

Allgemeine Mietbedingungen für das Ferienhaus am Hofjagdweg in Halbe - Stand 01.01.2026

1. Vertragsabschluss

Der Mietvertrag über das anliegend beschriebene Ferienhaus ist verbindlich geschlossen, wenn der in der Anlage beigefügte Mietvertrag und/oder die Nutzungsvereinbarung für das W-LAN vom Mieter unterschrieben dem Vermieter zugegangen ist.

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 und Haustieren belegt werden.

Das Ferienhaus darf nicht als Veranstaltungsort für Familienfeiern genutzt werden.

2. Mietpreis und Nebenkosten für das Ferienhaus

In dem vereinbarten Mietpreis sind alle pauschal berechneten Nebenkosten (z.B. für Strom, Heizung, Wasser) enthalten. Haben die Vertragsparteien ausdrücklich eine verbrauchsabhängige Abrechnung oder Zusatzleistungen vereinbart (z.B. Endreinigung), deren Inanspruchnahme dem Mieter freigestellt sind, sind diese Nebenkosten gesondert in Rechnung zu stellen.

Wurde eine Anzahlung von mindestens 25% des Gesamtpreises vereinbart, ist diese bei Vertragsabschluss fällig. Die Restzahlung ist spätestens 30 Tage vor Mietbeginn fällig.

Bei früherer Abreise, als im Mietvertrag vereinbart, besteht kein Anspruch auf Rückerstattung des Mietpreises.

3. Kautions

Haben die Vertragsparteien eine Kautions vereinbart, zahlt der Mieter an den Vermieter eine Sicherheit für überlassene Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in Höhe von 100 EURO. Die Kautions ist in bar zu leisten und ist nicht verzinslich. Sie wird nach Beendigung des Mietverhältnisses, wenn keine Schäden durch den Mieter entstanden sind, an den ihn per Überweisung bzw.in bar zurückerstattet.

4. Mietdauer/Inventarliste

Am Anreisetag stellt der Vermieter das Mietobjekt dem Mieter ab 14.00 Uhr bzw. nach Absprache in vertragsgemäßem Zustand zur Verfügung. Sollte die Anreise nach 18.00 Uhr erfolgen, so hat der Mieter dies dem Vermieter rechtzeitig mit zu teilen, spätestens jedoch 2 Tage vor Anreise.

Am Abreisetag wird der Mieter das Mietobjekt dem Vermieter bis spätestens 10.00 Uhr bzw. nach Absprache aufgeräumt und im gereinigtem Zustand übergeben, das heißt die Räume des Mietobjektes sind zu fegen bzw. durch zu saugen. Dabei hat der Mieter noch folgende Arbeiten selbst zu erledigen:

Abziehen der Bettwäsche,
Spülen des Geschirrs und Ausräumen der Spülmaschine
Ausräumen des Kühl- und Gefrierschranks
Entleeren der Kaffeemaschine, der Papierkörbe und der Mülleimer
Entleeren und Säubern des Aschenbechers

Leere Flaschen bitte mitnehmen

Reinigung des Grills, Backofens, Toaster, Mikrowelle, Allesschneider

Hundebesitzer entfernen die Hinterlassenschaften der Hunde im Garten in Hundekotbeuteln

Wird das Mietobjekt nicht im oben beschriebenen Zustand an den Vermieter übergeben, behält sich dieser das Recht vor, die hinterlegte Kautions einzubehalten.

Wird das Mietobjekt durch den Mieter nach 10:00 Uhr verlassen ohne vorherige Rücksprache mit dem Vermieter wird eine zusätzliche Nacht pro Person berechnet.

5. Rücktritt 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, so hat er pauschalen Ersatz für die beim Vermieter bereits entstandenen Aufwendungen und den entgangenen Gewinn in der nachfolgenden Höhe zu leisten:

Rücktritt bis zum 45. Tag vor Beginn der Mietzeit:	50 % (mind. jedoch 25 €)
Rücktritt bis zum 30. Tag vor Beginn der Mietzeit:	80%
danach und bei Nichterscheinen	100 %

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.

Für die Neuvermietung des Mietobjektes durch den Vermieter, wird dem Mieter eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 25 € in Rechnung gestellt.

Der Abschluss einer Reiserücktrittsversicherung wird dem Mieter empfohlen.

6. 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.

7. Pflichten des Mieters

Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt mitsamt Inventar mit aller Sorgfalt zu behandeln. In den Mieträumen entstehende Schäden hat der Mieter, soweit er nicht selbst zur Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

Der Mieter haftet für die durch ihn verursachten Beschädigungen am Haus und den darin befindlichen Gegenständen, sowie bei entstandenen Schäden im Garten.

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 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. Der Mieter hat dem Vermieter die Möglichkeit der Beseitigung der Mängel zu gewähren, lehnt der Mieter dies ab, erlischt der Anspruch auf Erstattung.

Das Rauchen im Haus ist nicht gestattet.

Alle vom Vermieter bereit gestellten Dinge, wie z.B. Grill etc. werden vom Mieter auf eigene Gefahr genutzt.

Eine Haftung des Vermieters ist ausgeschlossen.

8. Haftung des Vermieters

Der Vermieter 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. Der Vermieter haftet nicht gemäß § 536a BGB. 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 etc.).

9. 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.

Der Mieter verpflichtet sich, dass die Haustiere im Ferienhaus sich nur auf dem Boden aufhalten und auf keine Gegenstände (z.B. Couch, Stühle, Betten) gehen.

Ebenso ist es nicht gestattet die Hunde in der Badewanne zu waschen.

"Hinterlassenschaften" der Haustiere im Garten sind durch den Mieter zu entfernen.

Haustiere dürfen nicht alleine und ohne Aufsicht im Haus und dem Grundstück verbleiben.

Der Mieter verpflichtet sich, die Haustiere so zu sichern, dass es nicht zu Übergriffen auf andere Personen (Vermieter, Postbote, Servicekräfte, Handwerker etc.) kommt.

Sollte es zu Übergriffen kommen, haftet der Mieter für den entstandenen Schaden in voller Höhe.

Der Vermieter empfiehlt den Abschluss einer Haftpflichtversicherung für Tiere. Durch den Mieter ist sicher zu stellen, dass die Nachbarn nicht durch dauerhaftes Hundegebell gestört werden. Die Ruhezeiten sind einzuhalten.

10. Veränderung des Vertrages

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

11. Hausordnung

Die Mieter sind zu gegenseitiger Rücksichtnahme aufgefordert. Insbesondere sind störende Geräusche, namentlich lautes Türwerfen, anhaltendes Bellen durch den /die Hunde und solche Tätigkeiten, die die Mitbewohner und Nachbarn durch den entstehenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, zu vermeiden. Die Ruhezeiten von 22.00 Uhr bis 8.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr sind unbedingt einzuhalten, das betrifft auch Mieter mit Hunden. In den Ruhezeiten ist das Bellen der Hunde vom Mieter zu unterbinden. Rundfunk-, Fernseh- und Phonogeräte sind nur auf Zimmerlautstärke einzustellen.

12. Rechtswahl und Gerichtsstand

Es findet deutsches Recht Anwendung. Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk der Beklagte seinen allgemeinen Gerichtsstand hat. 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.