

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Dr. Hövener Nachf. GmbH

Präambel

Der Mieter beabsichtigt, eine Wohnung im Ferienhaus „Heroldstraße“ des Vermieters an der Heroldstr. 45, in 48163 Münster zu mieten. Mit der vorhergehenden vertraglichen Regelung und der nachfolgenden Vereinbarung werden sämtliche Rechte und Pflichten der Parteien geregelt.

Vorherige vertragliche Regelung: Rechte und Pflichten aus dem Beherbergungsvertrag

- (1) Wird ein Zimmer, eine Ferienwohnung oder ein Ferienhaus bestellt und zugesagt bzw. bei kurzfristigen Buchungen bereitgestellt, so ist ein Beherbergungsvertrag zustande gekommen. Ein rechtsverbindlicher Vertragsabschluss liegt auch bei mündlichen, insbesondere telefonischen Buchungen vor, soweit nicht Schriftform ausdrücklich vereinbart wurde.
- (2) Der Abschluss des Beherbergungsvertrages verpflichtet beide Vertragspartner zur Erfüllung des Vertrages, gleichgültig, für welche Dauer der Vertrag abgeschlossen ist. Der Inhaber des Beherbergungsbetriebes ist zur Bereitstellung der gebuchten Unterkunft für den vereinbarten Zeitraum verpflichtet. Der Gast hat den Unterkunftspreis wie vertraglich vereinbart zu entrichten.
- (3) Ein einseitiger, kostenfreier Rücktritt seitens des Gastes von einer verbindlichen Buchung ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn dieser die gebuchte Unterkunft aus Gründen, die in seiner Risikosphäre liegen, nicht nutzen kann (Ausnahme: Höhere Gewalt).
- (4) Tritt der Gast dennoch vom Vertrag zurück, ist er verpflichtet, unabhängig vom Zeitpunkt und vom Grund des Rücktritts, den vereinbarten oder betriebsüblichen Preis zu zahlen. Der Inhaber des Beherbergungsbetriebes muss sich jedoch ersparte Aufwendungen auf seinen Anspruch anrechnen lassen. Von der Rechtsprechung wird der Wert der ersparten Aufwendungen bei Übernachtung mit Frühstück pauschal mit 20%, bei Übernachtung mit Halbpension pauschal mit 30% bei Übernachtung mit Vollpension pauschal mit 40% und bei Vermietung einer Ferienwohnung oder eines Ferienhauses pauschal mit 10 % des Unterkunftspreises als angemessen anerkannt.
- (5) Der Inhaber des Beherbergungsbetriebes ist nach Treu und Glauben gehalten, eine nicht in Anspruch genommene Unterkunft anderweitig zu vermieten und muss sich das dadurch Ersparte auf die von ihm geltend gemachte Stornogebühr anrechnen lassen.
- (6) Dem Gast bleibt der Nachweis vorbehalten, dass dem Beherbergungsbetrieb kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist.
- (7) Der Inhaber des Beherbergungsbetriebes muss bei einer von ihm verschuldeten Nichtbereitstellung der gebuchten Unterkunft (z.B. wegen Überbuchung) dem Gast Schadensersatz leisten. Nur in Fällen höherer Gewalt, etwa bei Naturkatastrophen wird der Inhaber des Beherbergungsbetriebes von der Leistung frei.

§ 1 Mietsache

- (1) Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken eine Wohnung in der Heroldstraße 45 in 48163 *Münster*.
- (2) Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit ausgehändigt: 2 Hausschlüssel / Wohnungsschlüssel. Der Mieter ist nicht befugt weitere Schlüssel für die Ferienwohnung anzufertigen. Beim Auszug darf der Mieter keine Schlüssel zurückbehalten. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass das Ferienhaus mit einer Schließanlage ausgestattet ist. Sofern ein Schlüssel verloren oder gestohlen wird, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Gefahr eines Missbrauchs durch Unberechtigte (Diebe, Einbrecher) besteht. Im Interesse der Sicherheit muss deshalb in solchen Fällen die Schließanlage ersetzt oder geändert werden, systembedingt sind dabei auch alle Schlüssel auszutauschen und es entstehen hohe Kosten. Der Mieter ist verpflichtet jeden Schlüsselverlust unverzüglich dem Vermieter zu melden. Der Mieter ist verpflichtet die Kosten, die zur Wiederherstellung der Sicherheit im Falle eines Verlustes oder Diebstahls erforderlich sind, zu tragen. Diese Verpflichtung besteht dann nicht, wenn der Mieter Umstände nachweist, aus denen sich ergibt, dass ein Missbrauch der Schlüssel ausgeschlossen ist. Der Nachweis kann auch durch Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung des Mieters erfolgen. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass er rechtlich zum Ersatz des Schadens, der Dritten infolge einer Verletzung seiner Pflichten entsteht, haftbar sein kann.
- (3) Der Mieter übernimmt die Mieträume in dem vorhandenen und ihm bekannten Zustand als vertragsgemäß, insbesondere als in jeder Hinsicht bezugsfertig und unbeschädigt. Über mögliche Nachteile wurde der Mieter in Kenntnis gesetzt, er akzeptiert diese als vertragsgemäß, da diese Nachteile bei der Mietpreisfindung berücksichtigt worden sind.

§ 2 Miete

- (1) Die Endreinigung ist nicht im Mietpreis enthalten.
- (2) Im Mietpreis sind enthalten: Bettwäsche, Handtücher, Küchentücher, sowie alle weiteren Nebenkosten.

§ 3 Mietdauer

Das Mietverhältnis endet wie vereinbart, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

§ 4 Mietzahlungen

- (1) Der Mieter leistet den gesamten Mietpreis auf das Konto des Vermieters Nr. 712933310, BLZ 47861317 bei der Volksbank im Ostmünsterland. IBAN DE 40 4786 1317 0712 9333 10, BIC GENODEM1CLL
- (2) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang auf dem Konto des Vermieters an.
- (3) Bei Zahlungsverzug des Mieters ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten in Höhe von 10,00 Euro sowie Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz geltend zu machen.

§ 5 Instandhaltung der Mietsache

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Schäden an und in der Ferienwohnung sind dem Vermieter sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
- (2) Der Mieter hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume zu sorgen. Im Falle der Zuwiderhandlung haftet er für den entstandenen Schaden.
- (3) Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Es obliegt dem Mieter zu beweisen, dass kein Verschulden vorgelegen hat.
- (4) Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Besucher und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht worden sind.

§ 6 Benutzung der Mietsache

- (1) Der Mieter nutzt die Wohnung als Ferienwohnung. Die im Vertrag geregelte Belegung wird nicht überschritten.
- (2) Eine Untervermietung ist nicht gestattet. Der Mieter nutzt die Ferienwohnung nur in der Art und Weise, dass andere Bewohner des Hauses nicht mehr als unvermeidlich beeinträchtigt werden.
- (3) Der Vermieter bietet ausschließlich Nichtraucher-Räume an. Im gesamten Innenbereich der „Heroldstraße“ ist Rauchen verboten. Der Mieter akzeptiert und respektiert mit seiner Buchung diese Bestimmung. Beim Zuwiderhandeln gegen diese Bestimmung wird eine sofortige Vertragsstrafe von 300,00 Euro fällig. Als Beweis ist der Geruch von verbrannten Rauchwaren (Zigaretten, Zigarren, Pfeifentabak, etc.) ausreichend. Außerdem ist der Vermieter zur sofortigen, fristlosen Kündigung berechtigt. Sollten die Reinigungskosten des gesamten Inventars der vom Kunden gebuchten Räumlichkeiten durch Nachweis höher, als die vereinbarte Vertragsstrafe, sein, werden diese bei Rechnungsstellung, nach Abzug der schon gezahlten Vertragsstrafe, fällig. Ausfallkosten für Anschlussbuchungen werden separat ausgewiesen und sind ebenfalls sofort bei Abreise des Kunden fällig. Damit zusammenhängende Mehraufwendungen bei der Beschaffung von alternativen Räumlichkeiten in der „Heroldstraße“ oder bei anderen Ferienwohnungen, Ferienhäusern, Hotels, Veranstaltungsräumen oder Seminarräumen für Anschlussgäste, sind auch vom Kunden zu tragen und sofort bei Abreise des Kunden fällig.
- (4) Der Vermieter hat ein jederzeitiges Zutrittsrecht zu der Ferienwohnung, insbesondere bei Gefahr im Verzug. Auf die schutzwürdigen Belange des Gastes ist bei der Ausübung des Zutrittsrechts angemessene Rücksicht zu nehmen. Der Vermieter wird den Gast über die Ausübung des Zutrittsrechts vorab informieren, es sei denn, dies ist ihm nach den Umständen des Einzelfalls nicht zumutbar oder unmöglich.
- (5) Der Gast haftet für alle Schäden, die er, seine Mitreisenden oder seine Besucher in dem Haus der Ferienwohnung, in der Ferienwohnung und/oder am Inventar der Ferienwohnung schuldhaft verursacht hat/haben. Eine private Haftpflichtversicherung wird dem Gast empfohlen. Der Gast ist verpflichtet, dem Vermieter Schäden unverzüglich anzuzeigen. Dies gilt insbesondere auch bei solchen Schäden, die sich auch auf andere Wohnungen im Haus auswirken können (z. B. Wasserschäden, Feuerschäden).
- (6) Für eingebrachte Sachen des Gastes haftet der Vermieter nicht; sie gelten nicht als eingebrachte Sachen im Sinne der §§ 701 f. BGB. Eine Haftung des Vermieters nach diesen Vorschriften ist damit ausdrücklich ausgeschlossen. Dies gilt ausdrücklich auch für Wertgegenstände, die der Gast in der Ferienwohnung verwahrt und/oder hinterlässt.

§ 7 Haltung von Tieren

Die Haltung von Tieren in den Ferienwohnungen der „Heroldstraße“ ist ausdrücklich nicht gestattet. Beim Zuwiderhandeln gegen diese Bestimmung wird eine sofortige Vertragsstrafe von 300,00 Euro fällig. Außerdem ist der Vermieter zur sofortigen, fristlosen Kündigung berechtigt. Sollten die Reinigungskosten des gesamten Inventars der vom Kunden gebuchten Räumlichkeiten durch Nachweis höher, als die vereinbarte Vertragsstrafe, sein, werden diese bei Rechnungsstellung, nach Abzug der schon gezahlten Vertragsstrafe, fällig. Ausfallkosten für Anschlussbuchungen werden separat ausgewiesen und sind ebenfalls sofort bei Abreise des Kunden fällig. Damit zusammenhängende Mehraufwendungen bei der Beschaffung von alternativen Räumlichkeiten in der „Heroldstraße“ oder bei anderen Ferienwohnungen, Ferienhäusern, Hotels, Veranstaltungsräumen oder Seminarräumen für Anschlussgäste, sind auch vom Kunden zu tragen und sofort bei Abreise des Kunden fällig.

§ 8 Anreise und Abreise

- (1) Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter die Ferienwohnung am Einzugstag ab 16 Uhr zur Verfügung zu stellen.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung am Auszugstag bis 10 Uhr vollständig und besenrein zurückzugeben. Alle Schlüssel sind dem Vermieter zu übergeben.

§ 9 Vertragsrücktritt seitens des Mieters

- (1) Der Mieter kann, sofern der Mietbeginn noch nicht eingetreten ist, vom Mietvertrag zurücktreten. Hierfür bedarf es einer schriftlichen Rücktrittserklärung. Zeitliche Grundlage ist das Absenden dieser Erklärung. Sollte ein Rücktritt erklärt werden, so darf der Vermieter eine Entschädigung vom Zurückgetretenen verlangen. Hierbei ergibt sich eine Staffelung je nach Kurzfristigkeit des Rücktritts.

20 % bei Rücktritt bis 61 Tage vor Reisebeginn

50 % bei Rücktritt ab dem 60. bis zum 35. Tag vor Reisebeginn

80 % bei Rücktritt ab dem 34. Tag vor Reisebeginn

90 % bei Rücktritt ab dem 14. Tag vor Reisebeginn

- (2) Tritt der Mieter vom Vertrag zurück, so kann er einen Ersatzmieter benennen. Der Vermieter muss dieses nicht akzeptieren, sofern begründete Bedenken gegen diesen bestehen. Aus triftigen Gründen kann der Vermieter dem Ersatzmieter die Vermietung der Unterkunft verweigern. Sofern dem Eintritt einer dritten Person in das Vertragsverhältnis nichts entgegensteht, erfolgt die Haftung der Mieter gesamtschuldnerisch. Ebenso haften die Beteiligten auch für eventuelle Mehrkosten, die durch den Eintritt einer dritten Person in das bereits bestehende Vertragsverhältnis entstehen können. In diesem Falle werden keine Rücktrittsgebühren zu Lasten des ursprünglichen Mieters erhoben, jedoch kann eine Bearbeitungsgebühr anfallen.
- (3) Sollte der Mieter keinen Ersatzmieter benennen, so kann der Vermieter auch für Ersatz sorgen. Dadurch verringern sich die Kosten, welche durch den Vertragsrücktritt entstehen, da die Nebenkosten nunmehr vom neuen Mieter getragen werden. Dem ursprünglichen Mieter muss auf dessen Verlangen ein Nachweis getätigt werden, dass der Schaden für den Vermieter tatsächlich und in welcher Höhe entstanden ist.

§ 11 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages / Salvatorische Klausel

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel selbst.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.