

## Hausordnung / Allgemeine Mietbedingungen

(Miet-)Objekt: Jenny Geschwindner, Im Ziegelgarten 16, 63607 Wächtersbach

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Text in Vermieterin und Mieter unterschieden. Selbstverständlich sind mit der Form der Worte alle Personengruppen, ob männlich, weiblich oder diverse und so weiter gemeint.

### **1. Vertragsschluss**

Der Mietvertrag über das (Miet-)Objekt ist verbindlich geschlossen, wenn der Mietvertrag vom Mieter unterschrieben und der Vermieterin zugegangen ist. Abweichendes kann im Mietvertrag vereinbart werden. Das (Miet-)Objekt 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 und Nebenkosten**

In dem vereinbarten Mietpreis sind alle pauschal berechneten Nebenkosten (z.B. für Strom, Heizung, Wasser etc.) sowie Umsatzsteuer in Höhe von 7% nach §§ 4 Nr. 12 Satz 2 und 12 Abs. 2 Nr. 11 UStG enthalten.

### **3. Kautions**

Haben die Vertragsparteien eine Kautions vereinbart, zahlt der Mieter an die Vermieterin eine Sicherheit für überlassene Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in vereinbarter Höhe. Die Kautions ist zusammen mit der Mietzahlung zu leisten und ist nicht verzinslich. Sie wird spätestens innerhalb von 14 Tagen nach Beendigung des Mietverhältnisses an den Mieter zurückerstattet.

### **4. Mietdauer / Inventarliste**

Am Anreisetag stellt die Vermieterin das (Miet-)Objekt dem Mieter ab 17:00 Uhr in vertragsgemäßem Zustand zur Verfügung. Sollte die Anreise nach 20:00 Uhr erfolgen, so hat der Mieter dies der Vermieterin mitzuteilen. Der Vermieterin steht es frei, bei unzumutbaren Anreisezeiten den Check-in an diesem Tage abzulehnen. Dem Mieter steht in dem Fall keine Rückerstattung zu.

Der Mieter wird gebeten, unmittelbar nach seiner Ankunft die im (Miet-)Objekt befindliche Inventarliste zu überprüfen und etwaige Fehlbestände spätestens an dem der Ankunft folgenden Tag der Vermieterin oder der von dieser benannten Kontaktperson mitzuteilen.

Am Abreisetag ist die Wohnung besenrein bis 12:00 Uhr zu verlassen. Überschreitungen der Abreisezeit können mit der Vermieterin vereinbart werden.

### **5. Rücktritt durch den Mieter**

Der Mieter kann vor Beginn der Mietzeit durch schriftliche Erklärung gegenüber der Vermieterin vom Mietvertrag zurücktreten. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Zugangs der Rücktrittserklärung bei der Vermieterin.

Tritt der Mieter vom Mietvertrag zurück, so hat er pauschalen Ersatz für die bei der Vermieterin bereits entstandenen Aufwendungen und den entgangenen Gewinn in der nachfolgenden Höhe zu leisten:

- Rücktritt bis zum 25. Tag vor Beginn der Mietzeit: 20 %,
- Rücktritt bis zum 15. Tag vor Beginn der Mietzeit: 50%
- danach und bei Nichterscheinen 80 %.

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

Die Vermieterin kann nach Treu und Glauben eine nicht in Anspruch genommene Unterkunft anderweitig vermieten. Der Abschluss einer Reiserücktrittsversicherung wird dem Mieter empfohlen.

Bricht der Mieter den Aufenthalt vorzeitig ab, besteht kein Anspruch auf Rückerstattung.

### **6. Kündigung durch die Vermieterin**

Die Vermieterin 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 der Vermieterin eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zuzumuten ist. In diesem Falle hat der Mieter keinerlei Ansprüche auf Erstattung der bereits geleisteten Zahlungen. Zudem kann die Vermieterin vom Mieter Ersatz für entstandene Aufwendungen verlangen.

### **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. Haftung und Pflichten des Mieters**

Der Mieter verpflichtet sich, das (Miet-)Objekt mitsamt Inventar mit aller Sorgfalt und schonend zu behandeln. Insbesondere trägt er dafür Sorge, dass alle Fenster und Türen geschlossen und alle Lichter sowie alle elektrischen Geräte (z.B. Herd/Backofen, Waschtrockner) ausgeschaltet sind, wenn er das (Miet-)Objekt verlässt. Der Mieter hat die ihn begleitenden und/oder besuchenden Personen zur Sorgsamkeit anzuhalten.

Das Bad ist nach dem Duschen zu lüften.

Das (Miet-)Objekt sollte täglich gelüftet werden.

Für die schuldhaft Beschädigung des (Miet-)Objektes mitsamt Inventar oder des Gebäudes sowie der zu dem (Miet-)Objekt oder dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter (schadens-)ersatzpflichtig, wenn und insoweit diese von ihm oder seinen Begleitpersonen oder Besuchern schuldhaft verursacht worden ist.

Mängel oder Schäden, die bei Übernahme des (Miet-) Objekts und/oder während der Mietzeit entstehen, hat der Mieter soweit er nicht selbst zur Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich der Vermieterin oder der von dieser benannten Kontaktstelle anzuzeigen. Für die durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Folgeschäden ist der Mieter (schadens-)ersatzpflichtig.

In Spülsteine, Ausgussbecken und Toilette dürfen keine Abfälle, Asche, schädliche Flüssigkeiten und ähnliches hineingeworfen oder -gegossen werden. Treten wegen Nichtbeachtung dieser Bestimmungen Verstopfungen in den Abwasserrohren auf, so trägt der Verursacher die Kosten der Instandsetzung.

Der Mieter hat der gesetzlichen Pflicht zur Mülltrennung nachzukommen.

Bei eventuell auftretenden Störungen an Anlagen und Einrichtungen des (Miet-)Objektes 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, die Vermieterin über Mängel des (Miet-)Objektes unverzüglich zu unterrichten. Unterlässt der Mieter diese Meldung, so stehen ihm keine Ansprüche wegen Nichterfüllung der vertragsmäßigen Leistungen (insbesondere keine Ansprüche auf Mietminderung) zu.

Bei einer Mietzeit von mehr als einer Woche hat der Mieter Zwischenreinigungen (fegen und wischen des Fußbodens, reinigen der Küchenoberflächen und Sanitäranlagen etc.)

vorzunehmen. Die nötigen Utensilien werden von der Vermieterin gestellt.

Am Abreisetag wird der Mieter das (Miet-)Objekt der Vermieterin bis spätestens 12:00 Uhr geräumt in besenreinem Zustand bzw. wie beim Check-in vorgefunden übergeben. Dabei hat der Mieter noch folgende Arbeiten selbst zu erledigen: spülen, abtrocknen und wegräumen des Geschirrs.

Der Mieter ist zu wahrheitsgemäßen Angaben im Rahmen der Datenerfassung nach §§ 23 und 24 des Bundesmeldegesetzes verpflichtet.

### 9. Haftung der Vermieterin

Die Vermieterin haftet für die Richtigkeit der Beschreibung des (Miet-)Objektes und ist verpflichtet, die vertraglich vereinbarten Leistungen ordnungsgemäß zu erbringen und während der gesamten Mietzeit zu erhalten.

Die Vermieterin haftet nicht gemäß § 536a BGB. Die Haftung der Vermieterin für Sachschäden aus unerlaubter Handlung ist ausgeschlossen, soweit sie nicht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen. Die Vermieterin haftet nicht in Fällen höherer Gewalt (z.B. Brand, Überschwemmung oder ähnliches). Für Schäden oder Diebstahl von im Außenbereich abgestellten Gegenständen übernimmt die Vermieterin keine Haftung.

### 10. Unterbringung von Mietern mit körperlichen Einschränkungen

Die Unterbringung von Mietern mit körperlichen Einschränkungen ist nicht möglich.

Gründe hierfür sind unter anderem:

- die vor der Wohnungstür befindliche Treppe,
- das niedrige Bett und dessen Zugangsmöglichkeit von nur einer Seite sowie
- die geringe Sitzhöhe der Couch.

Sollte dennoch ein Mieter mit körperlichen Einschränkungen die Unterbringung wünschen, schließen die Vertragsparteien eine gesonderte Haftungsvereinbarung. In dieser wird die Vermieterin von jeglichen Haftungsansprüchen, die aus der körperlichen Verfassung des Mieters resultieren, freigestellt. Gleichzeitig wird die Haftung des Mieters für Schäden, die aus seinen körperlichen Einschränkungen resultieren können, geregelt. Bei Nichtunterzeichnung dieser Haftungsvereinbarung kann die Vermieterin vom Mietvertrag fristlos zurücktreten (siehe Punkt 6). Unter körperliche Einschränkungen fallen hierbei unter anderem:

- Bewegungseinschränkungen
- Gleichgewichtsstörungen
- Gangunsicherheiten

Insbesondere wenn Hilfsmittel wie Krücken oder ein Rollator notwendig sind, wird dem Mieter empfohlen von der Nutzung des (Miet-)Objekts abzusehen.

Der Mieter ist verpflichtet der Vermieterin körperliche Einschränkungen mitzuteilen.

### 11. Hausordnung

Das Rauchen, die Haltung von Tieren und die Nutzung im Rahmen eines gewerblichen Betriebes (insbesondere mit Laufkundschaft) sind in dem (Miet-)Objekt nicht gestattet.

Die Aufnahme von Bildern oder Videos im (Miet-)Objekt oder Außenbereich ist nur für private Zwecke gestattet.

Die Veröffentlichung von aufgenommenem Bild- oder Videomaterial ist grundsätzlich nicht gestattet. Diese bedarf der vorherigen Zustimmung der Vermieterin.

Straßenschuhe werden bitte auf die vorhandene Schuhbank gestellt, das (Miet-)Objekt ist barfuß oder mit Hausschuhen zu nutzen.

Das Bad ist nach dem Duschen zu lüften. Die Wohnung sollte täglich gelüftet werden. Fenster und Eingangstür sind bei

jedem Verlassen der Wohnung, unabhängig von der Dauer der Abwesenheit, zu schließen.

Lichter bitte immer ausmachen. Elektrische Geräte (z.B. Herd/Backofen, Wäschetrockner etc.) dürfen nur in Anwesenheit von mindestens einer Person betrieben werden und sind ansonsten auszuschalten.

Das Trocknen von Wäsche auf einem Wäscheständer ist nur im Bad oder Außenbereich gestattet.

Der Mieter soll den zugewiesenen Parkplatz auf dem Grundstück nutzen. Bei mehr als einem Fahrzeug können die ausgewiesenen öffentlichen Stellflächen genutzt werden. Hier sind die Stellzeiten zu beachten. Alternativ kann ein Stellplatz im umzäunten, abschließbaren, nicht überdachten Bereich angemietet werden.

Die Mieter sind zu gegenseitiger Rücksichtnahme aufgefordert. Insbesondere sind störende Geräusche, namentlich lautes Türwerfen und solche Tätigkeiten, welche die Mitbewohner durch den entstehenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, zu vermeiden. Musizieren ist in der Zeit von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr zu unterlassen. Rundfunk-, Fernseh- und Phonogeräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Die unter 8. aufgeführten Pflichten des Mieters sind Bestandteil der Hausordnung.

Im Falle eines Verstoßes gegen die Hausordnung hat die Vermieterin oder von ihr beauftragte Personen das Recht das (Miet-)Objekt zu betreten, um die Verstöße zu beseitigen. Dies gilt insbesondere bei Gefahr in Verzug.

Bei wiederholten Verstößen oder Uneinsichtigkeit des Mieters kann die Vermieterin oder von ihr beauftragte Personen den Mieter der Wohnung verweisen (siehe auch 6. dieser Hausordnung / Allgemeinen Mietbedingungen).

### 12. Rechtswahl und Gerichtsstand

Diese Hausordnung / Allgemeinen Mietbedingungen unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk die Vermieterin ihren allgemeinen Gerichtsstand hat.

Für Klagen der Vermieterin 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 der Vermieterin als ausschließlicher Gerichtsstand vereinbart.

### 13. Schlussbestimmungen

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieser Hausordnung / Allgemeinen Mietbedingungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Schriftformklausel.

Die Vermieterin ist berechtigt, die bezüglich der Mietbeziehungen oder im Zusammenhang mit diesen erhaltenen Daten über den Mieter, gemäß Bundesdatenschutzgesetz zu speichern und zu verarbeiten.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen der vorliegenden Hausordnung / Allgemeinen Mietbedingungen unwirksam sein oder werden, bleibt davon die Wirksamkeit der Hausordnung / Allgemeinen Mietbedingungen im Übrigen unberührt.

Vorstehende Regelung findet keine Anwendung bei Unwirksamkeit einer oder mehrerer Bestimmungen über Hauptleistungspflichten dieser Hausordnung / Allgemeinen Mietbedingungen.

Alle früheren Ausgaben der Hausordnung / Allgemeinen Mietbedingungen treten mit Erscheinen einer aktuelleren Ausgabe (laut Datierung) außer Kraft.