

Allgemeine Geschäftsbedingungen und Mietvereinbarungen der Ferienwohnungen Loisenhof

Sehr geehrter Gast,

bevor Sie Ihre Ferienwohnung buchen, nehmen Sie sich bitte kurz Zeit, die nachfolgenden allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der Ferienwohnungen Loisenhof aufmerksam zu lesen.

Mit Ihrer Unterschrift auf der Reservierungsbestätigung werden diese AGB, Vertragsbestandteil zwischen Ihnen und den Ferienwohnungen Loisenhof.

Vermieter ist:

Vor- und Nachname: Stephanie Schnell
Anschritt: Lienzing 3; 83257 Gstadt am Chiemsee
Telefon: 0049 (0) 8054 902328
E-Mail: info@loisenhof.de

und der Mieterin / dem Mieter, der auf der Reservierungsbestätigung namentlich genannt ist.

§ 1 Mietgegenstand

- a) Vermietet wird die Ferienwohnung, die auf der Reservierungsbestätigung genannt ist, im angegebenen Stockwerk und Haus.

Mit folgender Adresse:

Lienzing 3; 83257 Gstadt am Chiemsee / im Ortsteil Gollenshausen / Lienzing

- b) Alle Ferienwohnung sind mit folgendem ausgestattet:

Geschirrspülmaschine; Kaffeemaschine; Toaster; Backofen und Herd; Wasserkocher; Kühlschrank mit Gefrierfach; TV - Sat; Radio/CD-Player/Bluetooth; Haar-Fön; W-lan; Bettwäsche; Hand- Dusch und Geschirrtücher; Reinigungsmittel; Verbandskasten; Heizung

Außerdem: Mitbenutzung des großen Gartens mit hauseigener Minigolfanlage, Liegen, Spielplatz, Freisitzen, Grill und Lagerfeuerstelle

Überdachter Abstellplatz für Fahrräder
Ladeschrank für E-Bike-Akku

Jeder Wohneinheit steht ein kostenfreier ausgewiesener PKW-Stellplatz zur Verfügung

Gegen Gebühr: E-Ladestation nur für unsere Gäste

Die Ferienwohnung **Sonntagshorn****** verfügt über:

2 Schlafzimmer; 1 Küche mit Essbereich; 1 Wohnzimmer; 1 Badezimmer mit ebenerdiger begehbare Dusche; 1 Eingangsbereich; 1 sehr großer möblierter Süd-Ost-Balkon; 1 kostenloser PKW-Stellplatz am Hof

Außerdem: Induktionsherd, Dunstabzug, Staubsauger, Markise, Fußbodenheizung

Die Wohnung befindet sich im 1. OG des Bauernhauses und misst ca. 85 qm. Die FEWO wurde im Frühjahr 2021 fertiggestellt. Alle Möbel sind aus heimischen Massivholz gefertigt.

Maximalbelegung: 4 Erwachsene und 1 Kind

Die Ferienwohnung **Kampenwand****** verfügt über:

2 Schlafzimmer; 1 Wohnküche; 1 Bad mit ebenerdiger großer Dusche; 1 Eingangsbereich; 1 großer möblierter Süd-Ost-Balkon; 1 kostenloser PKW-Stellplatz am Hof

Außerdem: Induktionsherd, Dunstabzug, Fußbodenheizung

Die Wohnung befindet sich im 2. OG des Bauernhauses und misst ca. 60 qm. Die FEWO wurde im Winter 2022/2023 vergrößert und renoviert. Alle Möbel sind aus heimischen Massivholz gefertigt.

Maximalbelegung: 4 Personen

Die Ferienwohnung **Hochfelln***** verfügt über:

2 Schlafzimmer (eins mit Doppelbett und eins mit zwei Einzelbetten); 1 große Wohnküche mit Couch; 1 Badezimmer; 1 großer möblierter Ost-Balkon; 1 kostenloser PKW-Stellplatz am Hof

Außerdem: Induktionsherd, Dunstabzug, Markise

Die Wohnung befindet sich im 2. OG des Bauernhauses und misst ca. 55 qm. Die FEWO wurde im Winter 2022/2023 Teil-Renoviert und wird im Winter 2024/2025 umgebaut. Alle Möbel sind aus heimischen Massivholz gefertigt.

Maximalbelegung: 4 Personen

Die Ferienwohnung **Steinplatte***** verfügt über:

1 Schlafzimmer; 1 Küche; 1 Wohnraum mit Essecke und Couch, TV; 1 Badezimmer; 1 großer möblierter Süd-Ost-Balkon; 1 kostenloser PKW-Stellplatz am Hof

Außerdem: Dunstabzug, Fußbodenheizung im Bad, Staubsauger

Maximalbelegung: 2 Personen

Die Wohnung befindet sich im 1. OG des Nebenhauses und misst ca. 45 qm. Ausgang über eine Außentreppe.

Die Ferienwohnung **Hochgern** verfügt über:

1 Schlafzimmer; 1 Wohn-Schlafzimmer mit 2 einzelnen Tagesbetten; 1 Küche mit Essgruppe; 1 Badezimmer; 1 große möblierte Terrasse; 1 kostenloser PKW-Stellplatz am Hof

Außerdem: Staubsauger, Markise

Maximalbelegung 3 Erwachsene oder 2 Erwachsene und 2 Kinder

Die Wohnung befindet sich im EG des Nebenhauses und misst ca. 45 qm.

§ 2 Vermietungszeitraum und Vertragsschluss

- a) Die Ferienwohnung wird für den in der Reservierungsbestätigung angegebenen Zeitraum vermietet.
- b) Der Vertrag ist verbindlich geschlossen, wenn die Reservierungsbestätigung vom Mieter unterschrieben und dem Vermieter fristgerecht zugegangen ist.
- c) Die vermietete Ferienwohnung darf von dem Mieter für die angegebene Vertragsdauer ausschließlich zu Urlaubszwecken genutzt und nur mit der in der Reservierungsbestätigung angegebenen Personenzahl belegt werden. Es sei denn es ist zwischen den Vertragsparteien ausdrücklich etwas anderes vereinbart.

§ 3 Mietpreis und Nebenkosten

- a) Den Tages- und Gesamtpreis entnehmen Sie bitte der Reservierungsbestätigung.
- b) Die Kurabgabe beträgt ab dem Jahr 2024: 1,50 EURO
- c) Der vereinbarte Mietpreis enthält sämtliche pauschal berechnete Nebenkosten der Wohnung (z.B. für Wasser, Strom, Heizung).

§ 4 Anzahlung, Kautions und Bezahlung

- a) Es ist eine Anzahlung in Höhe von 200,- € je Woche zu leisten (=ab 3 Tage-7Tage 200,- €, ab 8 Tage-14 Tage 400,- € ab 15 Tage-21 Tage 600,- €), der Mieter hat die Zahlung bei Vertragsschluss innerhalb von 14 Tagen zu leisten, außer der Vermieter setzt eine andere Frist. Ist die Buchung ist für das Folgejahr, so ist die Anzahlung im Januar zu leisten. Der Restbetrag (Gesamtpreis abzüglich Anzahlung) ist vor Anreise per Überweisung zu begleichen. Sie erhalten zu gegebener Zeit eine Rechnung.
- b) Die Vertragsparteien können eine Kautions in Höhe von 300 EURO als Sicherheit für überlassene Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände vereinbaren. Diese ist (sofern vereinbart) bei Übergabe des Schlüssels in bar zu leisten und ist nicht verzinslich. Nach ordnungsgemäßer Übergabe der Ferienwohnung zahlt der Vermieter die Kautions am Ende des Mietaufenthaltes an den Mieter zurück.
- c) Wenn die Anzahlung nicht rechtzeitig beim Vermieter eingehen, behält sich der Vermieter vor, vom Vertrag nach erfolgter Mahnung mit Fristsetzung zurückzutreten. In diesem Fall ist der Mieter zum Ersatz der entstandenen Aufwendungen und des entgangenen Gewinns verpflichtet.
- d) Zahlungsziel des Restbetrages ist spätestens am Tag vor der Anreise. Das heißt der Restbetrag hat am Tag vor der Anreise auf dem Konto des Vermieters zu sein. Andernfalls behält sich der Vermieter das Recht vor die Wohnung nicht an den Mieter zu übergeben. Der Mieter wird mit Rücktrittskosten entsprechend des § 7 belastet.
- e) Bei einer kurzfristigen Buchung (Anreise innerhalb von 14 Tagen) ist bitte gleich der gesamte Rechnungsbetrag zu begleichen.
- f) Die Begleichung der gesamten Rechnung hat ausdrücklich per Überweisung zu erfolgen. Es sei denn mit dem Vermieter wurde etwas anderes vereinbart.

§ 5 Mietzeitraum, An- und Abreise

- a) Der Vermieter stellt dem Mieter das Mietobjekt am Anreisetag ab 15.00 Uhr in vertragsgemäßem Zustand zur Verfügung. Falls der Mieter nach 18.00 Uhr anreisen sollte, so muss er dies bitte dem Vermieter mitteilen.
- b) Der An- und Abreisetag ist verbindlich. Ein von Ihnen anders gewählter An- oder Abreisetag ist nur nach vorheriger Absprache und Zustimmung des Vermieters möglich. Eine Kostenerstattung bei späterer Anreise oder früherer Abreise gib es nicht.
- c) **An Sonn- und Feiertagen ist grundsätzlich keine An- und Abreise möglich.**
- d) Der Mieter hat das Mietobjekt dem Vermieter am Tag der Abreise bis spätestens 10.00 Uhr zu übergeben. Bei nicht fristgemäßer Übergabe der Wohnung ist eine Vergütung (je angefangene ¼ Stunde = 10,- €) in bar zu bezahlen.
- e) Das Mietobjekt ist sauber und besenrein (gesaugt o. gekehrt) zu übergeben. Der Mieter muss vor der Abreise das Geschirr spülen (Spülmaschine einschalten, **KEIN ECO-Programm**), den Kühlschrank leeren (Lebensmittel), die Betten abziehen, Fenster öffnen, sowie den Müllentsorgen, alle Mülleimer entleeren und den Bio-Müll-Behälter säubern. Bei nicht einhalten genannter Punkte berechnen wir eine zusätzliche Endreinigungsgebühr in Höhe von 50,- €, zahlbar sofort in bar.
- f) Bei grober Verschmutzung oder mutwilliger Verunreinigung der Wohnung, behalten wir uns das Recht vor, eine Reinigungsgebühr in Höhe von 200,- € zu erheben. Beschädigtes oder verschmutztes Mobiliar stellen wir zusätzlich in Rechnung.

§ 6 Inventar und Pflichten des Mieters

- a) Unmittelbar nach seiner Ankunft soll der Mieter die Ferienwohnung auf Vollständigkeit sowie auf Gebrauchsfähigkeit überprüfen. Der Mieter verpflichtet sich, spätestens an dem der Ankunft folgenden Tag dem Vermieter (oder der von dem Vermieter benannten Kontaktperson) etwaige Fehlbestände und eventuell festgestellte Mängel mitzuteilen.

- b) Der Mieter hat die Mieträumlichkeiten, die Einrichtungsgegenstände sowie das Inventar pfleglich und mit aller Sorgfalt zu behandeln. Falls der Mieter schuldhaft Einrichtungsgegenstände, Mieträume oder das Gebäude sowie zu den Mieträumlichkeiten oder dem Gebäude gehörende Anlagen beschädigt oder verschmutzt, ist er dem Vermieter gegenüber im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ersatzpflichtig. Das gilt jedoch nur dann, wenn und insoweit es sich um eine schuldhafte Verursachung von Seiten des Mieters, seiner Begleitpersonen oder Besucher handelt.
- c) Der Mieter ist verpflichtet, während der Mietzeit in den Mieträumen entstehende Schäden - soweit er sie nicht selbst beseitigen muss - unverzüglich dem Vermieter oder der von dem Vermieter benannten Kontaktstelle anzuzeigen. Falls der Mieter Schäden nicht rechtzeitig anzeigt und dadurch Folgeschäden verursacht werden, ist der Mieter hierfür im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ersatzpflichtig.
- d) Der Mieter verpflichtet sich, keine Abfälle, Asche, schädliche Flüssigkeiten und Ähnliches in Spüle, Ausgussbecken und Toilette hineinzuworfen oder hineinzugießen. Falls der Mieter dies nicht beachtet und infolgedessen Verstopfungen in den Abwasserrohren auftreten, so hat der Verursacher die Kosten der Instandsetzung zu tragen.
- e) Der Mieter muss die angegebene Belegungszahl einhalten. Falls der Mieter diese Bestimmung nicht beachtet und die in diesem Vertrag vereinbarte maximale Belegungszahl überschreitet, so kann der Vermieter dem Mieter gegenüber, die außerordentliche fristlose Kündigung aussprechen. In diesem Fall wird der Mieter mit Rücktrittskosten entsprechend des § 7 belastet werden.

§ 7 Stornierung durch den Mieter

- a) Der Mieter ist berechtigt, vor Beginn der Mietzeit gegenüber dem Vermieter vom Mietvertrag zurückzutreten. Hierfür bedarf es einer Rücktrittserklärung in Textform. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Zugangs der Erklärung beim Vermieter.
- b) Im Falle des Rücktritts vom Mietvertrag hat der Mieter Ersatz für die beim Vermieter bereits entstandenen Aufwendungen und den entgangenen Gewinn in der nachfolgenden Höhe zu leisten:

Bei einer Rücktrittserklärung bis 45 Tage vor Reiseantritt wird aufgrund der gehäuften Stornierungen die Anzahlung in Höhe von 200,- € einbehalten. Darüber liegende Beträge werden zurücküberwiesen.

- | | |
|--|---|
| Rücktritt bis zum 45. Tag vor Beginn der Mietzeit: | z.B. Anreise 13. Mai = die Anzahlung in Höhe von 200,- € wird einbehalten -30. März |
| ab Tag 44 vor Mietbeginn und bei Nichterscheinen: | 90% des Preises laut Reservierungsbestätigung |

- c) Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass bei dem Vermieter kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist.
- d) Tritt der Mieter vom Vertrag zurück, so kann er einen Ersatzmieter benennen, der bereit ist, an seiner Stelle in das zwischen Mieter und Vermieter bestehende Vertragsverhältnis einzutreten. Der Vermieter muss dies nicht akzeptieren und kann dem Eintritt des Dritten widersprechen, wenn berechtigte Zweifel an der Zuverlässigkeit des Ersatzmieters bestehen. Sofern ein Dritter in den Mietvertrag eintritt, so haften er und der bisherige Mieter dem Vermieter als Gesamtschuldner für den Mietpreis. Sie haften dem Vermieter gegenüber auch für die durch den Eintritt des Dritten entstehenden Mehrkosten.
- e) Sollte der Mieter keinen Ersatzmieter benennen, so kann auch der Vermieter für Ersatz sorgen. Eine nicht in Anspruch genommene Unterkunft hat der Vermieter nach Treu und Glauben anderweitig zu vermieten. In diesem Fall verringern sich, die durch den Vertragsrücktritt entstandenen Kosten, weil sich der Vermieter das dadurch Ersparte auf die von ihm geltend gemachten Stornogebühren anrechnen lassen muss.
- f) Bei einer Umbuchung der Reisezeit (z.B. von Frühjahr auf Herbst oder für das nächste Jahr) gelten trotzdem oben genannte Stornobedingungen. Mit einem verschieben der Reise können Sie die Stornierungsbedingungen nicht umgehen.

!!! Der Abschluss einer Reiserücktrittsversicherung wird dem Mieter dringendst empfohlen!!!

§ 8 Kündigungsrecht

- a) Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht.

- b) Nach § 543 BGB bzw. unter den Voraussetzungen des § 569 BGB sind beide Vertragsparteien dazu berechtigt, den Mietvertrag fristlos und außerordentlich aus wichtigem Grund zu kündigen.

§ 9 Kündigungsrecht des Vermieters

- a) Für den Vermieter liegt ein wichtiger Grund insbesondere bei einem vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjekts durch den Mieter (erhebliche Vertragsverletzung) sowie bei einer erheblichen Missachtung der Hausordnung durch den Mieter vor. Dies berechtigt den Vermieter nach vorheriger Abmahnung zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Die Kündigung ist auch ohne vorherige Abmahnung berechtigt, wenn sich der Mieter in einem solchen Maß vertragswidrig verhält, dass die sofortige Aufhebung des Vertrages gerechtfertigt ist. In diesem Fall behält der Vermieter den Anspruch auf den vereinbarten Mietpreis.
- b) Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen zum Recht der außerordentlichen, fristlosen Kündigung.

§ 10 Kündigungsrecht des Mieters

- a) Für den Mieter handelt es sich insbesondere dann um einen wichtigen Grund, wenn der Vermieter dem Mieter nicht den vertragsmäßigen Gebrauch der Ferienwohnung gewährt.
- b) Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen zum Recht der außerordentlichen, fristlosen Kündigung.

§ 11 Haftung des Vermieters

- a) Der Vermieter haftet dem Mieter gegenüber dafür, dass die Beschreibung des Mietobjektes richtig ist. Ferner muss der Vermieter die vertraglich vereinbarten Leistungen ordnungsgemäß erbringen und das Mietobjekt während der gesamten Mietdauer in vertragsgemäßem Zustand erhalten. Falls der Mieter bei Abschluss dieses Vertrages von Mängeln Kenntnis hatte, so stehen ihm die Rechte aus den §§ 536 und 536 a BGB nicht zu, es sei denn er hat sich seine Rechte bei Annahme des Vertrages vorbehalten. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandenen Sachmängel (§ 536 a BGB) ist ausgeschlossen.
- b) Der Mieter ist dazu verpflichtet, Mängel des Mietobjekts unverzüglich dem Vermieter oder der von dem Vermieter benannten Kontaktstelle anzuzeigen. Falls der Mieter diese Meldung unterlässt, so hat er dem Vermieter gegenüber keine Ansprüche wegen Nichterfüllung der vertragsmäßigen Leistungen (insbesondere auch keine Ansprüche auf Mietminderung). Außerdem ist er dem Vermieter zum Ersatz des durch die unterbliebene Mängelanzeige entstandenen Schadens verpflichtet.
- c) Die Haftung des Vermieters für Sachschäden ist ausgeschlossen, soweit sie nicht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters bzw. seines Erfüllungsgehilfen oder auf einer fahrlässigen Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten) des Vermieters beruhen.

§ 12 Verantwortlichkeit und Freistellung von Ansprüchen bei WLAN- oder WiFi- Nutzung

- a) Für die über das WLAN übermittelten Daten, die darüber in Anspruch genommenen kostenpflichtigen Dienstleistungen und getätigten Rechtsgeschäfte ist der Mieter selbst verantwortlich. Besucht er kostenpflichtige Internetseiten oder geht er Verbindlichkeiten ein, sind die daraus resultierenden Kosten von ihm zu tragen. Er ist verpflichtet, bei Nutzung des WLANs das geltende Recht einzuhalten. Er wird insbesondere das WLAN weder zum Abruf noch zur Verbreitung von sitten- oder rechtswidrigen Inhalten nutzen; keine urheberrechtlich geschützten Güter widerrechtlich vervielfältigen, verbreiten oder zugänglich machen und die geltenden Jugendschutzvorschriften beachten. Es ist ausdrücklich untersagt Filesharing- Webseiten zu besuchen, insbesondere Musik- und/oder Film-Downloads über den W-LAN Zugang zu starten.
- b) Der Mieter stellt den Vermieter von sämtlichen Schäden und Ansprüchen Dritter frei, die auf einer rechtswidrigen Verwendung des WLANs durch ihn gegen vorliegende Vereinbarung beruhen. Erkennt der Mieter oder muss er erkennen, dass eine solche Rechtsverletzung und/oder ein solcher Verstoß vorliegt oder droht, weist er den Vermieter auf diesen Umstand hin.

§ 13 Tierhaltung

- a) Tiere jeglicher Art sowie tierische Familienmitglieder sind ausnahmslos **NICHT** gestattet.
- b) Sollte der Mieter dennoch mit einem Tier anreisen, so wird Ihm die Beherbergung und somit die Unterkunft verweigert. Die Kosten trägt wie bei einer Stornierung der Mieter.

§ 14 Hausordnung

- a) Die Mieter müssen gegenseitig und aufeinander Rücksicht nehmen. Sie müssen insbesondere störende Geräusche, Türwerfen und solche Tätigkeiten, die die Mitbewohner durch den entstehenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, unterlassen. In der Zeit von 22.00 Uhr bis 8.00 Uhr ist den Mietern das Musizieren untersagt. Rundfunk, Fernseh- und Phonogeräte sind nur auf Zimmerlautstärke einzustellen.
- b) Eine genaue Ausführung bezüglich der Hausordnung befindet sich in der Gästemappe, die in jeder Ferienwohnung ausliegt. Die Hausordnung ist zu befolgen.
- c) Eltern / Erziehungsberechtigte haften für Ihre Kinder!
- d) Die Aufsichtspflicht liegt zu jeder Zeit bei den Erziehungsberechtigten#

§ 15 Besucher

- a) Tagesbesucher sind nach vorheriger Absprache mit uns, herzlich willkommen.

Wir berechnen: 12,50 pro Person (0-99 Jahre) für die Nutzung der Anlage (Zahlbar in bar)

Die maximale Besucheranzahl je Wohnung liegt bei 4 Personen

Selbstverständlich gilt es die Hausordnung sowie die Ruhezeiten einzuhalten
- b) Besucher, die nicht bei der Buchung angegeben wurden und ein paar Tage/Nächte hier verbringen möchten, sind nur nach vorheriger Absprache und mit Einverständnis des Vermieters möglich. Hierfür berechnen wir 40,- € je Person und Nacht, der Rechnungsbetrag ist sofort per Barzahlung zu begleichen.

§ 16 Rechtswahl und Gerichtsstand

- a) Es findet deutsches Recht Anwendung, mit der Maßgabe, dass falls der Mieter seinen gewöhnlichen Sitz im Ausland hat, er nach Art. 6 Abs. 2 der Rom - I Verordnung auch den Schutz der zwingenden Bestimmungen des Rechts genießt, das ohne diese Klausel anzuwenden wäre.
- b) Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis ist der Ort der Beherbergung.
- c) 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.

§ 17 Änderungen des Vertrages

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