

Zwischen dem Eigentümer/Vermieter des Ferienhauses „**Ferienhaus am Jonsberg**“, **Am Jonsberg 9, 02796 Luftkurort Jonsdorf** und dem Mieter/Mieterin dieses Ferienhauses gelten die nachfolgenden allgemeinen Miet- und Reisebedingungen:

1. **Vorbemerkungen**

Diese Miet- und Reisebedingungen sind für den Mieter und für die von ihm angemeldeten, angereisten und besuchenden weiteren Personen verbindlich. Mit der Buchung erkennt der Mieter diese an.

Die Mindestmietdauer beträgt 3 Tage!!

2. **Buchung und Buchungsbestätigung**

Mit der Online, Mail, telefonisch oder schriftlich vom Mieter getätigten Buchung erkennt der Mieter des Ferienhauses den Abschluss eines Mietvertrages verbindlich an, wobei der Mieter sich an sein Angebot bis zur schriftlichen Zu- oder Absage an den Vermieter bindet. Der Vertrag kommt endgültig erst durch die schriftliche Buchungsbestätigung von dem Vermieter zustande.

3. **Zahlungen**

Die Anzahlung beträgt 20 % des Gesamtmietpreises, mindestens aber 80,00 Euro. Dieser Betrag ist innerhalb von sieben Tagen nach Zugang der Buchungsbestätigung vom Mieter des Ferienhauses zu entrichten. Sollte die Anzahlung nicht innerhalb dieses Zeitraums auf dem unten benannten Bankkonto eingegangen sein, so ist der Vermieter nicht mehr an ihre Buchungsbestätigung gebunden und kann das Mietobjekt zur weiteren Vermietung wieder freigeben. Der Restbetrag zuzüglich der Mietkaution ist spätestens 28 Tage vor dem Mietbeginn auf das nachfolgende Bankkonto zu überweisen:

Kontoinhaber:

Die Mietzahlung kann auch bei Anreise erfolgen. Hierzu ist jedoch die schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich. Die im weiteren aufgeführten Bedingungen bleiben auch in diesem Fall bestehen. Nichtzahlung führt zum Rücktritt und Schadensersatzforderungen. Liegen zwischen dem Zugang der Buchungsbestätigung und dem Mietbeginn weniger als 28 Tage, so ist der Gesamtmietpreis zuzüglich Kautions sofort auf das vorgenannte Bankkonto zu überweisen.

Sollte der Restbetrag bzw. der Gesamtmietpreis zuzüglich Kautions nicht entsprechend den vereinbarten Zahlungsfälligkeiten geleistet werden, so ist der Vermieter berechtigt vom Mietvertrag zurückzutreten und den Mieter mit dem Ersatzanspruch gemäß Ziffer 6 zu belasten.

Nach Eingang des Gesamtmietpreises zzgl. der Kautions wird der Vermieter dem Mieter rechtzeitig, im Regelfall spätestens 10 Tagen vor Mietbeginn, die Reiseinformationen per Mail zusenden.

4. **Besondere Bedingungen und Hinweise**

Bei dem Mietobjekt handelt es sich um ein Nichtraucherhaus. Daher gilt innerhalb des Ferienhauses ein absolutes Rauchverbot. Im Ferienhaus sind keine Haustiere erlaubt. Es erfolgt keine Vermietung an Jugendgruppen.

Der zustande gekommene Mietvertrag umfasst das gebuchte Ferienhaus „Ferienhaus am Jonsberg“ Am Jonsberg 9, 02796 Luftkurort Jonsdorf mit allem Mobiliar entsprechend Inventarverzeichnis. Das Ferienhaus ist für 4 bis maximal 6 Personen ausgelegt. Es darf nicht mit mehr als den vom Mieter angegebenen Personen bewohnt werden. Hinzukommende Personen sind anzumelden, wobei die maximale Anzahl von 6 Personen nicht überschritten werden darf. Das schließt auch Kleinkinder und Babys mit ein. Bei einer hiergegen verstoßenden Überbelegung hat der Vermieter das Recht überzählige Personen und nicht erlaubte Haustiere hinauszuweisen oder einen erhöhten zusätzlichen Mietpreis von 15,00 Euro pro Tag für jede Zusatzperson zu verlangen.

Das Mietverhältnis gilt nur für die bestätigte Zeit. Am Anreisetag kann Einlass ins Ferienhaus erst ab 16 Uhr gewährt werden, am Abreisetag hat die Übergabe in besenreinem Zustand bis spätestens 10 Uhr zu erfolgen.

Dies bedeutet auch, dass der Geschirrspüler geleert, das Geschirr abgewaschen und der Müll in die gelbe Tonne, der Kompost in den Kompostbehälter hinter dem Grundstück sowie die Asche vom Kaminofen in den entsprechenden Eimer im Haus gebracht werden. Höhere Aufwände werden dem Mieter zusätzlich in Rechnung gestellt. An- und Abreisetag zählen zusammen als ein Tag. Wird das Haus später als 10 Uhr verlassen, muss der anteilige Mietpreis für einen zusätzlichen Tag gezahlt werden.

Der Mieter wird gebeten das Inventarverzeichnis nach der Anreise auf Vollständigkeit zu überprüfen. Sollte der Mieter Beanstandungen haben bzw. Schäden feststellen, so sind diese unverzüglich beim Vermieter zu melden. Dem Mieter steht das Recht zu, das gesamte Ferienhaus einschließlich Mobiliar und Gebrauchsgegenständen zu benutzen. Der Mieter verpflichtet sich das Ferienhaus und sein Inventar sowie die Gemeinschaftseinrichtungen mit größtmöglicher Sorgfalt zu behandeln.

Der Mieter ist verpflichtet, einen während der Ferienzeit durch ihn verschuldeten oder durch das Verschulden der Begleitung und Gäste entstandenen Schaden zu ersetzen.

Zusätzlich zum Gesamtmietpreis fallen im Mietzeitraum als Nebenkosten die Kosten für den Stromverbrauch an (Abrechnung nach Zählerstand mit 0,35 €/ je angefangener kWh) sowie ein saisonaler Heizkostenzuschlag an.

Die Kurabgabe der Gemeinde Jonsdorf ist im Mietpreis nicht enthalten und muss beim Vermieter vor Ort gegen Erhalt einer Gästekarte bezahlt werden.

Der Vermieter ist berechtigt eine angemessene Kautions für das Objekt zu verlangen. Die Höhe der Kautions ist im Mietvertrag ausgewiesen.

Mit der Kautions werden die Kosten für Strom sowie gegebenenfalls offene Außenstände für z.B. Mietwäsche bzw. Beschädigungen die der Mieter verursacht hat oder außerordentliche Reinigungen verrechnet.

Die Rückzahlung /Abrechnung der Kautions erfolgt schnellstmöglich, im Regelfall innerhalb von drei Tagen nach Urlaubsende per Banküberweisung.

Durch die Rückzahlung werden etwaige Schadenersatzansprüche des Eigentümers im Übrigen nicht berührt. Bei Feststellung von Schäden ist der Vermieter bis zur Klärung berechtigt die Rückzahlung der Kautions zu verweigern. Sollte etwas beschädigt worden sein, so ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter so schnell wie möglich, spätestens aber bei der Abreise mitzuteilen, damit dieser Ersatz beschaffen kann.

5. **Stornierung und Rücktritt**

Der Mieter kann jederzeit vor Mietbeginn von der Anmietung zurücktreten. Eine Stornierung bzw. Kündigung kann nur schriftlich erfolgen.

Im Falle der Stornierung/Kündigung oder bei Nichtantritt kann der Vermieter vom Mieter Ersatz für die getroffenen Mietvorkehrungen, Mietausfall und die Aufwände verlangen. Hierbei werden gewöhnlich ersparte Aufwendungen berücksichtigt und in Abzug gebracht.

6. **Ersatzanspruch**

Diesen Ersatzanspruch hat der Vermieter unter Berücksichtigung der nachstehenden Gliederung entsprechend der zeitlichen Nähe des Rücktritts zum vertraglich vereinbarten Urlaubsbeginn in einem pauschalen Verhältnis zum Gesamtmietpreis pauschaliert:

bis 49 Tage vor Mietbeginn 20 % des Gesamtmietpreises, mindestens 80,00 Euro

bis 35 Tage vor Mietbeginn 50 % des Gesamtmietpreises

bis 1 Tag vor Mietbeginn 80 % des Gesamtmietpreises

ansonsten 100 % des Gesamtmietpreises

Der Berechnung zugrunde gelegt wird dabei der ursprünglich vereinbarte Gesamtmietpreis. Maßgebend für die Staffelung ist der Zugang der Reiserücktrittserklärung bei dem Vermieter. Gleichwohl ist der Vermieter bemüht, das Mietobjekt anderweitig zu vermieten. Bricht der Mieter den Aufenthalt vorzeitig ab, bleibt er zur Zahlung des vollen Mietpreises verpflichtet.

Wird vom Mieter ein Ersatzreisender zu den gleichen Bedingungen für den fraglichen Zeitraum gestellt oder kann der Vermieter das Objekt anderweitig vermieten, wird lediglich eine Umbuchungsgebühr von 10 % des Gesamtmietpreises, mindestens aber 40,00 Euro berechnet.

Der Vermieter behält sich das Recht zur Ablehnung eines Ersatzmieters vor.

Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Vermieter rechtzeitig vor Mietbeginn eine verbindliche neue Buchung vorliegt, damit die nötigen Dispositionen getroffen werden können.

7. **Umbuchung**

Umbuchungen werden wie Rücktritt gemäß Ziffer 5 mit nachfolgender Neuanmeldung behandelt.

8. Rücktritt durch den Vermieter

Der Vermieter kann vor Mietbeginn ohne Einhaltung einer Frist vom Mietvertrag zurücktreten oder nach Mietbeginn kündigen

1.) wenn die Durchführung der Vermietung infolge bei Vertragsabschluss nicht vorhersehbarer höherer Gewalt (z.B. Naturkatastrophen, Feuer, etc.), Nichtverfügbarkeit/Nichtbewohnbarkeit des Ferienhauses oder ähnlich zwingenden Gründen erheblich erschwert, gefährdet oder beeinträchtigt wird.

2.) wenn der Mieter die Durchführung der Vermietung trotz Abmahnung durch sein Verhalten stört, sich in zerstörerischer Weise verhält, andere gefährdet oder sonst grob vertragswidrig verhält.

Tritt der Vermieter gemäß 1.) **vor** Mietbeginn zurück, so werden dem Mieter alle bisherigen Zahlungen erstattet, weitergehende Ansprüche sind jedoch ausgeschlossen. Kündigt der Vermieter den Mietvertrag nach 2.), so verfällt der Mietpreis.

Kündigt der Vermieter den Vertrag gemäß 1.) **nach** Mietbeginn, so erhält der Mieter den anteiligen Mietpreis zurückerstattet. Weitergehende Ansprüche sind jedoch ausgeschlossen.

9. Reiseversicherung

Im Mietpreis ist keine Reiseversicherung enthalten.

10. Mitwirkungspflicht, Gewährleistung, Ausschluss von Ansprüchen

Der Mieter ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet, bei eventuell auftretenden Leistungsstörungen alles ihm Zumutbare zu tun, um zu einer Behebung der Störung beizutragen, einen eventuell bestehenden Schaden gering zu halten oder zu vermeiden. Diese Schadensminderungspflicht erfordert es, Beanstandungen unverzüglich beim Vermieter anzuzeigen. Kommt der Mieter schuldhaft dieser Verpflichtung nicht nach, stehen ihm Ansprüche insoweit nicht zu.

Wird die Vermietung nicht vertragsgerecht erbracht oder stellt der Mieter vor Ort Mängel am Mietobjekt fest, so kann er Abhilfe verlangen. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet sich unverzüglich an den Vermieter zu wenden, damit geeignete Abhilfemaßnahmen eingeleitet werden können, um die Reklamation zu überprüfen, ggf. den Mangel zu beheben oder Ersatz zu leisten.

Ansprüche wegen nicht vertragsgemäß erbrachter Mietleistungen muss der Mieter innerhalb von einem Monat nach vertraglich vorgesehener Beendigung der Vermietung des Ferienhauses gegenüber dem Vermieter geltend machen, falls er nicht ohne sein Verschulden an der Einhaltung dieser Frist verhindert ist. Die Ansprüche verjähren innerhalb von sechs Monaten nach Mietende.

Wird die Inanspruchnahme des gebuchten Ferienhauses durch Mängel ganz erheblich beeinträchtigt, so kann der Mieter den Mietvertrag kündigen.

Voraussetzung hierfür ist in aller Regel, dass er zuvor von dem Vermieter mit angemessener Frist Abhilfe verlangt hat und diese Frist ergebnislos verstrichen ist.

Besonderer Hinweis:

Die naturbelassene Zuwegung zum Objekt (Wald/Forstweg) mit Steigung stellt keinen Mangel dar. Die Nutzung der Zuwegung erfolgt auf eigene Gefahr. Wetterbedingt (Schnee) kann die Zufahrt zum Haus (ca. 300m) erschwert oder nicht möglich sein. Dies stellt ebenfalls keinen Mangel dar.

11. Hausordnung

Der Mieter ist verpflichtet sich an die Hausordnung zu halten. Die Hausordnung liegt im Ferienhaus aus.

12. Nutzungsvereinbarung über die Nutzung eines Internetzugangs über WLAN

Der Mieter verpflichtet sich die Vereinbarung über die Nutzung eines Internetzugangs über das WLAN einzuhalten. Die Nutzungsvereinbarung ist als Anlage zum Mietvertrag beigefügt.

13. Die auf dem Grundstück befindlichen Sport/Freizeiteinrichtungen können uneingeschränkt benutzt werden. Dazu gehört das Badmintonfeld sowie die stationäre Tischtennisplatte. Die hierzu erforderlichen Spielgeräte (Tischtennisschläger und Bälle sowie Badmintonschläger und Federbälle) sind vorhanden und benutzbar. Die Benutzung dieser Einrichtungen erfolgt stets auf eigene Gefahr und Risiko. Veränderungen an den Einrichtungen zu einem anderen als dem v.g. Zweck sind nicht gestattet. Die Einrichtungen sowie das Zubehör sind pfleglich und zweckbestimmt zu behandeln.

13. Sonstiges

Der Vermieter übernimmt keine Haftung für Diebstahl, Personen- oder Sachschäden jeglicher Art.

Dies betrifft insbesondere auch die Nutzung des Grundstückes außerhalb der befestigten Wege. Da das Grundstück in Teilen naturbelassen ist, erfolgt das Betreten stets auf eigene Gefahr und Risiko. Lesen Sie hierzu auch die Informationen in der Hausordnung
Offenes Feuer oder Feuerwerk auf dem Grundstück ist untersagt. Bei Nutzung der Grilleinrichtungen ist die Glut zu beaufsichtigen.

14. Unwirksamkeit

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen des Mietvertrags hat nicht die Unwirksamkeit der gesamten Vertragsbedingungen zur Folge, vielmehr sind unwirksame Einzelbestimmungen durch vertrags- und gesetzeskonforme Auslegungen zu ersetzen. Ergänzungen und Änderungen der allgemeinen Miet- und Reisebedingungen bedürfen der Schriftform.

15. Gerichtsstand

Gerichtsstand für Passivprozesse ist Zittau.

16. Vermieter des Ferienhauses „Ferienhaus am Jonsberg“:

Siehe Fußnote

Vereinbarung über die Nutzung eines Internetzugangs über WLAN

1. Gestattung der Mitbenutzung eines Internetzugangs

Der Vermieter betreibt im „Ferienhaus am Jonsberg“ Am Jonsberg 9, 02796 Luftkurort Jonsdorf einen Internetzugang über WLAN. Er gestattet dem Mieter für die Dauer seines Aufenthaltes im „Ferienhaus am Jonsberg“ eine Mitbenutzung des WLAN Gäste-Zugangs zum Internet. Die Mitbenutzung ist eine kostenlose Serviceleistung des Vermieters und jederzeit widerruflich. Der Mieter hat nicht das Recht, Dritten die Nutzung des Internetzugangs zu gestatten.

Der Vermieter übernimmt keine Gewähr für die tatsächliche Verfügbarkeit, Geeignetheit oder Zuverlässigkeit des Internetzuganges für irgendeinen Zweck. Der Vermieter ist jederzeit berechtigt den Betrieb des WLANs ganz, teilweise oder zeitweise einzustellen, weitere Mitbenutzer zuzulassen und den Zugang des Mieters ganz, teilweise oder zeitweise zu beschränken oder auszuschließen. Der Vermieter behält sich insbesondere vor, nach eigenem Ermessen und jederzeit den Zugang auf bestimmte Seiten oder Dienste über das WLAN zu sperren (z.B. gewaltverherrlichende, pornografische oder kostenpflichtige Seiten).

2. Zugangsdaten

Die WLAN-Nutzung erfolgt durch Eingabe der persönlichen Zugangsdaten(Neu generierter Zugangscode für die Dauer der Vermittlung). Die Zugangsdaten (Sicherheitsschlüssel) sind nur zum persönlichen Gebrauch des Mieters bestimmt und dürfen in keinem Fall an Dritte weitergegeben werden. Der Mieter verpflichtet sich, seine Zugangsdaten geheim zu halten. Der Vermieter hat jederzeit das Recht den Zugangscode zu ändern.

3. Gefahren der WLAN-Nutzung, Haftungsbeschränkung

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass das WLAN nur den Zugang zum Internet ermöglicht, Virenschutz und Firewall stehen nicht zur Verfügung. Der unter Nutzung des WLANs hergestellte Datenverkehr erfolgt unverschlüsselt. Die Daten können daher möglicherweise von Dritten eingesehen werden. Der Vermieter weist ausdrücklich darauf hin, dass die Gefahr besteht, dass Schadsoftware (z.B. Viren, Trojaner, Würmer, etc.) bei der Nutzung des Internetzugangs auf das Endgerät des Mieters gelangen kann.

Die Nutzung des Internetzugangs erfolgt auf eigene Gefahr und auf eigenes Risiko des Mieters. Für Schäden am Endgerät des Mieters, die durch die Nutzung des Internetzuganges entstehen, übernimmt der Vermieter keine Haftung, es sei denn, die Schäden wurden vom Vermieter vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht.

4. Verantwortlichkeit und Freistellung von Ansprüchen

Für die über den Internetzugang übermittelten Daten, die darüber in Anspruch genommenen kostenpflichtigen Dienstleistungen und getätigten Rechtsgeschäfte ist der Mieter selbst verantwortlich. Besucht der Mieter kostenpflichtige Internetseiten oder geht er Verbindlichkeiten ein, sind die daraus resultierenden Kosten von ihm zu tragen. In diesen Fällen, sowie bei Rechtsverletzungen, wird dem Vermieter die Herausgabe der persönlichen Daten des Mieters gestattet.

Der Mieter ist verpflichtet, bei Nutzung des Internetzugangs das geltende Recht einzuhalten. Er wird insbesondere:

- den Internetzugang weder zum Abruf noch zur Verbreitung von sitten- oder rechtswidrigen Inhalten nutzen;
- keine urheberrechtlich geschützten Güter widerrechtlich vervielfältigen, verbreiten oder zugänglich machen;
- die geltenden Jugendschutzvorschriften beachten;
- keine belästigenden, verleumderischen oder bedrohenden Inhalte versenden oder verbreiten;
- den Internetzugang nicht zur Versendung von Massen-Nachrichten (Spam) und / oder anderen Formen unzulässiger Werbung nutzen.

Der Mieter stellt den Vermieter von sämtlichen Schäden und Ansprüchen Dritter frei, die auf einer rechtswidrigen Verwendung des Internetzugangs durch den Mieter und / oder auf einem Verstoß gegen vorliegende Vereinbarung beruhen, dies erstreckt sich auch auf für mit der Inanspruchnahme bzw. deren Abwehr zusammenhängende Kosten und Aufwendungen.

Erkennt der Mieter oder muss er erkennen, dass eine solche Rechtsverletzung und / oder ein solcher Verstoß vorliegt oder droht, muss er den Vermieter auf diesen Umstand hinweisen.