gewöhnlichen Geschäftsbetriebs, ohne Verpflichtung zu besonderen Anstrengungen und unter Berücksichtigung des besonderen Charakters der gebuchten Unterkunft (z. B. Nichtraucherwohnung, Familienwohnung) um eine anderweitige Verwendung der Unterkunft zu bemühen.

**6.3.** Der BHB-AFV hat sich eine anderweitige Belegung und, soweit diese nicht möglich ist, ersparte Aufwendungen anrechnen zu lassen.

**6.4.** 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 100 Tage vor Beginn der Mietzeit: 20 % (mindestens jedoch 50 €)**

**Rücktritt bis 42 Tage vor Beginn der Mietzeit: 50 %**

**danach und bei Nichterscheinen 90 %**

Nach den von der Rechtsprechung anerkannten Prozentsätzen für die Bemessung ersparter Aufwendungen, hat der Gast, bzw. der Auftraggeber an den Beherbergungsbetrieb den folgenden Betrag zu bezahlen, jeweils bezogen auf den gesamten Preis der Unterkunftsleistungen (einschließlich aller Nebenkosten), jedoch ohne Berücksichtigung etwaiger öffentlicher Abgaben wie Fremdenverkehrsabgabe oder Kurtaxe:

**Bei Ferienwohnungen/Unterkünften ohne Verpflegung 90 %**

**6.5.** Dem Gast bleibt es ausdrücklich vorbehalten, dem BHB-AFV nachzuweisen, dass seine ersparten Aufwendungen wesentlich höher sind, als die vorstehend berücksichtigten Abzüge, bzw. dass eine anderweitige Verwendung der Unterkunftsleistungen stattgefunden hat. Im Falle eines solchen Nachweises sind der Gast, bzw. der Auftraggeber nur verpflichtet, den entsprechend geringeren Betrag zu bezahlen.

Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass bei dem Vermieter kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist.

**6.6.** 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 entstehenden Mehrkosten.

Der Vermieter hat nach Treu und Glauben eine nicht in Anspruch genommene Unterkunft anderweitig zu vermieten und muss sich das dadurch Ersparte auf die von ihm geltend gemachten Stornogebühren anrechnen lassen.

#### **6.7. Der Abschluss einer Reise-Rücktrittskosten-Versicherung wird dringend empfohlen.**

### **7. 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 und Kautions) nicht fristgemäß leistet oder sich ansonsten in einem solchen 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.

### **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 oder der von diesem benannten Kontaktstelle (Hausverwaltung) anzuzeigen. Für die durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Folgeschäden ist der Mieter ersatzpflichtig.

In Spülsteine, Ausgussbecken und Toilette 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 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 oder ggf. die Hausverwaltung 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.

### **9. Haftung des Vermieters**

Der Vermieter (BHB-AFV) 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. Die Haftung des Vermieters für Sachschäden aus unerlaubter Handlung ist ausgeschlossen, soweit sie nicht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder seines Erfüllungsgehilfen beruhen. Der Vermieter haftet nicht in Fällen höherer Gewalt (z.B. Brand, Überschwemmung, Sturm, Erdbeben, Unruhen, etc.).

## **10. Tierhaltung**

Tiere, insbesondere Hunde, Katzen und dergleichen dürfen nur bei ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters im Mietvertrag gehalten oder zeitweilig verwahrt werden. Die Erlaubnis gilt nur für den Einzelfall. Sie kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden.

## **11. Änderungen des Vertrages**

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

## **12. Hausordnung**

Die Mieter sind zu gegenseitiger Rücksichtnahme aufgefordert. Insbesondere sind störende Geräusche, namentlich lautes Türwerfen und solche Tätigkeiten, die die Mitbewohner durch den entstehenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, zu vermeiden.

Musizieren ist in der Zeit von 22.00 Uhr bis 8.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr zu unterlassen. Rundfunk-, Fernseh- und Phonogeräte sind nur auf Zimmerlautstärke einzustellen.

## **13. An- und Abreise**

**13.1.** Die Anreise des Gastes hat zum vereinbarten Zeitpunkt, ohne besondere Vereinbarung spätestens bis 18 Uhr zu erfolgen.

**13.2.** Der Gast ist verpflichtet dem BHB-AFV spätestens bis zum vereinbarten Anreizezeitpunkt eine etwaige Verspätung mitzuteilen. Erfolgt eine fristgerecht Mitteilung nicht, ist der BHB-AFV berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Unterkunft anderweitig zu belegen.

**13.3. Die Abreise** des Gastes hat zum vereinbarten Zeitpunkt, ohne besondere Vereinbarung spätestens **bis 10 Uhr** des Abreisetages zu erfolgen. Bei nicht fristgemäßer Räumung der Unterkunft kann der BHB-AFV eine entsprechende Mehrvergütung verlangen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens ist vorbehalten.

## **14. Pflichten des Kunden (Mieters)**

**14.1.** Soweit eine anderweitige Vereinbarung nicht getroffen wurde, kann die Unterkunft nur von dem Gast in Anspruch genommen werden, für den sie gebucht wurde. Eine anderweitige Belegung, insbesondere eine Untervermietung, bei gewerblichen Auftraggebern insbesondere auch die Weitergabe von Unterkunftscontingenten, sind nicht gestattet.

**14.2.** Der Gast ist verpflichtet, die Unterkunft und ihre Einrichtungen sowie alle Einrichtungen des Beherbergungsbetriebs selbst, nur bestimmungsgemäß, soweit vorhanden nach den Benutzungsordnungen und insgesamt pfleglich zu behandeln.

**14.3.** Der Gast ist verpflichtet, auftretende Mängel und Störungen unverzüglich dem BHB-AFV anzuzeigen und Abhilfe zu verlangen. Eine Mängelanzeige, die nur gegenüber der Tourismusstelle erfolgt, ist nicht ausreichend. Unterbleibt die Mängelanzeige schuldhaft, können Ansprüche des Gastes ganz oder teilweise entfallen.

**14.4.** Der Gast kann den Vertrag nur bei erheblichen Mängeln oder Störungen kündigen. Er hat zuvor dem BHB-AFV im Rahmen der Mängelanzeige eine angemessene Frist zur Abhilfe zu setzen, es sei denn, dass die Abhilfe unmöglich ist, vom BHB-AFV verweigert wird oder die sofortige Kündigung durch ein besonderes, dem BHB-AFV erkennbares Interesse des Gastes sachlich gerechtfertigt ist oder aus solchen Gründen dem Gast die Fortsetzung des Aufenthalts objektiv unzumutbar ist.

## 15. Haftung

**15.1.** Die vertragliche Haftung des BHB-AFV für Schäden, die nicht Körperschäden sind, ist auf den dreifachen Aufenthaltspreis beschränkt, soweit ein Schaden des Gastes vom BHB-AFV weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt wird oder soweit der BHB-AFV für einen dem Gast entstehenden Schaden allein wegen eines Verschuldens eines Erfüllungsgehilfen verantwortlich ist.

**15.2.** Eine etwaige Gastwirtschaftung des BHB-AFV für eingebrachte Sachen gemäß §§ 701 ff. BGB bleibt durch diese Regelung unberührt.

**15.3.** Der BHB-AFV haftet nicht für Leistungsstörungen im Zusammenhang mit Leistungen, die während des Aufenthalts für den Gast / Auftraggeber erkennbar als Fremdleistungen lediglich vermittelt werden (z.B. Sportveranstaltungen, Theaterbesuche, Ausstellungen usw.). Entsprechendes gilt für Fremdleistungen, die bereits zusammen mit der Buchung der Unterkunft vermittelt werden, soweit diese in der Ausschreibung, bzw. der Buchungsbestätigung ausdrücklich als Fremdleistungen gekennzeichnet sind.

**15.4.** Der BHB-AFV haftet nicht für Entwendungen (Diebstahl) von Sachen innerhalb der Ferienwohnung oder des Ferienhauses. Hier ist insbesondere der Mieter eigenverantwortlich für den ordnungsgemäßen Verschluss (Zusperrn und abschließen der Haustür / sämtliche Fenster sind zu verschließen) beim Verlassen der Wohnung / des Hauses.

## 16. Verjährung

**16.1.** Ansprüche des Gastes, Auftraggebers aus dem Beherbergungsvertrag gegenüber dem BHB-AFV aus dem Beherbergungsvertrag, aus dem Vermittlungsvertrag, gleich aus welchem Rechtsgrund - jedoch mit Ausnahme der Ansprüche des Gastes / Auftraggebers aus unerlaubter Handlung - verjähren nach einem Jahr.

**16.2.** Die Verjährung beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gast von Umständen, die den Anspruch begründen und dem BHB-AFV als Schuldner Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

**16.3.** Schweben zwischen dem Gast und dem BHB-AFV Verhandlungen über geltend gemachte Ansprüche oder die den Anspruch begründenden Umstände, so ist die Verjährung gehemmt bis der Gast oder der BHB-AFV die Fortsetzung der Verhandlungen verweigert. Die vorbezeichnete Verjährungsfrist von einem Jahr tritt frühestens 3 Monate nach dem Ende der Hemmung ein.

## 17. Rechtswahl und Gerichtsstand

**17.1.** Auf das Vertragsverhältnis zwischen dem Gast, bzw. dem Auftraggeber und dem BHB-AFV findet **ausschließlich deutsches Recht** Anwendung. Entsprechendes gilt für das sonstige Rechtsverhältnis.

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

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.

Der Gast, bzw. der Auftraggeber, können den BHB-AFV nur an deren Sitz verklagen.

**Anmerkung:**

Die vor genannten ABG's wurden auf der Grundlage des Mustermietvertrages über die Vermietung einer Ferienwohnung / eines Ferienhauses des DTV (Deutscher Tourismusverband e.V.) und der „Gastaufnahme- und Vermittlungsbedingungen Winterberg“ mit entsprechenden Ergänzungen und Zusammenfassungen erstellt.