



**Allgemeine Miet- und
Geschäftsbedingungen**
für die Anmietung des Ferienhaus
Villa Luka
602 NW 3rd Ave.
Cape Coral, Florida 33993
Stand September 2008

1) Vertragsparteien

Der Mietvertrag wird ausschließlich zwischen dem Vermieter und dem Mieter – auch im Namen aller in der Mietanmeldung aufgeführten Personen – abgeschlossen. Der Vertrag besteht aus Mietantrag, Mietbestätigung und den „Allgemeinen Miet- und Geschäftsbedingungen“. Sonderwünsche des Mieters können berücksichtigt werden, erfordern jedoch einer schriftlichen Vereinbarung mit dem Vermieter.

Diese Geschäftsbedingungen sind Vertragsbestandteile und etwaige Geschäftsbedingungen des Mieters werden nicht anerkannt. Der Mieter erkennt die Geschäftsbedingungen mit dem Zustandekommen des Mietvertrages an (nach erfolgter Buchungsbestätigung durch den Vermieter). Der Vermieter ist kein Reiseveranstalter. Daher findet in keinem Fall das Reiserecht Anwendung.

2) Abschluß des Mietvertrages

Grundlage der vertraglichen Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter ist die Immobilie Villa Luka, Cape Coral. Der Mietantrag/Mietvertrag ist nach Eingang per Telefonat, Fax, Email, Post für den Mieter bindend. Der Mietvertrag gilt nach Übersendung an den Mieter als zustande gekommen. Der Mietvertrag ist ein eigenständiger, rechtlich völlig selbständiger Vertrag und ist in keiner Weise mit sonstigen Leistungen, wie z.B. Reiseversicherung Flugtickets, o.ä. verbunden. Die Vermietung der Villa erfolgt ausschließlich für Urlaubszwecke und jegliche gewerbliche Nutzung durch den Mieter, sowie die Unter- oder Weitervermietung, erfordert die schriftliche Einwilligung des Vermieters.

3) Nutzungsberechtigte

Zur Nutzung des Mietobjektes ist/sind nur der/die im Mietvertrag bezeichnete(n) Person(en) während der vereinbarten Mietzeit berechtigt. Eine vollständige oder teilweise Überlassung des Mietobjektes durch den Mieter an Dritte ist ausdrücklich ausgeschlossen. Sollte der Mieter nachträglich beabsichtigen, das Mietobjekt dritten Personen ganz oder teilweise zu überlassen oder Gäste aufzunehmen, ist vorher die schriftliche Einwilligung des Vermieters einzuholen. In diesem Fall ist der Vermieter berechtigt den vereinbarten Mietpreis anteilig zu erhöhen und den Erhöhungsbetrag mit der Kautions zu verrechnen. Die nichtberechtigte Aufnahme Dritter durch den Mieter berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages. Eine Rückerstattung nicht verbrauchter Mietkosten ist in diesem Fall ausgeschlossen.

Zum Grundstück haben die nachfolgend aufgeführten, autorisierten Beauftragten Zugang:

- Pool-Service, in der Regel 1 x pro Woche
- Garten-Service, in der Regel 1 x pro Woche

Der Gartenservice hat ungehinderten Zugang zum Gartenbereich und betritt weder die Villa noch den Pool-Bereich. Der Poolservice benötigt den Zugang zum Pool zur Reinigung und zur Kontrolle der Wasserqualität. Es stellt sicher, dass sich das Poolwasser in einem hygienisch einwandfreien Zustand befindet. Um dem Poolservice den Zugang zum Pool zu ermöglichen, müssen die beiden Schwingtüren des Screens vom Gartenbereich zum Pooldeck stets unverschlossen bleiben.

4) Kautions

Der Mieter hinterlegt bei Buchung, unabhängig von der Dauer des Aufenthaltes, eine unverzinsliche Kautions in Höhe von 400,-€ Die Kautions ist für die Abgeltung von evtl. entstandenen Schäden an dem Mietobjekt und seiner Einrichtung vorgesehen. Die Erstattung der Kautions schließt spätere Schadenersatzansprüche des Vermieters nicht aus.

5) Nebenkosten

Im Mietpreis sind die Kosten für Stromverbrauch (limitiert), Wasser, Grundgebühren für Kabelfernsehen und Internetzugang, Poolservice, Gartenservice, sowie die Grundgebühren für Telefon enthalten.

Stromkosten sind bis zu 25 US \$ pro Woche enthalten. Ein eventueller Mehrverbrauch wird mit 0,15 US \$ je Kilowattstunde berechnet. Die Abrechnung des Mehrverbrauch erfolgt durch unser Property-Management am Tag der Abreise, welches auch am An- und Abreisetag den Stromzähler im Beisein des Mieters abliest. In der Regel wird der Stromverbrauch, bei normalen vorherrschenden Klimabedingungen, die im Mietpreis enthaltenen Kosten nicht überschreiten. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass ungewöhnlich hohe Stromkosten dann entstehen können, wenn bei eingeschalteter Klimaanlage Fenster und Türen geöffnet bleiben. Im Poolbereich steht ein Gas-Grill, einschließlich einer gefüllten Gasflasche, zu Verfügung. Das eventuell erforderliche Nachfüllen der Gasflasche und die Reinigung des Grill obliegen dem Mieter. Falls Sie den Grill vor der Abreise nicht selber reinigen möchten, kann dies im Rahmen der Endreinigung, gegen eine Gebühr von 60 US \$ für Sie vorgenommen werden. Wir empfehlen aber, in Ihrem eigenen Interesse, die Reinigung aus Hygienegründen direkt nach jedem Grillen durchzuführen. Der Vermieter übernimmt keinerlei Haftung hinsichtlich der Benutzung des Grills durch den Mieter oder seiner Gäste.

Unser Telefon ist für Ortsgespräche, 1-800er Nummern, sowie die Notrufnummer 911 frei geschaltet. Für Fern- und Auslandsgespräche empfehlen wir die Anschaffung einer Telefonkarte, die an allen Tankstellen oder in Supermärkten erhältlich ist. Die Endreinigung umfasst eine Haus- und Wäschereinigung im üblichen Rahmen. Die Kosten für die Endreinigung sind vor Ort an unser Property-Management zu zahlen; eine Reinigung des Haus durch den Mieter ersetzt diese Verpflichtung nicht.

6) Zahlungen

Nach Buchungsabschluss wird eine sofortige Anzahlung von 400,-€ fällig, die als Kautions verwendet wird. Die Kosten für die Endreinigung zahlt der Mieter direkt an unseren Property-Manager. Eventuell anfallende Mehrkosten (z.B. Mehrverbrauch Strom, Grillreinigung) werden vor der Abreise ebenfalls direkt vor Ort bezahlt.

7) An- und Abreise

Das Mietobjekt kann am Anreisetag/Mietbeginn ab 16:00 übernommen werden. Die Rückgabe erfolgt am Abreisetag/Mietende zwischen 10:00 und 11:00. Andere als die genannten An-/Abreisezeiten bedürfen einer gesonderten Vereinbarung mit dem Vermieter. Am An- und Abreisetag wird durch unseren Property Manager jeweils der Stand des Stromzählers abgelesen und die Endabnahme der Villa erfolgt am Tag der Abreise.

8) Haustiere

Das Mitbringen von Haustieren/Tieren in das Mietobjekt oder auf das Grundstück ist grundsätzlich untersagt, es sei denn, dieses wurde zwischen Vermieter und Mieter im Mietvertrag ausdrücklich schriftlich vereinbart.

9) Rauchen

Unser Haus wird ausdrücklich als Nichtraucherhaus angeboten. Daher ist das Rauchen im Mietobjekt nicht gestattet. Das Haus ist mit zahlreichen Rauchmeldern ausgestattet, die ansonsten in Betrieb gehen würden. Das Rauchen im Außenbereich und im Poolbereich ist selbstverständlich erlaubt.

10) Sorgfaltspflicht und Schäden

Der Mieter verpflichtet sich, - auch für seine Mitreisenden – Haus und Einrichtung, sowie alle Außenanlagen pfleglich zu behandeln, auch bei kurzzeitigem Verlassen die Ferienvilla sicher zu verschließen. Alle während der Mietzeit entstandenen Schäden/Mängel/Störungen sind dem Property Manager vor Ort unverzüglich zu melden.

Weiterhin verpflichtet sich der Mieter im Rahmen der Zumutbarkeit, zur Beseitigung etwaiger Schäden/Mängel/Störungen beizutragen, um den eventuelle entstandenen Schaden möglichst gering zu halten.

Werden bereits bei der Ankunft Mängel, Schäden oder starke Verunreinigungen festgestellt, müssen diese innerhalb von 24 Stunden dem Property Manager gemeldet werden, andernfalls haftet der Mieter für diese Schäden. Alle Schäden werden wertmäßig erfasst und mit der Kautions verrechnet, sofern sie nicht bereits vor Ort mit dem Property Manager abgerechnet wurden. Die Kautions übersteigende Beträge werden vom Mieter übernommen und unverzüglich überwiesen.

Der Mieter ist für alle Schäden haftbar, welche mutwillig oder fahrlässig herbeigeführt werden. Der Mieter trägt das eigene Risiko bei der Handhabung aller vom Vermieter bereitgestellten Gegenstände und Einrichtungen. Während des Urlaubsaufenthaltes aufgetretene Schäden können vom Vermieter auch nach der Abreise der Mieter in Rechnung gestellt werden.

Der Vermieter ist berechtigt, die entstandenen Schäden sofort ohne weitere Nachfristsetzung beseitigen zu lassen und die Kosten mit der geleisteten Kautions zu verrechnen. Sollte die Kautions nicht den Schadensaufwand oder zusätzliche Vermieteransprüche abdecken, so ist der Mieter verpflichtet, sofort den übersteigenden Schadenbeitrag durch Überweisung auszugleichen.

11) Reinigung

Die regelmäßige Reinigung des Mietobjektes obliegt während der Mietzeit dem Mieter. Bei der Abreise ist das Mietobjekt in besenreinem Zustand zurückzugeben. Einrichtungsgegenstände wie z.B. Kühlschrank, Backofen, Gasgrill, usw. sind in funktionsfähigem, lebensmittelsauberem Zustand am Abreisetag zu übergeben. Kommt der Mieter dieser Reinigungsverpflichtung nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, die erforderlichen Reinigungsarbeiten zusätzlich zur Endreinigung auf Kosten des Mieters vorzunehmen. Die hierfür anfallenden Kosten werden mit der Kautions verrechnet. Bei der Einnahme von Mahlzeiten im Poolbereich, sollten in eigenem Interesse jegliche Speisereste sofort entfernt werden, da sonst Ameisen und ähnliches Ungeziefer angelockt werden. Aus diesem Grund sollte auch der Grill nach jeder Nutzung von Fett und Lebensmittelresten gereinigt werden.

12) Technische Anlagen

Die Einstellung der technischen Anlagen wie Poolheizung, Poolpumpe, Bewässerungsanlage etc. darf durch den Mieter nicht eigenmächtig erfolgen und es dürfen keine Änderungen an diesen Einrichtungen vorgenommen werden. Bei technischen Problemen oder Defekten muß das Property Management informiert werden.

13) Einrichtung

Alle Einrichtungsgegenstände des Mietobjektes befinden sich im Eigentum des Vermieters. Bei Mitnahme von Einrichtungsgegenständen werden diese dem Mieter in Rechnung gestellt. Jegliche Veränderung an und im Mietobjekt und am Inventar dürfen durch den Mieter nur nach ausdrücklicher schriftlicher Erlaubnis des Vermieters oder des Property Managers vorgenommen werden.

14) Poolbenutzung

Der Mieter ist verpflichtet alle Mitreisenden auf die bei Nässe bestehende Rutschgefahr im Poolbereich hinzuweisen. Die Benutzung des Pool erfolgt auf eigene Gefahr und der Vermieter haftet in keinem Fall für erlittene Personenschäden. Der Vermieter verweist ausdrücklich auf die Aufsichtspflicht der Eltern bei Benutzung des Pool durch Kinder. Insbesondere kleine Kinder sollten sich nie unbeaufsichtigt im Poolbereich aufhalten.

In Florida ist das Nackt- und Oben-Ohne Baden gesetzlich verboten. Dies gilt auch für den privaten Poolbereich der Ferienvilla.

15) Nachbarschaft

Da sich das Mietobjekt in einem reinen Wohngebiet befindet, bitten wir um Einhaltung der Nachtruhe von 22:00 bis 06:00. In dieser Zeit sollte Lärmbelästigung durch laute Musik oder Poolbenutzung vermieden werden.

16) Beanstandungen

Alle Beanstandungen in Bezug auf das Mietobjekt richten sich gegen den Vermieter und sind dem Property Manager vor Ort unverzüglich schriftlich zu melden. Ansprüche aus Beanstandungen, die nicht schriftlich und unverzüglich vor Ort angebracht werden, sind ausgeschlossen. Dem Vermieter ist zur Behebung von Schäden und Mängeln eine angemessene Frist einzuräumen.

17) Haftung des Vermieters

Der Vermieter übernimmt keine Haftung für erlittene Personenschäden, Personenfolgeschäden, Vermögensschäden, Schäden am Eigentum des Mieters oder sonstige Schäden, die durch Nutzung oder Mängel der Ferien-Villa entstehen. Dies gilt insbesondere für die Nutzung von Pool oder Grills entstehen.. Für Unfälle irgendwelcher Art, die in mittelbaren oder unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Villa stehen, haftet der Vermieter in keinem Fall. Die Benutzung des Mietobjektes mit der gesamten Ausstattung erfolgt auf eigene Gefahr des Mieters. Der Vermieter verweist ausdrücklich auf die Aufsichtspflicht der Eltern bei mitreisenden Kindern. Dies gilt für den gesamten Bereich der angemieteten Villa und ganz speziell für den Pool-Bereich. Ein Schadenersatzanspruch wegen Nichterfüllung, verspäteter Erfüllung oder vorhandener Mängel besteht nur, wenn der Vermieter diese infolge von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat.

Darüber hinausgehende Ansprüche wegen höherer Gewalt, wie z.B. Krieg, Unruhe, Streik, Seuchen, Naturereignisse oder Ungezieferplage sind ausgeschlossen. Dies gilt auch bei Eintritt unvorhersehbarer oder unvermeidbarer Umstände, wie z.B. behördlicher Anordnung, plötzlicher Baustelle, Lärm durch Nachbarn oder dem gelegentlichen Ausfall der Strom- und Wasserversorgung.

Der Vermieter haftet nicht für Umstände, die nicht in direktem Zusammenhang mit dem gemieteten Ferienhaus und den vertraglichen Leistungen stehen. Dazu zählen auch die Umgebung des Ferienhauses, Strand – und Ortsverhältnisse des Ferienortes, Entfernungangaben, sowie das Geschehen rund um das Objekt wie z.B. eventuelle Bauarbeiten an Nachbarhäusern, Straßenarbeiten, generelle Schallimmissionen oder sonstige Belästigungen durch Dritte, die außerhalb der Verantwortlichkeit des Vermieters liegen.

Der Vermieter übernimmt keine Haftung bei Diebstahl, Feuer- und Wasserschäden am Eigentum des Mieters und bei Beschädigungen am Fahrzeug des Mieters.

Eventuelle Beanstandungen/Reklamationen müssen sofort, schriftlich dem Property Manager mitgeteilt werden. Nach der Abreise können Beanstandungen in keinem Fall mehr angenommen werden.

Der Mietvertrag ist rein privatrechtlich. Der Vermieter ist kein Reiseveranstalter, so dass in keinem Fall das Reiserecht Anwendung findet.

18) Rücktritt

Der Mieter hat das Recht, jederzeit vor Reiseantritt vom Mietvertrag zurückzutreten. Die Rücktrittserklärung muß in schriftlicher Form, per Einschreiben erfolgen. Maßgebender Zeitpunkt für den Rücktritt ist der Zugang der Rücktrittserklärung beim Vermieter.

Bei einem Rücktritt von der Buchung müssen wir leider die nachfolgend aufgeführten Stornierungskosten berechnen.

bis 45 Tage	vor Mietbeginn	10% des Mietpreises
44 bis 30 Tage	vor Mietbeginn	30% des Mietpreises
29 bis 22 Tage	vor Mietbeginn	60% des Mietpreises
21 bis 8 Tage	vor Mietbeginn	80% des Mietpreises
ab 8 Tage	vor Mietbeginn	100% des Mietpreises

Die Rücktrittskosten werden sofort nach Stornierung/Umbuchung rein netto zur Zahlung fällig. Bei Reiserücktritt oder vorzeitiger Abreise aufgrund von zu erwartenden oder eingetretenen widrigen Wetterbedingungen werden keine Rückerstattungen gewährt. Dies gilt auch im Fall eines Sturmes oder Hurricane, etc.

Sollte das Mietobjekt aufgrund vorangegangener Beschädigungen durch höhere Gewalt (z.B. Sturm, Hurricane) oder aus anderen Gründen dem Mieter nicht zur Verfügung gestellt werden können, werden dem Mieter bereits geleistete Mietzahlungen selbstverständlich ersetzt; darüber hinausgehende Regressforderungen sind ausgeschlossen. Gleiches gilt für Schäden, die während der Mietzeit auftreten und nicht in der Gewalt des Vermieters liegen. Erfordert ein solcher Schadensfall den vollständigen oder zeitweisen Auszug aus dem Mietobjekt, wird der für diesen Zeitraum bereits gezahlte Mietpreis oder der Preis für eine Ersatzunterkunft, bis maximal der Höhe des entsprechenden, anteiligen Mietpreises erstattet.

19) Pass-, Visa, Zoll-, Devisen- und Gesundheitsbestimmungen

Der Mieter ist für den Einhaltung dieser Bestimmungen selbst verantwortlich und alle Nachteile, die aus der Nichteinhaltung entstehen, gehen zu seinen Lasten.

20) Preisveränderungen

Falls in der Buchung feste Preise genannt sind und zwischen Vertragsabschluß und Leistungserbringung mehr als 6 Monate liegen, ist der Vermieter berechtigt Preiserhöhungen vorzunehmen. Bei einer Preiserhöhung von mehr als 5% ist der Mieter berechtigt, ohne Gebühren vom Vertrag zurückzutreten. Der Mieter muss den Rücktritt in diesem Fall unverzüglich nach Bekanntgabe der Preiserhöhung schriftlich erklären.

21) Beschreibungen, Kataloge

Alle Beschreibungen des Mietobjektes (Kataloge, Internet, etc.) entsprechen dem Stand zum Erstellungszeitpunkt. Daher bleiben Irrtümer und nachträgliche Änderungen vorbehalten.

22) Salvatorische Klausel

Änderungen und/oder Ergänzungen des Mietvertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Abänderung des Schriftformerfordernisses.

Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Vereinbarungen oder Bestimmungen des Mietvertrages oder dieser Allgemeinen Miet- und Geschäftsbedingungen hat nicht die Unwirksamkeit des gesamten Vertrages zur Folge. Eventuell entstehende Regelungslücken sind im Sinne der übrigen Bestimmungen des Mietvertrages und dieser Bedingungen zu schließen.

Mit dem Zustandekommen des Mietvertrages erkennt der/die Mieter diese Allgemeinen Geschäfts- und Mietbedingungen an. Sollte eine dieser Miet- und Geschäftsbedingungen Kraft Gesetzes unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so ist/sind sie durch sinnentsprechende zu ersetzen bzw. werden die übrigen davon nicht berührt.

23) Erfüllungsort/Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Duisburg, Deutschland. Es gilt ausschließlich deutsches Recht als vereinbart.