

## Allgemeine Geschäftsbedingungen der Grundstücksgemeinschaft Ralf Gesche und Kurt Gesche für die Vermietung einer Ferienwohnung/Gästewohnung in Bosewitz 14, 01809 Dohna:

### Vertragsverhältnis, Buchung, Buchungsbestätigung und Nutzung:

Zwischen dem „Vermieter“, der Grundstücksgemeinschaft Ralf Gesche und Kurt Gesche, Bosewitz 14, 01809 Dohna, und dem Gast als „Mieter“ wird ein Vertragsverhältnis zur befristeten Nutzung der „Mietsache“, der Wohnung, 1. Etage rechts, Bosewitz 14, 01809 Dohna (Ferienwohnung/Gästewohnung) hergestellt.  
Das gilt auch bei Zuhilfenahme eines Vermittlers (z. B. Reiseportal).

Der „Mieter“ wohnt selbst während der Mietzeit in der Wohnung, ist volljährig und geschäftsfähig.

Nach Klärung der Details zur Reise (freie Termine, Personenzahl, usw. und Kenntnisnahme der AGB) bucht der „Mieter“ beim „Vermieter“ (**Buchung**) und bietet damit dem „Vermieter“ den Abschluss eines Mietvertrages **verbindlich** an (Angebot). Das kann brieflich oder per E-Mail erfolgen.

Erst mit der **Buchungsbestätigung** durch den „Vermieter“ (Annahme des Angebotes) gilt der Mietvertrag als abgeschlossen. Das kann brieflich oder per E-Mail erfolgen.

Der Vertrag gilt auch als abgeschlossen, wenn die „Mietsache“ dem „Mieter“ direkt bereitgestellt wurde.

Damit beginnt das Vertragsverhältnis.

Eine Verlängerung der Mietzeit kann ggf. später verhandelt werden. Sie wird jedoch erst nach Eingang der entsprechenden Vorauszahlung der Miete wirksam.

Die Nutzung der „Mietsache“ beginnt am Tag der Anreise durch die Übergabe/Übernahme der Wohnungsschlüssel. Die Nutzung und das Vertragsverhältnis enden mit der Rückgabe der unveränderten und unversehrten „Mietsache“ (Wohnung und Schlüssel). Abweichungen von der Unversehrtheit sind zwischen „Mieter“ und „Vermieter“ zu protokollieren. Der „Vermieter“ behält sich vor, bei außergewöhnlicher Verschmutzung eine zusätzliche Reinigungspauschale vom „Mieter“ nachträglich zu verlangen.

Die Buchung erfolgt durch den „Mieter“ auch für alle in der Buchung aufgeführten Personen, für deren Vertragsverpflichtung er wie für seine eigenen Verpflichtungen einsteht.

Der „Mieter“ muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Mitreisenden oder eines anderen berechtigten Benutzers der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadenersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

Die angegebenen Preise sind Endpreise und schließen alle Nebenkosten ein, soweit in der Buchungsbestätigung keine anders lautenden Angaben formuliert sind. Umsatzsteuer wird vom „Vermieter“ nicht erhoben.

Die Belegung der Wohnung ist nur mit der angemeldeten Personenzahl zulässig.

Dem „Mieter“ ist es nicht erlaubt, die Wohnung einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten.

Der „Vermieter“ behält sich vor, die Identität der Personen des „Mieters“ an Hand geeigneter Dokumente (Pass, o. ä.) zu prüfen.

Die Wohnung steht am Anreisetag frühestens ab 15.00 Uhr zur Verfügung und muss am Abreisetag spätestens 10.00 Uhr verlassen sein. Die Schlüsselübergabe erfolgt in der Regel vor Ort mit einer Einweisung in der Wohnung. Die ungefähre Anreisezeit sollte durch den „Mieter“ 24 Stunden vorher mitgeteilt werden.

Wenn eine persönliche Schlüsselübergabe nicht möglich ist, erfolgt die Entnahme aus einem zugänglichen Schlüsseltresor mittels Code. Der Code wird per SMS auf das Telefon des „Mieters“ spätestens 24 Stunden vor der Anreise gesendet.

Das Mitbringen von Haustieren gleich welcher Art ist dem „Mieter“ nicht gestattet. Gleiches gilt für Besucher des „Mieters“. Im Haus und der Wohnung besteht striktes Rauchverbot und Verbot des Umgangs mit offenem Feuer (außer Kerzen). Gleiches gilt für Besucher des „Mieters“.

Der „Vermieter“ kann das Mietverhältnis fristlos, auch nach Anreise des Gastes kündigen,  
wenn der „Mieter“ einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt,  
wenn der Mieter sich in Mietzahlungsverzug befindet,  
wenn wichtige Angaben des Mieters unwahr sind,  
wenn er schuldhaft in solchem Maß seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachteilig und so nachhaltig stört, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist.

Einer vorhergehenden Abmahnung bedarf es nicht.

Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

Sämtliche in Betracht kommenden Ansprüche wegen nicht vertragsgemäß erbrachter Leistung muss der „Mieter“ innerhalb 1 Monats nach dem vertraglich vereinbarten Reiseende schriftlich gegenüber dem „Vermieter“ geltend machen. Sie verjähren innerhalb von sechs Monaten nach Beendigung des Mietvertrags. Nach dem Ablauf dieser Frist können Ansprüche nur noch geltend gemacht werden, wenn der „Mieter“ an der Einhaltung der Frist ohne sein Verschulden gehindert war.

## Mietzahlung:

Die Miete und ggf. eine Kautions sind im Voraus zu zahlen.

Die Zahlung ist fällig bei Vertragsabschluss. Die Zahlung erfolgt durch Überweisung auf das Konto des „Vermieters“ mit dem angegebenen Zahlungsziel - spätestens jedoch durch Barzahlung bei Nutzungsbeginn. Bei Barzahlung wird dem „Mieter“ eine Quittung überreicht.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung sondern auf den Eingang des Geldes an.

Spätestens 14 Tage nach erfolgter Buchungsbestätigung durch den „Vermieter“ ist vom „Mieter“ eine Anzahlung in Höhe von 20% des Endpreises auf das Konto des „Vermieters“ zu zahlen.

Die Restzahlung ist bis 30 Tage vor dem Anreisetag (Nutzungsbeginn) zu leisten.

Sind es vom Tag der Buchung bis zur Anreise weniger als 30 Tage, dann ist der Gesamtbetrag sofort zu zahlen.

Erfolgt die Restzahlung verspätet, ist der „Vermieter“ berechtigt, haftungsfrei vom Vertrag zurückzutreten.

Bei einer vom „Mieter“ zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses hat der „Vermieter“ einen gesetzlichen Anspruch auf Zahlung des vereinbarten Endpreises.

Der „Mieter“ hat seine Rücktrittserklärung in jedem Fall schriftlich oder per E-Mail an den „Vermieter“ zu senden.

Der Tag des Eintreffens der Rücktrittserklärung beim „Vermieter“ zählt als Stornierungstermin.

Bei einem Rücktritt werden folgende Beträge fällig:

- Bis zum 31. Tag vor Nutzungsbeginn 10% des Endpreises, mindesten 15,00 €,
- vom 30. bis zum 21. Tag vor Nutzungsbeginn 30% des Endpreises,
- vom 20. Tag bis zum 16. Tag vor Nutzungsbeginn 50% des Endpreises,
- vom 15. bis zum 10. Tag vor Nutzungsbeginn 80% des Endpreises,
- vom 9. Tag bis zum Nutzungsbeginn der „Mietsache“ 90% des Endpreises,
- ab Nutzungsbeginn 100% des Endpreises.

Der „Mieter“ hat die Möglichkeit nachzuweisen, dass der Schaden für den „Vermieter“ in Folge der Stornierung gar nicht oder nur in geringem Umfange entstanden ist.

Der „Vermieter“ empfiehlt dem „Mieter“ den Abschluss einer Reise-Rücktrittskosten-Versicherung.

Bei Nichtbereitstellung der Wohnung durch den „Vermieter“ (außer wegen fehlender Vorauszahlung durch den „Mieter“) ist dieser verpflichtet, dem „Mieter“ schon gezahlte Miete zu erstatten und nach schriftlicher Aufforderung durch den „Mieter“ zusätzlich folgenden Schadenersatz zu leisten:

- Bis 30 Tage vor Nutzungsbeginn pro gebuchter Nacht kein Schadenersatz,
- von 29 bis 16 Tage vor Nutzungsbeginn pro gebuchter Nacht 10 Euro, maximal 50 Euro,
- von 15 bis 10 Tage vor Nutzungsbeginn pro gebuchter Nacht 10 Euro, maximal 100 Euro,
- ab 9 Tage vor Nutzungsbeginn pro gebuchter Nacht 10 Euro, maximal 150 Euro.

Der „Mieter“ verzichtet ausdrücklich auf weitere Ansprüche aus dem Vertrag.

Sofern der „Vermieter“ das Objekt aufgrund höherer Gewalt (z. B. Feuer, Wasser, Erdbeben etc.) nicht zur Verfügung stellen kann, erstattet er bereits geleistete Zahlungen. Weitere Ansprüche hat der „Mieter“ in diesem Falle nicht.

## Kautions:

Der „Vermieter“ behält sich vor, zusätzlich zum Mietpreis eine Sicherheitsleistung vom „Mieter“ vor Nutzungsbeginn einzufordern. Dieser Betrag wird beim „Vermieter“ gesondert verwahrt und darf von ihm nur verwendet werden, wenn der „Mieter“ einen von ihm zu vertretenden Schaden nicht rechtzeitig ausgleicht.

Die Sicherheitsleistung nebst Zinsen wird nach vertragsgemäßer Beendigung des Mietverhältnisses und ordnungsgemäßer Herausgabe der Mietsache abgerechnet und zur Rückzahlung an den „Mieter“ innerhalb 10 Tagen auf sein Konto fällig, soweit keine Gegenansprüche des „Vermieters“ bestehen.

## Hausordnung:

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienwohnhaus.

„Vermieter“ und „Mieter“ verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme sowie zur sinngemäßen Einhaltung der in der Wohnung ausliegenden Hausordnung **inklusive der Hinweise zu Schadstoffen im Abwasser**.

Schwerpunkte sind:

- Wasserschadstoffe,
- Lüften nach dem Grundsatz: **Warme Luft trägt das Wasser, sie muss raus, sie muss raus!!**

Die Erwärmung der Raumluft danach erfolgt sehr schnell und kostet wenig.

- bei Verlassen der Wohnung Fenster und Türen schließen, Herdplatte, Wasserkocher, Toaster, Geschirrspüler usw. ausschalten, Müll beseitigen

- Verbot des Rauchens, offenen Feuers, des Grillens auf dem Balkon, der Tierhaltung, der Tierfütterung,
- Müllentfernung aus der Wohnung und Mülltrennung; keine Speisereste in die Spüle oder das WC !!
- Lärmvermeidung. Die allgemein geltenden Ruhezeiten von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 7 Uhr sind einzuhalten.

- Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren dürfen die Wohnung nur gemeinsam mit Erwachsenen nutzen.  
Im Übrigen ist der „Mieter“ gehalten, die Wohnung im sauberen Zustand zu erhalten. Eine Zwischenreinigung durch den „Vermieter“ erfolgt nicht. Schwerpunkt ist die Küche.

## Ausstattung der Wohnung:

Die Wohnung ist umfangreich möbliert und ausgestattet.

Bettwäsche wird 14täglich zum Wechseln im Tausch gegen die benutzte bereitgestellt; Handtücher wöchentlich.

Andere Verbrauchsmaterialien sind vom „Mieter“ bereitzustellen, sofern dies nicht vom „Vermieter“ erfolgt.

Eine kurzfristige Änderung der Ausstattung der Wohnung bleibt dem „Vermieter“ vorbehalten, wird aber innerhalb von 7 Tagen im Web angezeigt.

## Betreten der Wohnung durch den „Vermieter“:

Die Wohnung ist ein für den „Mieter“ geschützter Bereich.

Der „Vermieter“ und ggf. seine Beauftragten (z. B. Handwerker) sind nur im Ausnahmefall berechtigt, die Wohnung zur Abwehr von Gefahren oder Schäden und für unumgänglich notwendige Reparaturen zu betreten.

Im Regelfall erfolgt dies unter vorheriger Benachrichtigung und möglichst im Beisein des „Mieters“.

## Parken:

Fahrzeuge können im öffentlichen Raum auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf eigene Gefahr abgestellt werden.

## Fahrräder:

Fahrräder werden nicht bereitgestellt und nicht vermietet.

Sollte der „Vermieter“ trotzdem ein Fahrrad kostenlos bereitstellen, erfolgt die Nutzung auf Gefahr des „Mieters“. Fahrräder und Zubehör sind nicht diebstahlversichert. Im Falle eines Diebstahls hat der „Mieter“ eine polizeiliche Anzeige vorzunehmen. Er haftet für den Verlust mit 50% des Neuwertes. Er hat alle Mängel und Beschädigungen dem „Vermieter“ unverzüglich anzuzeigen. Kosten für Reparaturarbeiten, die nicht durch Verschleiß hervorgerufen werden, trägt der „Mieter“. Die Fahrräder sind ordnungsgemäß zu verschließen bzw. sonst sicher zu verwahren.

## Schlüsselverlust:

Bei Verlust von Schlüsseln haftet der „Mieter“ mit 100 Euro je Schlüssel.

## Haftung:

**Haftung des „Vermieters:** Schadenersatzansprüche des „Mieters“ wegen anfänglicher oder nachträglicher Mängel der Mietsache sind ausgeschlossen, es sei denn, dass der „Vermieter“ Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Auch im Übrigen haftet der „Vermieter“ nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, einschließlich des Verhaltens seines Vertreters oder Erfüllungsgehilfen.

Für kurzfristigen Ausfall von Einrichtungsgegenständen, öffentlicher Versorgung, usw. kann der „Vermieter“ nicht haftbar gemacht werden, eine Preisminderung ist ausgeschlossen. Das Gleiche gilt für höhere Gewalt.

Für Wertgegenstände und anderes Eigentum haftet der „Vermieter“ nicht.

Im Übrigen haftet der „Vermieter“ lediglich für die fristgerechte Zurverfügungstellung der vereinbarten Mietsache. Ist dies aus vom „Vermieter“ zu vertretenden Gründen nicht möglich, so haftet er dem „Mieter“ für die Gestellung einer Ersatzunterkunft, dem Wert nach jedoch maximal bis zum zweifachen des vereinbarten Endpreises. Jegliche darüber hinausgehende Haftung des „Vermieters“ wird ausgeschlossen.

**Haftung des „Mieters“:** Die Benutzung der Wege zur Gästewohnung, der Wohnung selbst, der Treppen und des Hofes erfolgt auf eigene Gefahr. Der Gast haftet für selbst verursachte Schäden an der Wohnung, am Gebäude, den Anlagen oder der Einrichtung in voller Höhe.

## Personenmehrheit des „Vermieters“:

Herr Ralf Gesche und Herr Kurt Gesche haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des „Mieters“ genügt es, wenn sie gegenüber einem (von mehreren) „Vermieter“ abgegeben wird. Die „Vermieter“ bevollmächtigen sich unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des „Mieters“. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden. Diese Bevollmächtigung gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen bzw. Stornierungen des „Mieters“, nicht jedoch für Kündigungen auf Seiten des „Vermieters“. Jeder „Vermieter“ muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten des anderen, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadenersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

## Schlussbestimmung, Datenschutz und Gerichtsstand:

Durch etwaige Ungültigkeit einer Bestimmung oder mehrerer Bestimmungen dieser AGB wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Falls eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen sollte, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.

Personengebundene Daten des „Mieters“ werden für den Abschluss des Mietvertrages nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG neu) sowie des Telemediengesetzes (TMG) erhoben. Insbesondere gehören dazu Name und Vorname, Anschrift, Pass- bzw. Ausweisnummer, Telefon und E-Mail-Adresse. Sie werden Dritten nur insoweit zugänglich gemacht, als dies zur Abwicklung der Vermietung der Gästewohnungen notwendig ist. Darüber hinaus erlaubt der „Mieter“ dem „Vermieter“ die Verwendung der Daten für die direkte Werbung beim „Mieter“ (z. B. Zusendung von Infos und Glückwünschen). Der „Mieter“ kann dieser Erlaubnis widersprechen. Datenschutzbeauftragter des „Vermieters“ ist Herr Kurt Gesche.

Der Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis ist das Amtsgericht Dresden.