



Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

für die Vermietung der Ferienwohnung der **T&T Vermietung BKL GbR**

Unsere Anschrift (Verwaltung): Talweg 14, 07639 Bad Klosterlausnitz, Deutschland

Adresse des Mietobjektes: Talweg 14 (bzw. Anschrift der Ferienwohnung), 07639 Bad Klosterlausnitz, Deutschland

Vertreten durch: Tina Grätscher, Tony Grätscher

Kontakt: Telefon: +49 171 7720722 (Zwischen 22:00 und 06:00 Uhr bitte nur in dringenden Notfällen) · Telefax: +49 36601 935658 · E-Mail: info@fewo-bad-klosterlausnitz.de · Webseite: www.fewo-bad-klosterlausnitz.de

§ 1 Geltungsbereich, Hausordnung und Mietgegenstand

1. **Geltungsbereich:** Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für sämtliche Verträge über die mietweise Überlassung der Ferienwohnung zur Beherbergung sowie alle in diesem Zusammenhang für den Mieter (bzw. das buchende Unternehmen, Agenturen oder Privatkunden) erbrachten weiteren Leistungen durch den Vermieter.
2. **Bestandteil des Vertrages & Hausordnung:** Die zum Mietobjekt gehörende gesonderte Hausordnung ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages und für alle Mieter und deren Begleitpersonen verbindlich. AGB und Hausordnung werden dem Auftraggeber bereits mit dem Angebot des Vermieters in Textform übermittelt bzw. verlinkt und sind jederzeit auf www.fewo-bad-klosterlausnitz.de abrufbar. Mit Annahme des Angebots (siehe § 2) erkennt der Auftraggeber AGB und Hausordnung als Vertragsbestandteil an.
3. **Verfügbarkeit und Sprachen:** Die Hausordnung liegt zudem in der Ferienwohnung gut sichtbar aus. AGB und Hausordnung sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung auf www.fewo-bad-klosterlausnitz.de in Deutsch und gegebenenfalls weiteren Sprachen abrufbar. Vertragssprache ist Deutsch. Übersetzungen dienen ausschließlich dem besseren Verständnis; bei Abweichungen oder Auslegungsfragen ist die deutsche Fassung maßgeblich. Der Vermieter bemüht sich, Übersetzungen inhaltlich deckungsgleich zu halten.
4. **Haftung für Dritte und Belehrungspflicht (Unternehmen/Agenturen):** Bucht ein Unternehmen oder eine Agentur die Ferienwohnung für Mitarbeiter, Subunternehmer oder sonstige Dritte, ist das buchende Unternehmen als Vertragspartner strikt dazu verpflichtet, alle anreisenden Personen vorab vollumfänglich über die geltenden AGB und die Hausordnung zu belehren. Ein Berufen auf Unkenntnis ist ausgeschlossen. Der buchende Vertragspartner haftet für alle Pflichtverletzungen und Schäden dieses Personenkreises vollumfänglich und gesamtschuldnerisch.



5. **Nutzungsart & Selbstversorgung:** Die Ferienwohnung wird zur Selbstversorgung vermietet. Es handelt sich um eine in sich geschlossene Wohneinheit (inkl. eigenem Bad, eigener Küche, Wohn- und Schlafbereich) zur Alleinnutzung ohne Hotelcharakter (keine Vollversorgung/tägliche Bewirtung). Die fortlaufende Gestellung von Verbrauchsgütern (wie Toilettenpapier, Spülmittel, Gewürze, Küchenrolle etc.) ist nicht geschuldet. Eine etwaige Erstaussstattung bei Anreise ist eine freiwillige Serviceleistung, aus der sich kein Rechtsanspruch auf dauerhafte Auffüllung ableiten lässt.
6. **Nutzungsberechtigung & Belegungsbegrenzung:** Die Ferienwohnung darf ausschließlich von der bei der Buchung verbindlich angegebenen Personenzahl bewohnt werden. Es ist dem Mieter strengstens untersagt, dritten, nicht angemeldeten Personen Zutritt zur Wohnung zu verschaffen oder diese dort übernachten zu lassen, es sei denn, dies wurde vorab in Textform mit dem Vermieter vereinbart.
7. **Untervermietung und gewerbliche Nutzung:** Die Unter- oder Weitervermietung der Wohnung sowie deren Nutzung zu gewerblichen Zwecken außerhalb reiner Beherbergung (z. B. als Betriebsstätte, Ausstellungsraum, Warenverkauf, Prostitution) sind strengstens untersagt und berechtigen den Vermieter zur sofortigen, fristlosen Kündigung ohne Erstattungsanspruch.
8. **Betretungsrecht des Vermieters:** Der Vermieter (sowie beauftragte Handwerker oder Reinigungskräfte) ist nach rechtzeitiger Vorankündigung berechtigt, die Ferienwohnung zur Inspektion, Reinigung oder Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen zu betreten. Bei Gefahr im Verzug (z. B. Brand, Rohrbruch) ist das Betreten auch ohne Vorankündigung und in Abwesenheit des Mieters gestattet.
9. **Vorübergehender Gebrauch:** Die Ferienwohnung wird ausschließlich zum vorübergehenden Gebrauch zu Erholungs- und Ferienzwecken oder im Zusammenhang mit einer auswärtigen beruflichen Tätigkeit bzw. einem sonstigen zeitlich begrenzten Aufenthalt überlassen (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Die Begründung eines Lebensmittelpunkts, Hauptwohnsitzes oder einer dauerhaften Wohnnutzung im Mietobjekt ist nicht vereinbart und nicht gestattet. Die Vorschriften des Wohnraummietrechts über den Kündigungsschutz finden keine Anwendung. Sofern der Aufenthalt eine melderechtliche Anmeldung erforderlich macht (siehe § 3), ändert dies nichts an der Vorübergehendheit des Gebrauchs.

§ 2 Vertragsabschluss, Vermittlungsagenturen, Schlüsselübergabe und Schlüsselbox

1. **Vertragsabschluss:** Auf Anfrage des Auftraggebers übermittelt der Vermieter ein Angebot in Textform (Buchungsangebot), dem diese AGB und die Hausordnung beigelegt oder verlinkt sind. Der Vertrag kommt zustande, wenn der Auftraggeber das Angebot innerhalb der darin genannten Frist in Textform (z. B. per E-Mail) annimmt oder die im Angebot genannte Anzahlung bzw. Gesamtzahlung leistet. Der Vermieter bestätigt den Vertragsschluss anschließend durch eine Buchungsbestätigung, die die wesentlichen Vertragsdaten (Zeitraum, Personenzahl, Gesamtpreis einschließlich aller obligatorischen Nebenkosten, Abrechnungsintervall,



Kaution) enthält. Mit Annahme des Angebots erkennt der Auftraggeber diese AGB und die Hausordnung als Vertragsbestandteil an.

2. **Buchung durch Vermittler:** Tritt ein Vermittler (Agentur, Relocation-Service etc.) als buchende Partei auf, wird dieser selbst Vertragspartner des Vermieters und haftet für alle Verpflichtungen aus dem Vertrag (insbesondere Mietzahlungen, Schadensersatz und Sonderkosten), es sei denn, er bucht ausdrücklich und unter Nennung von Firma und Anschrift in Vertretung eines anderen Unternehmens. In diesem Fall wird das vertretene Unternehmen Vertragspartner. Der Vermieter kann die Annahme einer Buchung in Vertretung davon abhängig machen, dass der Vermittler eine gesonderte Mithaftungserklärung in Textform abgibt. Der Vermittler ist verpflichtet, diese AGB und die Hausordnung an den Vertragspartner und die tatsächlichen Nutzer weiterzuleiten; er haftet dem Vermieter für Schäden, die aus einer unterbliebenen Weiterleitung entstehen.
3. **Schlüsselübergabe und Schlüsselbox (Schließanlage):**
 - Die Übergabe der Wohnungsschlüssel (registrierte Schließanlage) erfolgt entweder persönlich vor Ort oder kontaktlos über eine gesicherte Schlüsselbox direkt am Mietobjekt (z. B. bei Späthanreisen, Frühanreisen oder nach individueller Vereinbarung).
 - Die persönliche Schlüsselübergabe bzw. die Übermittlung des Zugangscodes zur Schlüsselbox (per E-Mail, SMS oder WhatsApp) erfolgt grundsätzlich erst, wenn der Mietpreis (oder die vereinbarte erste Rate bei Langzeitmieten) vollständig eingegangen ist, die erforderlichen Meldedaten (siehe § 3) vorliegen und (im Falle von Geschäftskunden/Agenturen) die Akzeptanz dieser AGB in Textform bestätigt wurde.
 - Der Mieter ist verpflichtet, den Zugangscod zur Schlüsselbox streng vertraulich zu behandeln und nicht an unbefugte Dritte weiterzugeben. Nach jeder Entnahme sowie bei Rückgabe der Schlüssel ist die Schlüsselbox zwingend wieder zu verschließen und der Zahlencode zu verstellen.
4. **Buchungen über externe Portale:** Bei Buchungen über Online-Portale (z. B. Airbnb, Booking.com) gelten bezüglich Zahlungsabwicklung, Stornierungsfristen und vorzeitiger Abreise vorrangig die im jeweiligen Portal vom Vermieter hinterlegten Bedingungen. Sämtliche in diesen AGB aufgeführten Kauttionen oder Zusatzgebühren gelten für Portalbuchungen nur insoweit, als sie im dortigen Inserat explizit ausgewiesen sind und den Richtlinien des Portals nicht widersprechen. Für Verhaltensregeln, Haftung, Sonderkosten (z. B. Schlüsselerlust, Rauchverbot) und außerordentliche Kündigungen gelten uneingeschränkt diese AGB.

§ 3 Meldedaten, Hauptansprechpartner und Brandschutz

1. **Meldedaten:** Der Vermieter ist nach dem Bundesmeldegesetz (BMG) verpflichtet, von Gästen mit ausländischer Staatsangehörigkeit einen Meldeschein zu erfassen (vollständiger Name, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Aufenthaltszeitraum sowie Art und Nummer des Ausweisdokuments). Zur Sicherstellung des Brandschutzes, zur Zuordnung von Ansprechpartnern und zur Vertragsabwicklung erhebt der Vermieter darüber hinaus von allen Gästen Name, Anschrift, Kontaktdaten und Aufenthaltszeitraum. Der Auftraggeber verpflichtet sich,



diese Daten für alle anreisenden Personen vor der Anreise, spätestens am Anreisetag, wahrheitsgemäß und vollständig mitzuteilen.

2. **Ausländische Gäste** haben bei Anreise ein gültiges Ausweisdokument im Original vorzulegen; der Vermieter erfasst daraus die gesetzlich erforderlichen Angaben. Die Übermittlung einer Ausweiskopie vorab ist freiwillig; sie ist als Kopie zu kennzeichnen und wird nach Erfassung der Daten gelöscht.
3. **Anmeldung bei längerem Aufenthalt:** Überschreitet der Aufenthalt eines Gastes die melderechtlichen Fristen des § 27 Abs. 2 BMG (derzeit drei Monate für nicht in Deutschland gemeldete Personen, sechs Monate für in Deutschland gemeldete Personen), ist der Gast verpflichtet, sich bei der zuständigen Meldebehörde anzumelden. Der Auftraggeber hat den Vermieter rechtzeitig, spätestens zwei Wochen vor Ablauf der Frist, darauf hinzuweisen. Der Vermieter stellt in diesem Fall die Wohnungsgeberbestätigung nach § 19 BMG aus. Eine solche Anmeldung dient ausschließlich der Erfüllung melderechtlicher Pflichten und begründet keine dauerhafte Wohnnutzung im Sinne des Wohnraummietrechts (siehe § 1).
4. **Hauptansprechpartner bei Firmenbuchungen:** Bucht ein Unternehmen für Mitarbeiter oder Subunternehmer, ist vorab eine namentliche Belegungsliste sowie ein vertretungsberechtigter Hauptansprechpartner vor Ort mit Kontaktdaten zu benennen. Kann der benannte Hauptansprechpartner seine Aufgabe nicht mehr wahrnehmen (z. B. wegen vorzeitigen Ausscheidens, Krankheit oder Verhinderung am Tag des Check-outs), hat das Unternehmen dem Vermieter unverzüglich in Textform eine bevollmächtigte Ersatzperson mit Kontaktdaten zu benennen. Unterbleibt dies, gelten Mitteilungen des Vermieters an den zuletzt benannten Ansprechpartner als dem Unternehmen zugegangen. Erscheint zum vereinbarten Abnahmetermine weder der Hauptansprechpartner noch eine Ersatzperson, nimmt der Vermieter die Abnahme einseitig gemäß § 6 Abs. 6 vor.
5. **Brandschutz & Sicherheit:** Die Dokumentations- und Auskunftspflicht dient neben den melderechtlichen Vorgaben der Gefahrenabwehr. Im Notfall (z. B. Brand, Evakuierung) muss die Identität und Personenzahl der in der Ferienwohnung befindlichen Personen für den Vermieter und die Rettungskräfte lückenlos nachvollziehbar sein.
6. **Compliance (Zoll / Behörden):** Bucht ein Unternehmen für seine Mitarbeiter oder Subunternehmer, sichert es zu, dass alle in der Ferienwohnung untergebrachten Personen legal beschäftigt und ordnungsgemäß angemeldet sind und über die erforderlichen Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigungen verfügen. Das Unternehmen stellt den Vermieter von sämtlichen Ansprüchen, Bußgeldern, Kosten und Schäden frei, die dem Vermieter aus einem Verstoß gegen diese Zusicherung entstehen, und unterstützt den Vermieter bei behördlichen Auskunftsverlangen.

§ 4 Stornierungsbedingungen, Rücktritt und Widerrufsrecht (Direktbuchungen)

Dieser Paragraph gilt ausschließlich für direkte Buchungen beim Vermieter (nicht für Portale wie Airbnb/Booking).

1. **Ausschluss des Widerrufsrechts:** Gemäß § 312g Abs. 2 Nr. 9 BGB besteht für Verträge über Beherbergungsleistungen, die für einen spezifischen Termin oder



Zeitraum gebucht werden, **kein gesetzliches Widerrufsrecht** für Verbraucher. Es gelten ausschließlich die folgenden vertraglichen Stornierungsbedingungen.

2. Rücktritt durch den Mieter: Der Mieter hat kein kostenfreies Rücktrittsrecht. Ein Rücktritt muss in Textform (z. B. per E-Mail) erfolgen. Der Vermieter erhebt folgende pauschalisierte Entschädigungen:

A. Aufenthalte bis zu 4 Wochen Dauer:

- Rücktritt bis 20 Tage vor Mietbeginn: 30 % des Gesamtmietpreises
- Bei späterem Rücktritt oder Nichtanreise: 70 % des Gesamtmietpreises

B. Aufenthalte ab 4 Wochen Dauer (Langzeitmieten):

- Rücktritt bis 40 Tage vor Mietbeginn: 15 % des Gesamtmietpreises
- Rücktritt bis 30 Tage vor Mietbeginn: 55 % des Gesamtmietpreises
- Bei späterem Rücktritt: 80 % des Gesamtmietpreises

Dem Mieter bleibt in allen Fällen der Nachweis gestattet, dass dem Vermieter kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist.

3. Rücktritt durch den Vermieter: Der Vermieter kann vom Vertrag zurücktreten, wenn die Erbringung der Leistung aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, unmöglich oder unzumutbar wird, insbesondere bei höherer Gewalt (z. B. behördliche Beherbergungsverbote, Naturkatastrophen), bei unvorhersehbarer Unbewohnbarkeit des Objekts (z. B. schwerer Wasserschaden, Brand, Ausfall der Heizungs- oder Sanitäreinrichtung), bei behördlichen Anordnungen oder wenn der Auftraggeber die nach § 2 erforderlichen Angaben, Bestätigungen oder Zahlungen trotz Erinnerung nicht bis drei Werktage vor Anreise erbringt. Bereits geleistete Zahlungen werden in diesen Fällen unverzüglich in voller Höhe zurückerstattet. Weitergehende Ansprüche des Mieters (z. B. Ersatz von Mehrkosten für eine Ersatzunterkunft oder Reisekosten) bestehen nicht, soweit der Vermieter den Rücktrittsgrund nicht zu vertreten hat; die Haftung nach § 7 Abs. 1 bleibt unberührt. Dasselbe gilt bei einer außerordentlichen Kündigung durch den Vermieter wegen vertragswidrigen Verhaltens gemäß § 8. Der Abschluss einer Reiserücktrittsversicherung wird empfohlen.

§ 5 Vorzeitige Abreise und Mietverlängerung (Langzeitmieten)

Dieser Paragraph gilt ausschließlich für direkte Buchungen beim Vermieter (nicht für Portale wie Airbnb/Booking).

1. **Vorzeitige Abreise bei verbindlicher Langzeitmiete:** Die Preiskalkulation für Langzeitmieten beruht auf der vereinbarten Aufenthaltsdauer. Eine ordentliche Kündigung vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit ist ausgeschlossen. Reist der Mieter dennoch vorzeitig ab oder kündigt er vorzeitig, schuldet er für den nicht in Anspruch genommenen Restzeitraum eine pauschale Ausfallentschädigung in Höhe von 30 % der vereinbarten Miete für diesen Zeitraum. Für den Restzeitraum bereits gezahlte



Beträge, die über diese Entschädigung hinausgehen, werden erstattet. Gelingt dem Vermieter eine anderweitige Vermietung der Ferienwohnung für den Restzeitraum, werden die daraus erzielten Einnahmen auf die Entschädigung angerechnet. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass dem Vermieter kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist.

2. **Mietverlängerung:** Bei einer einvernehmlichen Verlängerung eines laufenden Aufenthalts garantiert der Vermieter die Beibehaltung der vereinbarten Monatskonditionen, sofern vertraglich nichts anderes vereinbart wurde.

§ 6 Zahlungsbedingungen, Zahlungsverzug, Kautions- und Abnahme

1. **Fälligkeit bei Kurzzeitbuchungen:** Nach Erhalt der Buchungsbestätigung bzw. Rechnung wird eine Anzahlung von 50 % des Gesamtpreises fällig. Der Restbetrag ist spätestens 2 Werktage vor Anreise auf das Konto des Vermieters zu überweisen. Bei sehr kurzfristigen Buchungen ist der Gesamtbetrag umgehend nach der Buchungsbestätigung zu überweisen. (Bei Portalbuchungen erfolgt die Zahlung allein nach den Vorgaben des Portals.)
2. **Abrechnung bei Langzeitmieten (ab 1 Monat):** Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am letzten Werktag des Vormonats, auf das Konto des Vermieters zu zahlen. Abweichende Abrechnungsintervalle können vereinbart werden; das verbindliche Intervall wird in der Buchungsbestätigung bzw. ersten Rechnungsstellung festgelegt.
3. **Zahlungsverzug und Mahngebühren:** Gerät der Mieter mit einer Zahlung in Verzug, ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe (§ 288 BGB) zu verlangen. Für jede Mahnung nach Eintritt des Verzugs – mit Ausnahme der ersten Zahlungserinnerung – kann der Vermieter eine Mahnkostenpauschale von 2,50 € verlangen; dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass kein oder ein geringerer Schaden entstanden ist. Ist der Mieter Unternehmer, steht dem Vermieter zusätzlich die gesetzliche Pauschale nach § 288 Abs. 5 BGB (40,00 €) zu. Die Geltendmachung eines weitergehenden Verzugsschadens, insbesondere von Kosten der Rechtsverfolgung, bleibt vorbehalten. Der Vermieter ist bei Zahlungsverzug berechtigt, die Schlüsselübergabe bzw. die Übermittlung des Schlüsselbox-Codes bis zum Zahlungseingang zurückzuhalten, sofern er dies mindestens drei Werktage vorher angekündigt hat.
4. **Besondere Bestimmungen ab 30 Tagen Mietdauer:**
 - **Monatliche Zwischenreinigung & Wäschewechsel:** Bei Aufenthalten über 30 Tagen erfolgt eine obligatorische monatliche Grundreinigung der Wohnung inkl. Bettwäschewechsel durch den Vermieter zum Pauschalpreis von 65,00 € brutto pro Monat. Diese Kosten werden im Angebot und in der Buchungsbestätigung als Bestandteil des Gesamtpreises ausgewiesen. Der Reinigungstermin wird mindestens drei Tage vorher angekündigt; der Mieter hat die Wohnung zu diesem Termin zugänglich zu machen.
 - **Haftpflichtversicherung:** Bei einer Mietdauer von mehr als 30 Tagen hat der Mieter bzw. das buchende Unternehmen dem Vermieter auf Anforderung innerhalb von fünf Werktagen den Nachweis einer bestehenden Privat- bzw. Betriebshaftpflichtversicherung vorzulegen. Der Vermieter kann die



Schlüsselübergabe von der Vorlage dieses Nachweises abhängig machen, sofern er ihn bereits im Angebot verlangt hat.

5. **Kaution (ab 2 Monaten Mietdauer):** Beträgt die Mietdauer 2 Monate oder mehr, ist bei Direktbuchungen vor der Schlüsselübergabe eine Kaution in Höhe von **350,00 €** zu hinterlegen. Die Kaution dient der Absicherung von Mietausfällen, Schadensersatz- und Sonderkostenforderungen (§ 7). Sie wird nicht verzinst. Der Vermieter rechnet die Kaution innerhalb von 14 Tagen nach der Abnahme (§ 6 Abs. 6) in Textform ab und zahlt den nicht in Anspruch genommenen Betrag auf das vom Mieter benannte Konto zurück. Sind zum Zeitpunkt der Abnahme Schäden festgestellt, deren Höhe noch nicht feststeht, verlängert sich die Frist bis zum Vorliegen des Kostenvoranschlags bzw. der Rechnung, längstens jedoch auf sechs Wochen; ein unstreitiger Teilbetrag wird vorab ausgezahlt.
6. **Persönliche Endabnahme & Protokoll:** Bei Aufhalten ab einem Monat Dauer findet am Tag der Abreise eine gemeinsame Begehung der Ferienwohnung mit dem Vermieter statt. Der Abnahmetermine ist spätestens eine Woche vor Abreise mit dem Vermieter abzustimmen; erfolgt keine Abstimmung, gilt der Abreisetag zur regulären Check-out-Zeit als Abnahmetermine. Über die Abnahme wird ein Übergabeprotokoll erstellt, in dem der Zustand der Wohnung sowie eventuelle Mängel oder Schäden dokumentiert werden. Es wird von beiden Seiten unterzeichnet; für das buchende Unternehmen unterzeichnet der benannte Hauptansprechpartner oder die benannte Ersatzperson (§ 3), deren Unterschrift das Unternehmen bindet. **Einseitige Abnahme:** Erscheint zum Abnahmetermine weder der Mieter noch ein bevollmächtigter Vertreter, oder verweigert dieser die Unterzeichnung, nimmt der Vermieter die Abnahme einseitig vor. Er dokumentiert den Zustand der Wohnung mit Fotos und, soweit möglich, im Beisein eines Zeugen und übermittelt das Protokoll nebst Fotos innerhalb von drei Werktagen in Textform an den Auftraggeber. Einwendungen gegen das Protokoll sind innerhalb von sieben Tagen nach Zugang in Textform zu erheben. Das einseitig erstellte Protokoll ist Grundlage der Kautionsabrechnung; die gesetzliche Beweislast bleibt unberührt.

§ 7 Haftung, Beschädigungen, Schlüsselverlust und Sonderkosten

1. **Haftung des Vermieters:** Der Vermieter haftet unbeschränkt für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen, sowie für sonstige Schäden, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen. Bei einfach fahrlässiger Verletzung wesentlicher Vertragspflichten – also solcher Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Mieter regelmäßig vertrauen darf – ist die Haftung auf den Ersatz des vertragstypischen, vorhersehbaren Schadens begrenzt. Im Übrigen ist die Haftung für einfache Fahrlässigkeit ausgeschlossen. Für eingebrachte Sachen des Mieters haftet der Vermieter nach den gesetzlichen Bestimmungen der Gastwirthaftung (§§ 701 ff. BGB). Es wird empfohlen, keine Wertsachen unbeaufsichtigt in der Ferienwohnung zu belassen. Für Ausfälle der Versorgung (Strom, Wasser, Heizung, Internet), die auf Störungen



bei externen Anbietern beruhen, haftet der Vermieter nicht; er wird sich um schnellstmögliche Behebung bemühen.

2. **Sorgfaltspflicht & Mieterhaftung:** Die Ferienwohnung, das gesamte Mobiliar, die Küchengeräte sowie die Außenanlagen sind pfleglich zu behandeln. Der Mieter, das buchende Unternehmen sowie etwaige Vermittler haften vollumfänglich und gesamtschuldnerisch für alle durch sie, ihre Mitreisenden, Mitarbeiter, Subunternehmer, Erfüllungsgehilfen oder Besucher schuldhaft verursachten Schäden.
3. **Einzugsprotokoll und Meldung von Schäden:** Der Vermieter dokumentiert den Zustand der Ferienwohnung vor jeder Anreise mit Fotos (Einzugsprotokoll). Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung unverzüglich nach Bezug auf Mängel und Schäden zu prüfen und festgestellte Mängel noch am Anreisetag in Textform, nach Möglichkeit mit Foto, an den Vermieter zu melden. Während des Aufenthalts entstandene Schäden sind dem Vermieter unverzüglich zu melden. Schäden, die im Einzugsprotokoll nicht vermerkt sind, vom Mieter nicht am Anreisetag gemeldet wurden und bei der Abnahme bzw. der ersten Begehung nach Abreise festgestellt werden, gelten als während der Mietzeit entstanden, sofern der Mieter nicht nachweist, dass sie bereits bei Anreise vorhanden waren oder nicht aus seinem Verantwortungsbereich stammen. Geringfügiger Bruch von Kleininventar (z. B. ein einzelnes Glas oder ein Teller im Wert von unter 5,00 €) wird vom Vermieter unentgeltlich ersetzt. Für größere Beschädigungen der Ausstattung, der Möbel oder der Bausubstanz haftet der Vertragspartner nach den gesetzlichen Vorschriften.
4. **Schlüsselverlust / Schließanlage:**
 - Die Ferienwohnung ist mit einer hochwertigen, geschützten Schließanlage ausgestattet. Der Verlust oder die Nichtrückgabe eines Schlüssels ist dem Vermieter unverzüglich zu melden.
 - Bei Verlust oder Nichtrückgabe eines Schlüssels haftet der Mieter für die daraus resultierenden, erforderlichen Kosten. Hierzu gehören die Kosten für Ersatzschlüssel sowie – soweit dies aus Sicherheitsgründen objektiv erforderlich ist, insbesondere weil eine missbräuchliche Verwendung des verlorenen Schlüssels nicht ausgeschlossen werden kann – die Kosten für den Austausch des betroffenen Schließzylinders bzw. der Schließanlage einschließlich Material, fachgerechtem Einbau und Neuanfertigung der erforderlichen Ersatzschlüssel. Etwaig anfallende Schlüsseldienst- oder Notdiensteinsätze werden ebenfalls weiterberechnet. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist.
5. **Sonderkosten und Gebühren:** Bei Verstößen gegen den Vertrag oder die Hausordnung berechnet der Vermieter folgende Kosten als pauschalierten Schadensersatz bzw. nach tatsächlichem Aufwand (durch Einbehalt von der Kautions- oder gesonderte Rechnung):
 - **Unerlaubte Übernachtung Dritter:** Verschafft der Mieter nicht angemeldeten, dritten Personen unberechtigten Zugang und lässt diese in der Wohnung übernachten, wird für jede unberechtigte Person der volle reguläre Übernachtungspreis für die jeweilige Nacht nachträglich in Rechnung gestellt.



- **Verstoß gegen das Rauchverbot:** pauschalierter Schadensersatz von 250,00 € für Ozon-Sonderreinigung und Geruchsneutralisierung. Wird darüber hinaus ein Austausch von Textilien oder Matratzen erforderlich, wird dieser nach tatsächlichen Kosten berechnet.
 - **Nicht entsorgtes Altglas (bei Langzeitmieten):** pauschalierter Schadensersatz von 50,00 € für Sammlung, Transport und Entsorgung. Übersteigt der tatsächliche Aufwand die Pauschale (z. B. bei außergewöhnlich großen Mengen), wird stattdessen der tatsächliche Aufwand nach dem Stundensatz gemäß Ziffer „Überdurchschnittliche Verschmutzung“ zuzüglich nachgewiesener Entsorgungskosten berechnet.
 - **Überdurchschnittliche Verschmutzung / Verwahrlosung:** Sonderreinigungsaufwand nach tatsächlichem Zeitaufwand, abgerechnet mit einem Stundensatz von 35,00 € brutto pro Reinigungsstunde, mindestens jedoch 50,00 €.
 - **Unsachgemäße Bedienung von Geräten:** Abrechnung nach tatsächlichem Reparatur- oder Kundendienstaufwand.
 - **Verspäteter Check-out / nicht geräumte Wohnung:** Wird die Wohnung nicht bis zur vereinbarten Check-out-Zeit geräumt, schuldet der Mieter für jeden angefangenen weiteren Tag eine Nutzungsentschädigung in Höhe des regulären Tagespreises zuzüglich eines etwaigen Schadens, der dem Vermieter durch die verspätete Freigabe gegenüber Folgemieter entsteht.
 - **Zurückgelassene Gegenstände:** Nach Abreise zurückgelassene Gegenstände werden vom Vermieter vier Wochen aufbewahrt. Der Vermieter informiert den Auftraggeber in Textform. Eine Nachsendung erfolgt nur gegen Vorkasse der Versand- und Verpackungskosten. Nach Ablauf der Frist ist der Vermieter berechtigt, die Gegenstände zu entsorgen; offensichtlich wertvolle Gegenstände werden beim Fundbüro abgegeben.
6. *Hinweis zu den Pauschalen gem. § 309 Nr. 5 BGB: Dem Mieter bleibt bei allen in diesen AGB genannten Pauschalen der Nachweis ausdrücklich gestattet, dass ein Schaden überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger ist als die geforderte Pauschale.*
7. **Haftung bei Post- und Paketsendungen:** Der Vermieter übernimmt keine Haftung für an den Mieter adressierte Post- oder Paketsendungen (insbesondere nicht für Verlust, Beschädigung oder Zustellverzögerungen). Die Annahme und Weiterleitung von Sendungen nach Abreise des Mieters ist keine vertragliche Verpflichtung des Vermieters. Für eine etwaige Weiterleitung anfallende Porto- und Bearbeitungskosten sind vom Mieter vorab zu tragen.

§ 8 Außerordentliche Kündigung, Hausrecht und Verrechnung

1. **Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund:** Der Vermieter kann das Mietverhältnis jederzeit sofort und fristlos aus wichtigem Grund kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor bei:
- Zahlungsverzug des Mieters, der trotz Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist von mindestens fünf Werktagen mit dem Hinweis auf die drohende Kündigung fortbesteht, oder Zahlungsverzug mit zwei aufeinanderfolgenden Monatsraten.



- Vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Beschädigung der Ferienwohnung.
 - Massiver Vermüllung oder gravierender hygienischer Verwahrlosung der Wohnung.
 - Wiederholten Verstößen gegen diese AGB oder die Hausordnung (nach erfolgter Abmahnung).
 - Manipulation sicherheitsrelevanter Einrichtungen (z. B. Demontage oder Abkleben von Rauchmeldern).
2. **Sofortige Kündigung bei Polizeieinsätzen & Exzessen:** Kommt es durch massives Fehlverhalten (z. B. Alkoholexzesse, Gewalt, andauernde Ruhestörung, Bedrohung oder Beleidigung von Nachbarn oder Personal) zu einer unzumutbaren Störung oder einem Polizeieinsatz, ist die Wohnung innerhalb von 24 Stunden zu räumen.
 3. **Folgen der Kündigung:** Bei einer Kündigung nach Ziffer 1 oder 2 ist der Vermieter berechtigt, für den laufenden Abrechnungszeitraum bereits geleistete Zahlungen als pauschalierten Schadensersatz für Nutzungsausfall und Wiedervermietungsaufwand einzubehalten. Gelingt eine anderweitige Vermietung der Wohnung innerhalb dieses Zeitraums, werden die erzielten Einnahmen angerechnet. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass dem Vermieter kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens durch den Vermieter bleibt vorbehalten.
 4. **Zahlungen nach Kündigung:** Zahlungen für Folgemonate nach einer Kündigung führen nicht zu einer Vertragsverlängerung.
 5. **Verrechnung (§ 387 BGB):** Der Vermieter ist berechtigt, noch offene Kautions- oder Guthabenbeträge mit bestehenden Schadensersatz-, Miet- oder Sonderkostenforderungen zu verrechnen.
 6. **Aufrechnung und Zurückbehaltung durch den Mieter:** Der Mieter kann gegen Forderungen des Vermieters nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

§ 9 Datenschutz und Bonitätsprüfung

1. **Datenverarbeitung:** Der Vermieter verarbeitet personenbezogene Daten der Auftraggeber und Gäste zur Vertragsabwicklung, zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten (insbesondere Bundesmeldegesetz und steuerrechtliche Aufbewahrungspflichten) sowie zur Wahrung berechtigter Interessen (insbesondere Brandschutz und Sicherheit). Einzelheiten zu Art, Umfang, Zweck, Rechtsgrundlagen, Speicherdauer, Empfängern und Betroffenenrechten ergeben sich aus der Datenschutzerklärung des Vermieters, abrufbar unter www.fewo-bad-klosterlausnitz.de/datenschutz, die dem Auftraggeber mit dem Angebot übermittelt wird. Meldescheine werden nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist datenschutzkonform vernichtet.
2. **Bonitätsprüfung:** Bei Buchungen von Unternehmen sowie bei Langzeitbuchungen mit Zahlung auf Rechnung oder in monatlichen Raten behält sich der Vermieter vor, vor Vertragsschluss und bei berechtigtem Interesse auch während der Vertragslaufzeit eine Bonitätsauskunft über den Vertragspartner bei der infoscore Consumer Data GmbH, Rheinstraße 99, 76532 Baden-Baden, einzuholen. Hierzu werden Name, Anschrift und – bei natürlichen Personen – Geburtsdatum übermittelt. Bei Buchungen mit vollständiger Vorauszahlung erfolgt keine Bonitätsprüfung.



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung bei der infoscore Consumer Data GmbH gemäß Art. 14 DSGVO: <https://www.experian.de/icd-infoblatt>

§ 10 Schlussbestimmungen und Streitschlichtung

1. **Anwendbares Recht:** Es gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland, unter Ausschluss des UN-Kaufrechts (CISG).
2. **Gerichtsstand:** Ist der Mieter Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen oder hat er keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland, ist ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis das für den Sitz des Vermieters zuständige Gericht. Der Vermieter bleibt berechtigt, den Mieter an dessen allgemeinem Gerichtsstand zu verklagen.
3. **Verbraucherstreitbeilegung:** Der Vermieter ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) teilzunehmen.
4. **Salvatorische Klausel:** Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB oder des Mietvertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung treten die gesetzlichen Vorschriften.
5. **Textform:** Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages sowie Sonderabsprachen (z. B. abweichende Check-in-/Check-out-Zeiten, zusätzliche Personen) bedürfen der Textform (§ 126b BGB), insbesondere per E-Mail. Der Vermieter bestätigt Sonderabsprachen, die auf anderem Weg (z. B. telefonisch oder per Messenger) getroffen wurden, in Textform; nur die so bestätigten Absprachen gelten als vereinbart. Individuelle Vereinbarungen haben Vorrang vor diesen AGB (§ 305b BGB).