

Mustermietvertrag Über die Vermietung einer Ferienwohnung / eines Ferienhauses

Der Vermieter _____

(Name, Adresse, Telefon, Fax, E-Mail)

und der Mieter _____

(Name, Anschrift, Telefon, Fax, E-Mail)

schließen folgenden Mietvertrag über die Ferienwohnung / das Ferienhaus:

(Adresse mit genauer Lagebeschreibung, z.B. erste Etage, rechts)

für den Vermietungszeitraum: _____ .

Gesamtpreis der Übernachtung: _____ **EURO**

Der Preis setzt sich wie folgt zusammen:

Mietpreis (Tages-/Wochenpreis): _____ **EURO**

Nebenkosten*: z.B. Bettwäsche, Garage,

Zustellbett, evtl. Endreinigung _____ **EURO**

Haustiere (erlaubt/nicht erlaubt): _____ **EURO**



Zzgl. Verbrauchsabhängiger Nebenkosten** (z.B. Strom, Wasser, Heizung):
Abrechnung erfolgt nach Verbrauch bei Abreise:

Zzgl. Kurtaxe (fällig bei Anreise):

_____ EURO

Bezahlung:

Anzahlung von 10% des Gesamtpreises
bei Vertragsabschluss

_____ EURO

Restzahlung von _____ EURO
bis spätestens zum: _____ (14 Tage vor Mietbeginn)

Kautions (soweit vereinbart,
100 €, zahlbar bei Schlüsselübergabe):

_____ EURO

Bankverbindung des Vermieters: _____

Ansprechpartner vor Ort: _____

(Name und Anschrift des Verwalters, Telefon, Fax)



Angaben zur Ausstattung der Ferienwohnung/ des Ferienhauses:

- Anzahl Schlafzimmer: ___
- Anzahl Wohnzimmer: ___
- Anzahl Wohn-/Schlafzimmer: ___
- Esszimmer: ___
- Separate Küche: ___
- Küchenzeile/Kochnische: ___
- Anzahl Badezimmer: ___
- WC: ___
- Flur: ___
- Abstellkammer: ___
- Abstellplatz f. PKW: ___
- Carport: ___
- Garage: ___
- Balkon: ___
- Terrasse: ___
- Garten/Gartenmitbenutzung: ___.

Größe der Mieträume: ca. _____ qm

Maximale Belegungszahl: _____ Erwachsene, _____ Kinder (bis _____ Jahren)

- TV/Farbe, TV Kabel/ Satellit, Videoanlage, separater Telefonanschluss,
 Telefax; Radio/Wecker, CD-Player, Geschirrspülmaschine,
 Kaffeemaschine, Mikrowelle, Toaster, Backofen, Staubsauger,
 Waschmaschine, Wäschetrockner, Haarfön, Bügeleisen,
 Bügelbrett, Gefriermöglichkeit, Bettwäsche ohne Aufpreis, Handtücher ohne
Aufpreis, Kinderstuhl, Wickelaufgabe, Kinderbadewanne, Flaschenwärmer,
 Fahrradverleih, Gartenmöbel Sauna, Kachelofen, Klimaanlage,
 Offener Kamin, Safe.

Sonstiges: _____

Anzahl der dem Mieter übergebenen Wohnungsschlüssel: _____

Die Vermietung erfolgt auf der Grundlage der anliegenden allgemeinen Mietbedingungen, deren Inhalt dem Mieter bei Vertragsschluss bekannt sind und mit deren Geltung er einverstanden ist.

Ort, Datum _____

Unterschrift des Vermieters

Unterschrift des Mieters

***/** Nebenkosten**

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 6. Juni 1991 (I ZR 291/89, abgedruckt in NJW 1991, S. 2706) entschieden, dass der Anbieter einer Ferienwohnung bzw. eines Ferienhauses verpflichtet ist, bei der Angabe von Mietpreisen **Endpreise** anzugeben. In diesen Endpreis sind alle pauschalen und in jedem Fall zu zahlenden Nebenkosten für Strom, Wasser, Gas und Heizung einzubeziehen. Ebenso die von vornherein festgelegten Kosten für Bettwäsche und Endreinigung, soweit die Inanspruchnahme dieser Leistungen dem Mieter nicht von vornherein freigestellt ist. Diese Verpflichtung ergibt sich aus **§ 1 Preisangabenverordnung**.

Diese BGH-Entscheidung besagt jedoch nicht, dass Nebenkosten für Heizung, Gas, Strom und Wasser nicht auch gesondert ausgewiesen werden dürfen. Dies setzt jedoch eine verbrauchsabhängige Abrechnung voraus. Der tatsächliche Verbrauch muss bei Vertragsbeendigung z.B. durch einen Zähler nachgewiesen werden. Weiterhin kann der Vermieter Nebenkosten gesondert in Rechnung stellen, wenn der Vermieter dem Mieter die Inanspruchnahme dieser Zusatzleistungen (z.B. Bettwäsche, Kaminholz, Garage, Zustellbett, Endreinigung). freistellt.

Allgemeine Mietbedingungen

1. Vertragsschluss

- a) Der Mietvertrag über die anliegend beschriebene Ferienwohnung / Ferienhaus ist verbindlich geschlossen, wenn der in der Anlage beigefügte Mietvertrag vom Mieter unterschrieben dem Vermieter zugeworfen ist.
- b) Die Ferienwohnung / 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 belegt werden.

2. Mietpreis und Nebenkosten

- a) 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. Bettwäsche, Endreinigung, Kaminholz), deren Inanspruchnahme dem Mieter freigestellt sind, sind diese Nebenkosten gesondert in Rechnung zu stellen.
- b) Wurde eine Anzahlung von 10% des Gesamtpreises vereinbart, ist diese bei Vertragsschluss fällig. Geht die Anzahlung trotz Mahnung nicht rechtzeitig beim Vermieter ein ist dieser berechtigt, ohne Fristsetzung vom Vertrag zurückzutreten. Der Mieter ist dann zum Ersatz der entstandenen Aufwendungen und des entgangenen Gewinns verpflichtet. Die Restzahlung ist spätestens 14 Tage vor Mietbeginn zu leisten.

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 bei Übergabe des Schlüssels zu leisten und ist nicht verzinslich. Sie wird am Ende des Mietaufenthaltes nach ordnungsgemäßer Übergabe der Ferienwohnung zurückgezahlt.

4. Mietdauer / Inventarliste

- a) Am Anreisetag stellt der Vermieter das Mietobjekt dem Mieter ab 14.00 Uhr in vertragsgemäßem Zustand zur Verfügung. Sollte die Anreise nach 18.00 Uhr erfolgen, so muss der Mieter dies dem Vermieter mitteilen. Unterbleibt diese Mitteilung, ist der Vermieter berechtigt, die Unterkunft bei einer einzelnen Übernachtung 2 Stunden nach dem vereinbarten Bereitstellungstermin, bei mehr als einer Übernachtung am Folgetag nach 12 Uhr anderweitig zu belegen.
- b) Der Mieter wird gebeten, unmittelbar nach seiner Ankunft die im Mietobjekt befindliche Inventarliste zu überprüfen und etwaige Fehlbestände spätestens an dem der Ankunft folgenden Tag dem Vermieter oder der von diesem benannten Kontaktperson mitzuteilen.
- c) Am Abreisetag wird der Mieter das Mietobjekt dem Vermieter bis spätestens 10.00 Uhr geräumt in besenreinem Zustand übergeben. Dabei hat der Mieter noch folgende Arbeiten selbst zu erledigen: Abziehen der Bettwäsche, Spülen des Geschirrs und Entleeren der Papierkörbe und Mülleimer.

5. Rücktritt durch den Mieter

- a) 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.
- b) 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:	20 % (mindestens jedoch 25 EURO)
Rücktritt bis zum 35. Tag vor Beginn der Mietzeit:	50%
danach und bei Nichterscheinen	90% (bzw. 80 %, wenn Übernachtung mit Frühstück gebucht worden war)

- c) Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass bei dem Vermieter kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist.

d) 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.

e) Der Vermieter hat nach Treu und Glauben eine nicht in Anspruch genommene Unterkunft anderweitig zu vermieten und muss sich das dadurch Ersparte auf die von ihm geltend gemachten Stornogebühren anrechnen lassen.

Der Abschluss einer Reiserücktrittsversicherung wird dem Mieter empfohlen.

6. Kündigungsrecht

a) Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht.

b) Beide Vertragsparteien können das Vertragsverhältnis nach § 543 BGB bzw. unter den Voraussetzungen des § 569 BGB fristlos und außerordentlich aus wichtigem Grund kündigen.

c) Ein wichtiger Grund liegt für den Vermieter insbesondere vor, wenn der Mieter das Zimmer vertragswidrig gebraucht (erhebliche Vertragsverletzung) oder die Hausordnung missachtet. Im Falle einer erheblichen Vertragsverletzung muss der Vermieter dem Mieter eine kurze Frist zur Abhilfe setzen oder abmahnen, es sei denn, diese ist nicht erfolgsversprechend oder es liegen ausnahmsweise Gründe vor, die einen Verzicht rechtfertigen. In diesem Falle kann der Vermieter von dem Mieter Ersatz der bis zur Kündigung entstandenen Aufwendungen und des entgangenen Gewinns verlangen (vgl. Ziff. 5 b).

d) Der Vermieter hat ferner ein Rücktrittsrecht bzw. ein Recht zur außerordentlichen Kündigung, wenn der Mieter trotz vorheriger Mahnung die vereinbarten Zahlungen (Anzahlung, Restzahlung und Kaution) nicht fristgemäß leistet. In diesem Falle kann der Vermieter von dem Mieter Ersatz der bis zur Kündigung entstandenen Aufwendungen und des entgangenen Gewinns verlangen (vgl. Ziff. 5 b).

e) Ein wichtiger Grund liegt für den Mieter insbesondere vor, wenn der Vermieter dem Mieter nicht den vertragsmäßigen Gebrauch der Ferienwohnung / des Ferienhauses gewährt.

f) Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen zum Recht der außerordentlichen, fristlosen Kündigung.



7. Aufhebung des Vertrags wegen außergewöhnlicher Umstände

Der Mietvertrag kann von beiden Seiten gekündigt werden, wenn die Erfüllung des Vertrages infolge 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. Pflichten des Mieters

- a) Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt mitsamt Inventar mit aller Sorgfalt zu behandeln. Für die schuldhafte Beschädigung von Einrichtungsgegenständen, Mieträumen oder des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und insoweit sie von ihm oder seinen Begleitpersonen oder Besuchern schuldhaft verursacht worden ist.
- b) In den Mieträumen entstehende Schäden hat der Mieter soweit er nicht selbst zur Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter oder der von diesem benannten Kontaktstelle (Hausverwaltung) anzuzeigen. Für die durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Folgeschäden ist der Mieter ersatzpflichtig.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Der Mieter verpflichtet sich, die maximale Belegung einzuhalten. Überschreitet der Mieter die im Mietvertrag vereinbarte maximale Belegungszahl, ist der Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Der Mieter hat dem Vermieter in diesem Fall die bereits entstandenen Aufwendungen und den entgangenen Gewinn (vgl. Ziff. 5 b) zu erstatten.

9. Haftung des Vermieters

a) 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 für Mängel, die dem Mieter bei Abschluss dieses Vertrages bekannt waren.

b) Liegen Mängel an der Mietsache vor, so muss der Mieter den Vermieter oder ggf. die Hausverwaltung über diese Mängel unverzüglich unterrichten. Unterlässt der Mieter diese Meldung, so stehen ihm keine Ansprüche wegen Nichterfüllung der vertragsmäßigen Leistungen (insbesondere keine Ansprüche auf Mietminderung) zu.

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. Der Vermieter haftet nicht in Fällen höherer Gewalt (z.B. Brand, Überschwemmung etc.).

10. 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.

11. Änderungen des Vertrages

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

12. Hausordnung

Die Mieter sind zu gegenseitiger Rücksichtnahme aufgefordert. Insbesondere sind störende Geräusche, namentlich lautes Türwerfen und solche Tätigkeiten, die die Mitbewohner durch den entstehenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, zu vermeiden. Musizieren ist in der Zeit von 22.00 Uhr bis 8.00 Uhr

und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr zu unterlassen. Rundfunk-, Fernseh- und Phonogeräte sind nur auf Zimmerlautstärke einzustellen.

13. Rechtswahl und Gerichtsstand

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

Berlin im Juli 2012

© Deutscher Tourismusverband Berlin 2012

Der Mustermietvertrag für Ferienwohnungen und Ferienhäusern ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, insbesondere Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen sowie die Verarbeitung in digitaler Form ist unzulässig und strafbar.

Der Mustermietvertrag ist nicht verbindlich, sondern als Mustervereinbarung und Formulierungshilfe zu verstehen. Es wird empfohlen, die Vereinbarungen im Einzelfall auf den derzeitigen Stand der Rechtsentwicklung hin zu prüfen.

