

# FeWo - MIETVERTRAG

Die nachstehend als Vermieter und Mieter bezeichneten Vertragsparteien schließen bezüglich der im Vertrag als "Mietobjekt" bezeichneten Ferien-Wohnung diesen Mietvertrag ab.

**Vermieter:** **Heinz-Werner und Ilona Schwarz**  
wohnhaft in: **Jean-Mathieustraße 32, 66540 Neunkirchen**

**Mieter:** .....  
Name Vorname

**und** .....  
Name Vorname

**z.Z. wohnhaft in:** .....  
Straße  
.....  
Wohnort

**Mietobjekt:** **Ferienwohnung „Felicitas“**  
**Jean-Mathieustraße 30**  
**D - 66540 Neunkirchen**

**Mietzeitraum:** vom ..... bis .....  
TT/MM/JJJJ TT/MM/JJJJ

**Mietpreis:** zum Tagespreis von ..... **EURO**

**Personenanzahl:** ..... **Erwachsene** ..... **Kinder**

**Nebenkosten:**

- \* für Bettwäsche, Hand-, Bade- und Geschirrtücher sowie deren wöchentliche Reinigung
- \* für Wasser, Strom und Heizung
- \* für wöchentlichen Reinigungsservice sowie Endreinigung
- \* für PKW-Stellplatz
- \* für Abstellraum des Vermieters zur Mitbenutzung

**sind im Mietpreis eingeschlossen.**

**Haustiere:** sind nicht erlaubt

**Besonderheiten:** Nichtraucherwohnung

**Gesamtpreis:** ..... **EURO**

**Bezahlung:**

Anzahlung von .....% (nach Vereinbarung)  
des Gesamtpreises bei Vertragsabschluß ..... **EURO**

Restzahlung bis spätestens 14 Tage vor Mietbeginn ..... **EURO**

Kaution (soweit vereinbart, 150,00 €, zahlbar mit der Restzahlung) ..... **EURO**

**Bankverbindung des Vermieters:** Wird mit der Rechnung des Vermieters mitgeteilt

**Anzahl der Zimmer:**

Einbauküche  
Dusche mit WC  
Flur  
Wohnzimmer  
Schlafzimmer (DZ)  
Schlafzimmer (EZ)  
Wohnfläche ca. 65 qm

**Nebenräume:**

Abstellraum des Vermieters zur Mitbenutzung  
PKW Abstellplatz

**Sonstiges:**

Inventar gem. beiliegender Inventarliste

**Beheizung:**

Zentralheizung  
Warmwasser:  
Zentrale WW-Versorgung

Die Mieträume dürfen vom Gast nur zu Wohnzwecken genutzt werden.  
Die Gesamtzahl der Personen, die die Wohnung beziehen werden beträgt maximal 3 Personen.  
Der Mieter ist verpflichtet den Meldeschein für Beherbergungsstätten auszufüllen.

**Schlüssel, Schließanlage:**

Dem Mieter werden folgende Schlüssel zur Wohnung übergeben:

**2 (zwei)** Stück Wohnungsschlüssel

**2 (zwei)** Stück Hauseingangsschlüssel

**2 (zwei)** Stück Briefkastenschlüssel

Beim Auszug darf der Mieter keine Schlüssel zurückbehalten.

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

**23. Unterschriften**

Neunkirchen, den .....

---

Vermieter

---

Mieter

## Allgemeine Mitbedingungen

### 1.) Vertragsabschluss

Der Mietvertrag über die anliegend beschriebene Ferienwohnung ist verbindlich geschlossen, wenn der in der Anlage beigefügte Mietvertrag vom Mieter unterschrieben dem Vermieter zugegangen ist. Die Ferienwohnung 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

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. Wurde eine Anzahlung von 10% des Gesamtpreises vereinbart, ist diese bei Vertragsschluss fällig. 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 150,00 €. Die Kautions ist zusammen mit der Restzahlung zu leisten und ist nicht verzinslich. Sie wird spätestens innerhalb von 14 Tagen nach Beendigung des Mietverhältnisses an den Mieter zurückerstattet.

### 4.) Mietdauer/Inventarliste

Am Anreisetag stellt der Vermieter das Mietobjekt dem Mieter, falls nicht anders vereinbart ab 16.00 Uhr in vertragsgemäßem Zustand zur Verfügung. Sollte die Anreise nach 18.00 Uhr erfolgen, so sollte der Mieter dies dem Vermieter mitteilen. 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. Am Abreisetag wird der Mieter das Mietobjekt dem Vermieter, falls nichts anderes vereinbart ist, 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

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.

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	80%

des Gesamtmietpreises.

Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass bei dem Vermieter kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist. 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. 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 gegeltend gemachten Stornogebühren anrechnen lassen. Der Abschluß einer Reiserücktrittsversicherung wird dem Mieter empfohlen.

## **6.) Kündigung durch den Vermieter**

Der Vermieter kann das Vertragsverhältnis vor oder nach Beginn der Mietzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn der Mieter trotz vorheriger Mahnung die vereinbarten Zahlungen (Anzahlung, Restzahlung und Kaution) nicht fristgemäß leistet oder sich ansonsten in einem solchen Maße vertragswidrig verhält, dass dem Vermieter eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zuzumuten ist. In diesem Falle kann der Vermieter von dem Mieter Ersatz der bis zur Kündigung entstandenen Aufwendungen und des entgangenen Gewinns verlangen.

## **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**

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.

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.

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.

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.

Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter oder ggf. die Hausverwaltung über Mängel der Mietsache unverzüglich zu unterrichten. Unterläßt der Mieter diese Meldung, so stehen ihm keine Ansprüche wegen Nichterfüllung der vertragsgemäßen Leistungen (insbesondere keine Ansprüche auf Mietminderung) zu.

## 9.) Haftung des Vermieters

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 gemäß §536a BGB.

Die Haftung des Vermieters für Sachschäden aus unerlaubter Handlung ist ausgeschlossen, soweit sie nicht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder seines Erfüllungsgehilfen beruhen.

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

## 10.) Tierhaltung

Jegliche Art der Tierhaltung ist nicht gestattet.

## 11.) Rauchen

Das Rauchen in den Mieträumen oder des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörenden Anlagen ist nicht gestattet.

## 12.) Änderungen des Vertrages

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

## 13.) 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.

## 14.) Rechtswahl und Gerichtsstand

Es findet deutsches Recht Anwendung.

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis ist das Amtsgericht zuständig, indessen Bezirk der Beklagte seinen allgemeinen Gerichtsstand hat.

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.