

# Mustermietvertrag über die Vermietung einer Ferienwohnung/eines Ferienhauses

Zwischen der Vermieterin/dem Vermieter

Vor- und Nachname: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

Telefon, Fax: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

und der Mieterin/dem Mieter

Vor- und Nachname: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

Telefon, Fax: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 Mietgegenstand

a) Vermietet wird die Ferienwohnung/das Ferienhaus: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(genaue Bezeichnung der Räumlichkeiten; Adresse mit genauer Beschreibung der Lage, z.B. erste Etage, links)

b) Die Ferienwohnung/das Ferienhaus wird mit folgender Ausstattung vermietet und ist mit folgendem Zubehör eingerichtet:

Geschirrspülmaschine:  Kaffeemaschine:  Mikrowelle:  Toaster:  Backofen:  TV/Farbe:  TV Kabel/  
Satellit:  Videoanlage:  separater Telefonanschluss:  Telefax:  Radio/ Wecker:  CD-Player:  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 Schlafzimmer: \_\_\_\_\_ Anzahl Wohnzimmer: \_\_\_\_\_  
Anzahl Wohn-/ Schlaf-zimmer: \_\_\_\_\_ Esszimmer: \_\_\_\_\_ Separate Küche: \_\_\_\_\_  
Küchenzeile/ Kochnische: \_\_\_\_\_ Anzahl Badezimmer: \_\_\_\_\_ WC: \_\_\_\_\_ Flur: \_\_\_\_\_ Abstellkammer: \_\_\_\_\_  
Abstellplatz f. PKW: \_\_\_\_\_ Carport: \_\_\_\_\_ Garage: \_\_\_\_\_ Balkon: \_\_\_\_\_  
Terrasse: \_\_\_\_\_ Garten/Gartenmitbenutzung: \_\_\_\_\_  
Sonstiges: \_\_\_\_\_

- c) Die Größe der Mieträume beträgt circa \_\_\_\_\_ qm. Die maximale Belegungszahl beträgt: \_\_\_\_\_ Erwachsene, \_\_\_\_\_ Kinder (bis \_\_\_\_\_ Jahren).

## § 2

### Vermietungszeitraum und Vertragsschluss

- a) Die Ferienwohnung/das Ferienhaus wird für den Zeitraum vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ vermietet.
- b) Der Mietvertrag über die/das anliegend beschriebene Ferienwohnung/Ferienhaus ist verbindlich geschlossen, wenn dieser Mietvertrag von der Mieterin/dem Mieter unterschrieben und der Vermieterin/dem Vermieter fristgerecht zugegangen ist.
- c) Die vermietete Ferienwohnung/das vermietete Ferienhaus darf von der Mieterin/dem Mieter für die angegebene Vertragsdauer ausschließlich zu Urlaubszwecken genutzt und nur mit der im Mietvertrag angegebenen maximalen Personenzahl belegt werden, es sei denn es ist zwischen den Vertragsparteien ausdrücklich etwas anderes vereinbart.

## § 3

### Mietpreis und Nebenkosten

- a) Der Gesamtpreis der Übernachtung beträgt \_\_\_\_\_ EURO.

- b) Der Preis setzt sich wie folgt zusammen (Zutreffendes bitte ausfüllen/ ergänzen):

Mietpreis (Tages-/Wochenpreis): \_\_\_\_\_ EURO

Bei einer Anzahl von \_\_\_\_\_ Tagen/ Wochen

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: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ EURO

zzgl. Kurtaxe (fällig bei Anreise): \_\_\_\_\_ EURO

- c) Der vereinbarte Mietpreis enthält sämtliche pauschal berechnete Nebenkosten (z.B. für Wasser, Strom, Heizung). Die Vertragsparteien können auch ausdrücklich eine verbrauchsabhängige Abrechnung oder Zusatzleistungen vereinbaren (z.B. Bettwäsche, Endreinigung, Kaminholz), deren Inanspruchnahme der Mieterin/dem Mieter freigestellt ist. Die Nebenkosten werden dann gesondert in Rechnung gestellt.

#### § 4

##### **Anzahlung, Kautions- und Bezahlung**

- a) Die Anzahlung (soweit vereinbart) in Höhe von 10 % des Gesamtpreises beträgt \_\_\_\_\_ EURO. Die Restzahlung beträgt \_\_\_\_\_ EURO und ist zahlbar bis spätestens zum: \_\_\_\_\_ (14 Tage vor Mietbeginn).
- b) Vereinbaren die Vertragsparteien eine Anzahlung in Höhe von 10% des Gesamtpreises, so hat die Mieterin/der Mieter diese Anzahlung bei Vertragsschluss zu zahlen. Der Restbetrag (Gesamtpreis abzüglich Anzahlung) muss bis spätestens 14 Tage vor Mietbeginn bei der Vermieterin/dem Vermieter eingegangen sein.
- c) Die Vertragsparteien können eine Kautions- in Höhe von 100 EURO als Sicherheit für überlassene Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände vereinbaren. Diese ist (sofern vereinbart) bei Übergabe des Schlüssels zu leisten und nicht verzinslich. Nach ordnungsgemäßer Übergabe der Ferienwohnung zahlt die Vermieterin/der Vermieter die Kautions- am Ende des Mietaufenthaltes an den Mieter zurück.
- d) Der Mietpreis ist auf folgendes Bankkonto zu überweisen:
- Kontoinhaber: \_\_\_\_\_
- Kreditinstitut: \_\_\_\_\_
- Bankleitzahl: \_\_\_\_\_
- Kontonummer: \_\_\_\_\_
- Verwendungszweck: \_\_\_\_\_
- e) Wenn die An- oder Restzahlung nicht rechtzeitig bei der Vermieterin/dem Vermieter eingehen, behält sich die Vermieterin/der Vermieter vor, vom Vertrag nach erfolgter Mahnung mit Fristsetzung zurückzutreten. In diesem Fall ist die Mieterin/der Mieter zum Ersatz der entstandenen Aufwendungen und des entgangenen Gewinns verpflichtet. Die Mieterin/der Mieter kann mit Rücktrittskosten entsprechend des § 7 belastet werden.

#### § 5

##### **Mietzeitraum, An- und Abreise**

- a) Die Vermieterin/der Vermieter stellt der Mieterin/dem Mieter das Mietobjekt am Anreisetag ab 14.00 Uhr in vertragsgemäßem Zustand zur Verfügung. Falls die Mieterin/der Mieter nach 18.00 Uhr anreisen sollte, so soll sie/er dies der Vermieterin/dem Vermieter mitteilen.
- b) Falls diese Mitteilung unterbleibt, behält sich die Vermieterin/der Vermieter vor, die Unterkunft bei einer einzelnen Übernachtung 2 Stunden nach dem vereinbarten Bereitstellungstermin sowie bei mehr als einer

Übernachtung am Folgetag nach 12 Uhr anderweitig zu belegen. Die Mieterin/der Mieter hat das Mietobjekt der Vermieterin/dem Vermieter am Tag der Abreise bis spätestens 10.00 Uhr geräumt in besenreinem Zustand zu übergeben. Die Mieterin/der Mieter muss vor der Abreise das Geschirr spülen und die Papierkörbe und Mülleimer entleeren.

## **§ 6**

### **Inventarliste und Pflichten der Mieterin/des Mieters**

- a) Unmittelbar nach seiner Ankunft soll die Mieterin/der Mieter die Ferienwohnung/das Ferienhaus anhand der im Mietobjekt befindlichen Inventarliste auf Vollständigkeit sowie auf Gebrauchsfähigkeit überprüfen. Die Mieterin/der Mieter verpflichtet sich, spätestens an dem der Ankunft folgenden Tag der Vermieterin/dem Vermieter (oder der von der Vermieterin/dem Vermieter benannten Kontaktperson) etwaige Fehlbestände und eventuell festgestellte Mängel mitzuteilen.
- b) Die Mieterin/der Mieter hat die Mieträumlichkeiten, die Einrichtungsgegenstände sowie das Inventar pfleglich und mit aller Sorgfalt zu behandeln. Falls die Mieterin/der Mieter schuldhaft Einrichtungsgegenstände, Mieträume oder das Gebäude sowie zu den Mieträumlichkeiten oder dem Gebäude gehörende Anlagen beschädigt, ist dieser der Vermieterin/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 der Mieterin/des Mieters, seiner Begleitpersonen oder Besucherinnen/Besucher handelt.
- c) Die Mieterin/der Mieter ist verpflichtet, während der Mietzeit in den Mieträumen entstehende Schäden - soweit sie/er sie nicht selbst beseitigen muss - unverzüglich der Vermieterin/dem Vermieter oder der von der Vermieterin/dem Vermieter benannten Kontaktstelle (Hausverwaltung) anzuzeigen. Falls die Mieterin/der Mieter Schäden nicht rechtzeitig anzeigt und dadurch Folgeschäden verursacht werden, ist die Mieterin/der Mieter hierfür im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ersatzpflichtig.
- d) Die Mieterin/der Mieter verpflichtet sich, keine Abfälle, Asche, schädliche Flüssigkeiten und Ähnliches in Spülsteine, Ausgussbecken und Toilette hineinzuworfen oder hineinzugießen. Falls die Mieterin/der Mieter dies nicht beachtet und infolgedessen Verstopfungen in den Abwasserrohren auftreten, so hat die Verursacherin/der Verursacher die Kosten der Instandsetzung zu tragen.
- e) Falls eventuell Störungen an Anlagen und Einrichtungen des Mietobjektes auftreten, so muss die Mieterin/der Mieter selbst alles ihr/ihm Zumutbare tun, um zu einer Behebung der Störung beizutragen oder eventuell entstehende Schäden gering zu halten.
- f) Die Mieterin/der Mieter muss die maximale Belegungszahl einhalten. Falls die Mieterin/der Mieter diese Bestimmung nicht beachtet und die in diesem Vertrag vereinbarte maximale Belegungszahl überschreitet, so kann die Vermieterin/der Vermieter der Mieterin/dem Mieter gegenüber, die außerordentliche fristlose Kündigung aussprechen. In diesem Fall kann die Mieterin/der Mieter mit Rücktrittskosten entsprechend des § 7 belastet werden.

## **§ 7**

### **Rücktritt durch die Mieterin/den Mieter**

- a) Die Mieterin/der Mieter ist berechtigt, vor Beginn der Mietzeit gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter vom Mietvertrag zurückzutreten. Hierfür bedarf es einer Rücktrittserklärung in Textform. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Zugangs der Erklärung bei der Vermieterin/dem Vermieter.

- b) Im Falle des Rücktritts vom Mietvertrag hat die Mieterin/der Mieter pauschalen Ersatz für die bei der Vermieterin/dem 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) Der Mieterin/dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass bei der Vermieterin/dem Vermieter kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist.
- d) Tritt die Mieterin/der Mieter vom Vertrag zurück, so kann sie/er einen Ersatzmieter benennen, der bereit ist, an seiner Stelle in das zwischen Mieterin/Mieter und Vermieterin/Vermieter bestehende Vertragsverhältnis einzutreten. Die Vermieterin/der Vermieter muss dies nicht akzeptieren und kann dem Eintritt des Dritten widersprechen, wenn berechtigte Zweifel an der Zuverlässigkeit der Ersatzmieterin/des Ersatzmieters bestehen. Sofern ein Dritter in den Mietvertrag eintritt, so haften sie/er und die/der bisherige Mieterin/Mieter der Vermieterin/dem Vermieter als Gesamtschuldner für den Mietpreis. Sie haften der Vermieterin/dem Vermieter gegenüber auch für die durch den Eintritt des Dritten entstehenden Mehrkosten.
- e) Sollte die Mieterin/der Mieter keinen Ersatzmieter benennen, so kann auch die Vermieterin/der Vermieter für Ersatz sorgen. Eine nicht in Anspruch genommene Unterkunft hat die Vermieterin/der Vermieter nach Treu und Glauben anderweitig zu vermieten. In diesem Fall verringern sich die durch den Vertragsrücktritt entstandenen Kosten, weil sich die Vermieterin/der Vermieter das dadurch Ersparte auf die von ihr/ihm geltend gemachten Stornogebühren anrechnen lassen muss.

Der Abschluss einer Reiserücktrittsversicherung wird der Mieterin/dem Mieter empfohlen.

## **§ 8**

### **Ordentliches Kündigungsrecht**

- a) Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht.

## **§ 9**

### **Außerordentliches Kündigungsrecht**

- a) Beide Vertragsparteien sind dazu berechtigt, den Mietvertrag fristlos und außerordentlich aus wichtigem Grund zu kündigen.

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

## **§ 10**

### **Haftung der Vermieterin/des Vermieters**

- a) Die Vermieterin/der Vermieter haftet der Mieterin/dem Mieter gegenüber dafür, dass die Beschreibung des Mietobjektes richtig ist. Ferner muss die Vermieterin/der Vermieter die vertraglich vereinbarten Leistungen ordnungsgemäß erbringen und das Mietobjekt während der gesamten Mietdauer in vertragsgemäßem Zustand erhalten. Falls die Mieterin/der Mieter bei Abschluss dieses Vertrages von Mängeln Kenntnis hatte, so stehen ihr/ihm die Rechte aus den §§ 536 und 536 a BGB nicht zu, es sei denn sie/er hat sich seine Rechte bei Annahme des Vertrages vorbehalten. Die verschuldensunabhängige Haftung der Vermieterin/des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Sachmängel (§ 536 a Abs. 1 S. 1 BGB) ist ausgeschlossen, soweit sie nicht auf einer Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten (sog. Kardinalspflichten) beruhen. Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Kunde vertrauen darf.
- b) Die Mieterin/der Mieter ist dazu verpflichtet, Mängel des Mietobjekts unverzüglich der Vermieterin/dem Vermieter oder der von der Vermieterin/dem Vermieter benannten Kontaktstelle (Hausverwaltung) anzuzeigen. Falls die Mieterin/der Mieter diese Meldung unterlässt, so hat diese/r der Vermieterin/dem Vermieter gegenüber keine Ansprüche wegen Nichterfüllung der vertragsmäßigen Leistungen (insbesondere auch keine Ansprüche auf Mietminderung). Außerdem ist diese/r der Vermieterin/dem Vermieter zum Ersatz des durch die unterbliebene Mängelanzeige entstandenen Schadens verpflichtet.
- c) Die Vermieterin/der Vermieter haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, auch seiner Erfüllungsgehilfen, nach den gesetzlichen Bestimmungen. Das gleiche gilt bei fahrlässig verursachten Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Bei fahrlässig verursachten Sach- und Vermögensschäden haftet die Vermieterin/der Vermieter und ihre/seine Erfüllungsgehilfen nur bei der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht, jedoch der Höhe nach beschränkt auf die bei Vertragsschluss vorhersehbaren und vertragstypischen Schäden. Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die die Kundin/der Kunde vertrauen darf.

## **§ 11**

### **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 die Mieterin/der Mieter selbst verantwortlich. Besucht diese/r kostenpflichtige Internetseiten oder geht sie/er Verbindlichkeiten ein, sind die daraus resultierenden Kosten von ihr/ihm zu tragen. Sie/Er ist verpflichtet, bei Nutzung des WLANs das geltende Recht einzuhalten. Sie/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) Die Mieterin/der Mieter stellt der Vermieterin/den Vermieter von sämtlichen Schäden und Ansprüchen Dritter frei, die auf einer rechtswidrigen Verwendung des WLANs durch sie/ihn gegen vorliegende Vereinbarung beruhen. Erkennt die Mieterin/der Mieter oder muss sie/er erkennen, dass eine solche Rechtsverletzung und/oder ein solcher Verstoß vorliegt oder droht, weist sie/er die Vermieterin/den Vermieter auf diesen Umstand hin.

## **§ 12 Tierhaltung**

Tiere, insbesondere Hunde, Katzen und dergleichen darf die Mieterin/der Mieter nur dann in der Unterkunft halten oder zeitweilig verwahren, falls ihr/ihm dies durch den Vermieter ausdrücklich erlaubt wurde. Die Erlaubnis gilt jedoch nur für den Einzelfall und kann widerrufen werden, falls Unzuträglichkeiten eintreten. Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften haftet die Mieterin/der Mieter für alle Schäden, die durch die Tierhaltung entstehen.

## **§ 13 Hausordnung**

Die Mieter müssen gegenseitig und aufeinander Rücksicht nehmen. Sie müssen insbesondere störende Geräusche, namentlich lautes Türwerfen und solche Tätigkeiten, die die Mitbewohnerinnen/Mitbewohner durch den entstehenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, unterlassen. In der Zeit von 22.00 Uhr bis 8.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr ist den Mietern das Musizieren untersagt. Rundfunk-, Fernseh- und Phonogeräte sind nur auf Zimmerlautstärke einzustellen.

## **§ 14 Rechtswahl und Gerichtsstand**

- a) Es findet deutsches Recht Anwendung, mit der Maßgabe, dass falls die Mieterin/der Mieter seinen gewöhnlichen Sitz im Ausland hat, sie/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 der Vermieterin/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 der Vermieterin/des Vermieters als ausschließlicher Gerichtsstand vereinbart.

**§ 16**  
**Änderungen des Vertrages**

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

Ort, Datum \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Vermieterin/des

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Mieterin/des Mieters