Allgemeine Mietbedingungen bei Anmietung eines von ruyastay GmbH vermittelten Ferienobjekts

§ 1 Anwendungs- und Geltungsbereich

Diese allgemeinen Mietbedingungen regeln die rechtlichen Beziehungen bei der Anmietung eines Ferienobjektes zwischen dem mietenden Gast und dem vermietenden Eigentümer des Ferienobjektes (Verwender). ruyastay GmbH vermittelt als Reservierungsstelle Ferienunterkünfte zwischen den Vermietern und einem Gast, entsprechend dem aktuellen, vertraglich gebundenen Unterkunftsangebot. Der Mietvertrag wird im Namen und für Rechnung der Eigentümer der Vermietungseinheiten geschlossen.

§ 2 Vertragsschluss

(1) Der Vertrag kommt durch mieterseitige Bestätigung/Annahme des vom Eigentümer („Vermieter“) bzw. seines Vertreters per E-Mail übersandten Buchungsbestätigung zustande. Die Buchungsbestätigung kann vom Mieter ebenfalls per E-Mail, per Telefax oder schriftlich auf dem Postweg bestätigt werden. Die Buchungsbestätigung gilt vom mietenden Gast als bestätigt, wenn die Anzahlung auf dem angegebenen Konto eingegangen ist.
Der Mieter leistet eine Anzahlung/ Gesamtzahlung, wie im § 2 dieser allgemeinen Mietbedingungen ausgewiesen (Anzahlung, Restzahlung, bei kurzfristigen Buchungen Gesamtzahlung). Bei nicht fristgerechter Zahlung wird das Mietobjekt wieder zur weiteren Vermittlung freigegeben und kann somit anderweitig vermietet werden. Einen Anspruch auf Rückerstattung bereits geleisteter Zahlungen entfällt hierbei.

(2) Der Mieter erkennt die beigeführten Allgemeinen Mietbedingungen sowie die im Objekt ausgelegte Hausordnung an.

(3) Der Mietvertrag kommt nur zwischen dem Eigentümer als Vermieter und dem den Mietvertrag bestätigenden Gast als Mieter zu Stande. Weitere Bewohner können mit angemeldet werden. Der Mieter und Vertragspartner haftet für die Einhaltung der Vertragspflichten der mitangemeldeten Bewohner.

(4) Ein Vertragsschluss mit Minderjährigen wird ausgeschlossen. Der Mieter muss volljährig sein. Minderjährige müssen in Begleitung ihrer Erziehungsberechtigten sein.

(5) Eine Untervermietung des Mietobjektes ist nicht gestattet.

§ 3 Zahlungsweise

(1) Innerhalb von 5 Werktagen nach Bestätigung des Mietvertrages zahlt der Mieter 20 % des Mietzinses als Anzahlung auf das in der Buchungsbestätigung angegebene Konto. Bis 30 Tage vor Mietbeginn sind die restlichen 80 % auf das Konto zu zahlen.

(2) Bei kurzfristigen Buchungen ist der gesamte Rechnungsbetrag sofort zu zahlen und ein gültiger Überweisungsbeleg per Email an den Eigentümer bzw. seinen Vertreter z. B. im PDF-Format, Screenshot oder per Telefax zu senden.

(3) Werden die Zahlungstermine nicht eingehalten, kann das Mietobjekt anderweitig vergeben werden. Ohne vollständige Zahlung wird der Zutritt zum Mietobjekt verweigert.

(4) Kautionszahlungen (sofern gefordert) sind mit der Mietzahlung zu leisten und werden nach Abreise umgehend auf das vom Mieter angegebene Konto zurück überwiesen, sofern das Mietobjekt in einwandfreiem Zustand hinterlassen wurde. Daher ist die Angabe der Bankverbindung des Mieters notwendig.

(5) Die Kosten für den gesamten Geldtransfer gehen zu Lasten des Mieters (besonders bei Auslandsüberweisungen).

§ 4 Umbuchung, Rücktritt/ Stornierung und Aufenthaltsabbruch/ Kündigung des Mieters

(1) Der Mieter kann den bestehenden Mietvertrag nicht ändern/ umbuchen (z.B. den Termin).
(2) Der Mieter kann vor Mietbeginn jederzeit schriftlich von der Buchung zurücktreten.
Tritt der Mieter vor Mietbeginn von der Buchung zurück, ohne einen Nachmieter (bei Vorliegen besonderer Gründe in der Person

des Ersatzmieters darf die Vermietung abgelehnt werden) zu benennen, der in den Vertrag zu denselben Konditionen eintritt, und ist eine anderweitige Vermietung nicht möglich, sind als Entschädigung unter Anrechnung der ersparten Aufwendungen die folgenden anteiligen Mieten (ausschließlich der Endreinigung & Kurtaxe) zu entrichten, sofern eine anderweitige Vermietung nicht möglich ist: Für einen Rücktritt bis zum 91. Tag vor Mietbeginn wird eine Gebührenpauschale von 5 % des Mietpreises fällig, mindestens jedoch € 50,00. Bei einer bereits geleisteten Mietvorauszahlung wird der Restbetrag erstattet. Für einen Rücktritt ab 90 Tagen vor Mietbeginn kann laut nachstehender Staffel eine Ersatzmiete eingefordert werden:

- ab 90 Tage vor Mietbeginn: 20 % des Mietpreises
- ab 60 Tage vor Mietbeginn: 80 % des Mietpreises
- ab 30 Tage vor Mietbeginn: 100 % des Mietpreises

Der Eigentümer ist bemüht, das Mietobjekt anderweitig zu vermieten. Bei ggf. erfolgreicher anderweitiger Vermietung fällt generell eine Bearbeitungspauschale i.H.v. € 50,00 zu Lasten des zurückgetretenen Mieters an, die von den bereits geleisteten Zahlung/en in Abzug gebracht werden.
Dieses gilt ebenfalls bei Minimierung der Gesamt-Personenanzahl (altersunabhängig), die bei Mietvertragsabschluss durch den Mieter angemeldet und somit im der Buchung eingebucht wurden.

(3) Bricht der Mieter den Aufenthalt vorzeitig ab, ohne dass ein vom Eigentümer wegen grober Pflichtverletzung zu vertretender außerordentlicher Kündigungsgrund vorliegt, bleibt er zur Zahlung des vollen Mietpreises verpflichtet.

(4) Die Rücktritts- oder Kündigungserklärung kann nur schriftlich erfolgen. Maßgeblich ist der Tag des Zugangs der Erklärung bei dem Eigentümer bzw. seines Vertreters.

§ 5 Rücktritt und Kündigung des Vermieters

(1) Der Eigentümer ist berechtigt, bei unvorhersehbaren Ereignissen wie z. B. Erdbeben, Überflutungen, etc. oder bei nicht vorhersehbar aufgetretenen Schäden am Objekt (z. B. Rohrbruch etc.), die eine Vermietung nicht zulassen, vor Mietbeginn von der Buchung zurückzutreten. Eine Erstattung der geleisteten Zahlungen wird nach vorheriger Mitteilung der Bankverbindung umgehend geleistet.

(2) Der Eigentümer ist berechtigt zu kündigen, wenn der Mieter bei Vertragsschluss irreführende oder falsche Angaben zu wesentlichen Tatsachen, z. B. bzgl. der Person des Mieters oder bzgl. des Zwecks oder bzgl. der Belegung oder bzgl. der Unterbringung von Tieren machte. Eine Rückerstattung bereits geleisteter Zahlungen ist ausgeschlossen.

(3) Der Eigentümer ist berechtigt den Mietvertrag fristlos zu kündigen, wenn das Mietobjekt zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt wird, sowie begründeter Anlass zu der Annahme vorliegt, dass die Inanspruchnahme der Leistung die Sicherheit oder den Hausfrieden anderer Mieter oder Nachbarn oder das Ansehen des Eigentümers in der Öffentlichkeit gefährdet, ohne dass dies dem Herrschafts- bzw. Organisationsbereich des Eigentümers zuzurechnen ist. Eine Rückerstattung bereits geleisteter Zahlungen ist ausgeschlossen.

§ 6 Reiserücktrittsversicherung

Eine Reiserücktrittskostenversicherung ist in der Buchung nicht enthalten. Den Mietern wird der Abschluss einer Reiserücktrittskostenversicherung empfohlen. Auf der Homepage www.ruyastay.de finden sie unter anderem einen Link zu einem Reiserücktrittsversicherungsanbieter, bei dem Sie diese ggf. abschließen können.
Den Mietern wird empfohlen, sich bezüglich der hier genannten Reiserücktrittsversicherung und ggf. weiterer sinnvoller Versicherungen detailliert zu informieren.

§ 7 Mietkonditionen

(1) Vom Mietpreis umfasste Leistungen
Der Umfang der vertraglichen Leistungen ergibt sich aus der Buchung. Das Mietobjekt darf nur von der im Mietvertrag angegebenen Personenzahl bewohnt werden. Bei Änderung der in der Buchung angegebenen Personenzahl ist der Mieter verpflichtet, dies vor Anreise schriftlich mitzuteilen und einen entsprechend der Personenzahl zu leistenden Mietpreis zu zahlen. Bei Überbelegung bzw. bei Aufenthalt nicht angemeldeter Personen während der Mietzeit behält sich der Eigentümer vor, den Mietvertrag fristlos zu kündigen und ggf. das Mietobjekt sofort zu räumen.

(2) Zusatzleistungen
Zusatzleistungen (Wäscheservice, Saunaset, Babyreisebett, Hochstuhl) können nur vor Mietbeginn verbindlich gebucht werden. Ein Anspruch auf nachträgliche Auslieferung am Anreisetag besteht bei nachträglicher Buchung nicht, weshalb die Zusatzleistungen dann nicht verbindlich zugesagt werden können.

(3) Haustiere (sofern im Ferienobjekt gestattet / s. Buchungsbestätigung)
Das Mitbringen von Hunden bedarf der Erlaubnis des Vermieters. Es fällt eine Haustierpauschale an. Beabsichtigt der Mieter Hunde mitzubringen ist dies bei Vertragsschluss anzumelden und muss im Mietvertrag vereinbart werden. Die Erlaubnis wird auf das konkrete Tier bezogen. Der Widerruf erfolgt, sofern es zu berechtigten Beschwerden der übrigen Hausbewohner aufgrund von Belästigungen oder Gefährdungen von Menschen oder des Eigentums des Vermieters kommt. Das Mitbringen von Katzen oder anderen Tieren ist generell nicht gestattet.

(4) Besuch
Tagesbesuche von Familienangehörigen oder Bekannten sind grundsätzlich erlaubt. Übernachtungen dieser Personen (zzgl. ggf. mitgebrachter Hunde) im Mietobjekt müssen vor Anreise gemeldet werden und somit in den Mietvertrag mit aufgenommen werden. Dafür ist der Betrag der gültigen Preisliste pro Person und Nacht zu entrichten. Der Eigentümer bzw. sein Vertreter ist berechtigt, bei begründetem Verdacht das Mietobjekt jederzeit zu kontrollieren und unangemeldete Mehrpersonen & ggf. Hunde umgehend aus dem Mietobjekt zu verweisen.

(5) Hausordnung
Der Mieter verpflichtet sich, die Hausordnung zu beachten und einzuhalten. Die Hausordnung und diese Allgemeinen Mietbedingungen sind Bestandteil der Buchung und werden bei Zusendung des Mietvertrages beigefügt.

(6) An- & Abreise / verspätete Räumung
Die Anreise erfolgt am Anreisetag ab 16:00 Uhr.
Die Abreise erfolgt am Abreisetag spätestens um 10:00 Uhr.
Eigenmächtige Änderungen der An- & Abreiseuhrzeiten seitens des Mieters sind weder gestattet noch hat der Mieter einen Anspruch darauf. Bei früherer An- und/oder späterer Abreise wird je ein zusätzlicher voller Übernachtungspreis für alle Personen (lt. Mietvertrag) in Rechnung gestellt. Bei Nichtbeachtung der Abreisezeit (spätestens 10:00 Uhr) werden evtl. anfallende Mietausfälle/ Rückerstattungen/ Umbuchungen in ein anderes Mietobjekt bzw. in ein Hotel (gleichwertige Ausstattung) im Hinblick auf die nachfolgende Vermietung sowie eine zusätzliche Bearbeitungspauschale i.H.v. € 50,00 zzgl. der geltenden MwSt. geltend gemacht, da somit eine Folgevermietung ab 16:00 Uhr nicht gewährleistet werden kann.

(7) Endreinigung
Die externe Reinigungsfirma wird für die Endreinigung des Mietobjektes ab 10:00 Uhr gebucht.

(8) Zutrittsrecht des Eigentümers
Der Eigentümer bzw. sein Vertreter hat ein jederzeitiges Zutrittsrecht zu dem Mietobjekt und dem Grundstück, insbesondere bei Gefahr im Verzug. Auf die schutzwürdigen Belange des Mieters ist bei der Ausübung des Zutrittsrechts angemessen Rücksicht zu nehmen. Insbesondere wird der Mieter über die Ausübung des Zutrittsrechts vorab informiert, es sei denn, dies ist ihm nach den Umständen des Einzelfalls nicht zumutbar oder unmöglich.

(9) Nichtraucherwohnungen
Sämtliche Objekte sind Nichtraucherwohnungen. Bei Nichtbeachtung des Rauchverbots in den Ferienwohnungen werden die mit der Entfernung des Nikotingeruchs in Verbindung stehenden Reinigungsleistungen dem Verursacher zusätzlich in Rechnung gestellt. Dazu gehören auch mit hohem Aufwand verbundene Textilreinigungen. Die Kosten können sich hierbei auf bis zu 800 € zzgl. MwSt. belaufen.

(10) Übergabe der Ferienwohnung
Das Mietobjekt ist in folgendem Zustand zu hinterlassen: besenrein; Mülleimer entleert; Geschirr abgespült; der Kühlschrank ist zu leeren und die Fenster bzw. Balkontüren sind zu schließen. Soweit diese Vorgaben nicht eingehalten werden, müssen wir uns die Geltendmachung zusätzlicher Reinigungskosten vorbehalten.

§ 8 Haftung des Mieters

(1) Das Mietobjekt einschließlich der Möbel und der sonstigen sich in ihm befindlichen Gegenstände sind schonend zu behandeln. Der Mieter hat die ihn begleitenden und/oder besuchenden Personen zur Sorgsamkeit und Beachtung der Hausordnung anzuhalten. Der Mieter haftet für schuldhafte Beschädigungen des Mietobjekts, des Mobiliars oder sonstiger Gegenstände, die zum Mietobjekt gehören durch ihn oder ihn begleitende Personen und Haustier/e. Dieses gilt auch für den Außenbereich und Whirlpool (sofern vorhanden).
(2) Der Mieter haftet für den nicht ordnungsgemäßen Betrieb der technischen Geräte.
(3) Schäden, die durch den Mieter verursacht werden, sowie Mietausfälle und ggf. Umbuchungen zzgl. sonstiger Zusatzkosten, die im Hinblick auf die nachfolgende Vermietung entstehen, werden dem Mieter zzgl. einer Bearbeitungspauschale in Rechnung gestellt. Der anfallende Betrag zur Schadensregulierung sowie die o. g. weiteren Kosten sind umgehend vom Mieter in voller Höhe zu begleichen.

§ 9 Mängel

(1) Sofern während des Aufenthaltes des Mieters im Mietobjekt unerwartet Mängel auftreten, hat sich der Mieter unverzüglich innerhalb vom max. 48 Stunden mit dem Eigentümer oder seinem Vertreter in Verbindung zu setzen und diesem etwaige Mängel anzuzeigen und Abhilfe zu verlangen.
(2) Wird der Aufenthalt in dem Mietobjekt wegen des Mangels des Mietobjektes erheblich beeinträchtigt, so kann der Mieter den Mietvertrag kündigen. Die Kündigung ist erst zulässig, wenn der Eigentümer bzw. sein Vertreter eine vom Mieter bestimmte angemessene Frist hat verstreichen lassen, ohne Abhilfe zu leisten. Der Bestimmung einer Frist bedarf es nicht, wenn die Abhilfe unmöglich ist oder vom Eigentümer bzw. seinem Vertreter verweigert wird oder wenn die sofortige Kündigung des Vertrages durch ein besonderes Interesse des Mieters gerechtfertigt ist. Im Falle einer wirksamen Kündigung schuldet der Mieter dem Eigentümer den auf die in Anspruch genommen Leistungen entfallenden Teil des Gesamtmietpreises, es sei denn, diese Leistungen waren für ihn gänzlich wertlos.
(3) Ansprüche wegen nicht vertragsgemäßer Erfüllung der Pflichten aus dem Mietvertrag hat der Mieter innerhalb eines Monates gegenüber dem Eigentümer bzw. seinem Vertreter geltend zu machen, wobei ausdrücklich die Schriftform empfohlen wird. Die Frist beginnt mit dem im Mietvertrag vertraglich vereinbarten Abreisetermin aus dem Mietobjekt, jedoch nicht früher als zu dem Zeitpunkt, an dem der Mieter von den die Ansprüche gegen den Eigentümer begründeten Umständen Kenntnis erlangt. Die Geltendmachung von Ansprüchen durch den Mieter ist nicht ausgeschlossen, wenn diese vom Mieter unverschuldet unterblieb oder wenn es sich um deliktische Ansprüche handelt.
(4) Ansprüche des Mieters gegenüber dem Eigentümer, unabhängig aus welchem Rechtsgrund, mit Ausnahme der Ansprüche des Mieters aus unerlaubter Handlung, verjähren ein Jahr nach dem vertraglich vorgesehenen Abreisetermin. Die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Mieter von den Umständen, die den Anspruch begründen und diesem selbst als Anspruchsgegner Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen.

§ 10 Haftungsausschluss

(1) Der Eigentümer haftet nicht für Schäden durch Diebstahl, Sachbeschädigung, Feuer und Wasser an dem Eigentum des Mieters. Bei ggf. durchzuführender, gebuchter Zwischenreinigung des Mietobjektes ist der Mieter während dieser Zeit zugegen.
(2) Der Eigentümer haftet nicht für Leistungsstörungen oder sonstige Störungen, deren Ursachen außerhalb des Einflussbereiches des Eigentümers liegen, insbesondere in Folge höherer Gewalt, bei Krieg, Streik und Aussperrungen, militärischen Übungen, inneren Unruhen, Epidemien, Naturkatastrophen, Ungezieferplagen, Allergien aller Art, Übermittlungsstörungen im Kommunikationsnetz etc.
(3) Der Eigentümer haftet nicht für Leistungsstörungen im Bereich der örtlichen Versorgungs- und Entsorgungs-leistungen (z. B. für Wasser, Strom und sonstige Energie) insbesondere, wenn diese Störungen durch höhere Gewalt oder örtliche klimatische Verhältnisse bedingt sind.
(4) Der Eigentümer haftet nicht für Ausfälle und Störungen bei Elektrogeräten bzw. im Sanitärbereich, die durch Verschleiß oder falsche Bedienung entstanden sind.
(5) Der Eigentümer haftet nicht für Beeinträchtigungen, die sich in der Nachbarschaft und in der weiteren Umgebung ergeben, z. B. durch Nachbarn verursachten Lärm, nicht bekannte Baumaßnahmen und behördliche Badeverbote.

§ 11 Bedingungen für die Nutzung des Internetzugangs

Die Nutzung des Internets erfolgt durch die Eingabe eines Codes. Dieser wird nur den Gästen des Ferienobjekts ausgehändigt. Die Nutzung ist unentgeltlich und auf die Dauer der Anwesenheit der Gäste in dem jeweiligen Ferienobjekt beschränkt. Dabei kann seitens der Firma ruyastay GmbH keinerlei Gewähr für die tatsächliche Verfügbarkeit des Internet-Zugangs übernommen werden. Durch die Ausgabe des Codes übernimmt die Firma ruyastay GmbH keinerlei Verpflichtungen. Hiermit wird jegliche Haftung, insbesondere für Gewährleistung und Schadenersatz ausgeschlossen. Insbesondere wird keinerlei Haftung für die Inhalte aufgerufener Websites oder downgeloadeter Dateien übernommen. Ferner wird keine Haftung für einen alltäglichen Virenbefall durch Verwendung des Internets in dem Ferienobjekt übernommen. Der User nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass das bereitgestellte Internet keine Gewähr für die Funktionstüchtigkeit des Virenschutzes oder Firewall beinhaltet. Der Aufruf von Seiten mit rechtswidrigem Inhalt und die Verbreitung rechtswidriger oder rechtlich geschützter Inhalte sind untersagt. Ausdrücklich untersagt ist es dem User insbesondere, das Internet zum Download oder zur sonstigen wie immer gearteten Verbreitung urheberrechtlich geschützter Inhalte zu verwenden. Jede missbräuchliche Verwendung des Internets, die für die Firma ruyastay GmbH nachteilige Rechtsfolgen nach sich ziehen kann, ist untersagt. Sollte die Firma ruyastay GmbH durch die Verwendung des Internets durch den User aus irgendeinem Grund Ansprüchen Dritter ausgesetzt sein, so ist der User verpflichtet, die Firma ruyastay GmbH diesbezüglich schad-und klaglos zu halten. Bei Verstoß gegen die Nutzungsbedingungen oder bei Verdacht eines Verstoßes kann die Verwendung des Internets in dem jeweiligen Ferienobjekt jederzeit ohne Angaben von Gründen gesperrt werden. Eine Haftung für Datenverlust ist ausdrücklich ausgeschlossen. Diese Nutzungsvereinbarung tritt bei Buchung bzw. Aushändigung des WLAN Codes automatisch in Kraft.

§ 11 Änderungen der Preise und Informationen

Für alle Preise und Informationen behält sich der Eigentümer Änderungen vor. Allein die in der Buchungsbestätigung genannten Preise sind verbindlich. Änderungen von Einrichtung und Ausstattung des Mietobjektes bleiben vorbehalten und begründen keine Ansprüche des Mieters. Sie sind jedoch grundsätzlich den angegebenen gleichwertig oder höherwertig.

§ 12 Pass-,Visa-,Zoll-,Devisen- und Gesundheitsbestimmungen

Jeder Mieter ist für die Einhaltung der gültigen in- und ausländischen Ein- und Ausreise-, Gesundheitsvorschriften, Pass- und Visabestimmungen selbst verantwortlich. Alle Nachteile, die aus der Nichtbefolgung dieser Vorschriften erwachsen -

insbesondere die Zahlung von Rücktrittskosten an den Eigentümer - gehen zu Lasten des Mieters. Der Eigentümer bittet alle Mieter, sich in eigenem Interesse selbst umfassend über die relevanten Vorschriften und Bestimmungen zu informieren. Die Haftung des Eigentümers ist insoweit ausgeschlossen.

§ 13 Schlussbestimmungen

(1) Auf das gesamte Rechts- und Vertragsverhältnis zwischen dem Mieter und dem Eigentümer des Mietobjektes findet ausschließlich deutsches Recht Anwendung. Dies gilt auch für Art und Höhe etwaiger Ansprüche. Erfüllungsort für alle Ansprüche zwischen dem Eigentümer und dem Mieter der jeweilige Wohnort des Eigentümers.
(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertrags-schluss unwirksam oder undurchführbar werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung verpflichten sich die Parteien schon jetzt, eine wirksame Regelung zu vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung von Lücken dieses Vertrags.

Putbus, April 2024