



1. **Vertragsabschluss**

Mit seiner Buchung bietet der Mieter dem Vermieter den Abschluss eines Mietvertrags über das Ferienhaus Wellnest-Leutasch (Aue 117d, Leutasch/ Tirol) verbindlich an. Die Buchung kann schriftlich, mündlich oder fernmündlich erfolgen. Fernmündliche Mietverträge gelten für beide Parteien, wenn der Zeitraum zwischen Buchung und Anreise weniger als 7 Tage beträgt und keine andere Möglichkeit der Bestätigung besteht. Die schriftliche Buchung erfolgt über das vom Vermieter zur Verfügung gestellte Buchungsformular, das der Mieter vollständig ausgefüllt und unterschrieben an den Vermieter zu senden hat, wobei die Textform genügt (E-Mail, Telefax). Das Buchungsformular nebst den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Vermieters und die darin vereinbarten Details sind Bestandteil des Mietvertrags. Die Buchung erfolgt durch den Mieter auch für alle aufgeführten Reiseteilnehmer, für deren Vertragsverpflichtungen der Mieter wie für seine eigenen Verpflichtungen einsteht. Der Mietvertrag tritt mit der schriftlichen Buchungsbestätigung des Vermieters in Kraft, wobei die Textform (E-Mail, Telefax) genügt. Sollte dem Mieter die Buchungsbestätigung nicht innerhalb von 10 Tagen vorliegen, hat er sich unverzüglich an den Vermieter zu wenden. 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.

2. **Mietpreis, Nebenkosten und Kautio**

Im vereinbarten Mietpreis sind alle pauschal berechneten Nebenkosten (z.B. für Strom, Heizung, Wasser) enthalten. Die Anzahlung in Höhe von 50% des Gesamtpreises ist bei Vertragsschluss fällig. Die Restzahlung ist spätestens 14 Tage vor Mietbeginn zu leisten.

Der Mieter zahlt an den Vermieter eine Sicherheit für die Überlassung des Ferienhauses in Höhe von EUR 300. Diese Kautio ist zusammen mit der Restzahlung zu leisten und wird nicht verzinst. Sie wird spätestens innerhalb von 14 Tagen nach Beendigung des Mietverhältnisses an den Mieter zurückerstattet. *Sollte der Mieter während des Aufenthalts Schäden verursacht haben, wird die Kautio zunächst zurückgehalten und ggf. mit den Kosten für die Reparatur/ Neuanschaffung verrechnet.*

3. **An- und Abreise**

Am Anreisetag stellt der Vermieter das Mietobjekt dem Mieter ab 16.00 Uhr in vertragsgemäßem Zustand zur Verfügung. Sollte die Anreise nach 18.00 Uhr erfolgen, hat der Mieter dies dem Vermieter 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.

4. **Inventarliste**

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.



5. **Vertragsrücktritt durch den Mieter**

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. Tritt der Mieter vom Mietvertrag zurück, dann hat er pauschalen Ersatz für die beim Vermieter bereits entstandenen Aufwendungen und den entgangenen Gewinn in der nachfolgenden Höhe zu leisten:

| | |
|----------------------------------------------------|------------------------|
| Rücktritt bis zum 35. Tag vor Beginn der Mietzeit: | 50 % des Gesamtpreises |
| danach und bei Nichterscheinen: | 100% des Gesamtpreises |

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

Der Abschluss einer Reiserücktrittsversicherung sowie einer Haftpflichtversicherung wird dem Mieter empfohlen.

6. **Vertragskündigung durch den Vermieter**

Der Vermieter kann das Vertragsverhältnis vor oder nach Beginn der Mietzeit ohne Einhaltung einer Frist schriftlich, wobei die Textform genügt, mündlich oder fernmündlich kündigen, wenn der Mieter trotz vorheriger Mahnung die vereinbarten Zahlungen (Anzahlung, Restzahlung und Kaution) 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 vom Mieter pauschalen Schadensersatz in Höhe von 100% des Gesamtpreises verlangen. Weitergehende gesetzliche Schadensersatzansprüche des Vermieters werden hierdurch nicht ausgeschlossen. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass bei dem Vermieter kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist.

Der Vermieter hat die Unterkunft nach Treu und Glauben anderweitig zu vermieten und muss sich das dadurch Ersparte auf den von ihm geltend gemachten Schadensersatz anrechnen lassen.

7. **Aufhebung des Vertrags wegen außergewöhnlicher Umstände**

Der Mietvertrag kann von beiden Seiten gekündigt werden, wenn die Erfüllung des Vertrages infolge von 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, Ausschlussfrist, Verjährung

Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt mitsamt Inventar mit aller Sorgfalt 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 ersatzpflichtig, wenn und insoweit sie von ihm oder seinen Begleitpersonen oder Besuchern schuldhaft verursacht worden ist.

In Whirlpool, Bade- und Duschwannen, Wasch- und Spülbecken sowie in die Toiletten 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.

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. Das Gleiche gilt, wenn sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache zeigt oder eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich wird oder wenn ein Dritter sich ein Recht an der Sache anmaßt.

Unterlässt der Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige keine Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter nicht berechtigt, eine Minderung geltend zu machen, Schadensersatz zu verlangen oder den Vertrag ohne Bestimmung einer angemessenen Frist außerordentlich zu kündigen. Die Ansprüche des Mieters verjähren in einem Jahr.

9. Haftung des Vermieters

Für die Haftung des Vermieters sowie für die eigene Haftung seiner Mitarbeiter, Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen – gleich aus welchem Rechtsgrund – gelten folgende Regelungen:

(1) Die Haftung des Vermieters für Schadensersatz wird wie folgt beschränkt:

- a) Die Haftung des Vermieters für Schäden ist auf den dreifachen Gesamtpreis beschränkt, soweit ein Schaden des Mieters weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt wird.
- b) Der Vermieter haftet ferner der Höhe nach begrenzt auf den bei Vertragsschluss typischerweise vorhersehbaren Schaden für die leicht fahrlässige Verletzung von Kardinalpflichten (d. h. von wesentlichen Pflichten, deren Erfüllung von dem Vermieter geschuldet wird und für die Erreichung des Vertragsziels von eminenter Bedeutung ist, bzw. deren Einhaltung von dem Vermieter geschuldet wird und deren Verletzung dazu führen kann, dass die Erreichung des Vertragszweckes gefährdet wird);
- c) Der Vermieter haftet nicht für die leicht fahrlässige Verletzung sonstiger Pflichten.
- d) Der Vermieter haftet nicht gemäß § 536a BGB.

(2) Für die Fälle der anfänglichen Unmöglichkeit haftet der Vermieter, wenn ihm das Leistungshindernis bekannt war oder die Unkenntnis auf grober Fahrlässigkeit beruht.

(3) Die vorstehenden Haftungsausschlüsse, -beschränkungen und -begrenzungen gelten nicht für Ansprüche nach dem Produkthaftungsgesetz sowie bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.



10. Tierhaltung

Tiere, insbesondere Hunde, Katzen und dergleichen dürfen nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters (diese ist im Buchungsformular festzuhalten) 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. Hausordnung

Mit Ihrer Buchung akzeptieren Sie unsere Hausordnung. Die Mieter sind zu gegenseitiger Rücksichtnahme aufgefordert. Insbesondere sind störende Geräusche, welche die Nachbarn 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. Sämtliche Lautsprecher sind auf Zimmerlautstärke einzustellen.

Die aktuelle Version der Hausordnung finden Sie an der Informationstafel im Eingangsbereich.

12. Änderungen des Vertrags, Rechtswahl, Erfüllungsort und Gerichtsstand, salvatorische Klausel

Mündliche Nebenabreden sind unwirksam. Abweichende oder ergänzende Bedingungen sowie Änderungen dieses Vertrages einschließlich dieser Schriftformklausel gelten nur, wenn sie schriftlich vereinbart und ausdrücklich als Änderung oder Ergänzung gekennzeichnet werden. Soweit nicht ausdrücklich in diesem Vertrag vereinbart, genügt die Textform der Schriftform nicht.

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss der Regelungen des internationalen Privatrechts.

Erfüllungsort für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist der Sitz des Vermieters. Soweit der Mieter Kaufmann i. S. d. Handelsgesetzbuches, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, wird als ausschließlicher Gerichtsstand für alle sich aus dem Vertragsverhältnis unmittelbar oder mittelbar ergebenden Streitigkeiten der Sitz des Vermieters vereinbart. Dies gilt auch für Personen, die keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland haben, sowie für Personen, die nach Abschluss des Vertrages ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort ins Ausland verlegt haben oder deren Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt im Zeitpunkt der Klageerhebung unbekannt ist. Der Vermieter ist berechtigt, einen Rechtsstreit auch am gesetzlichen Gerichtsstand anhängig zu machen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte der Vertrag eine Lücke enthalten, so berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung einer Lücke ist eine Regelung zu vereinbaren, die soweit rechtlich zulässig dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben.