

---

Allgemeine Geschäftsbedingungen mit Kundeninformationen der Ferienwohnungen  
„Auszeit Langmatt“ in Sulzburg

---

Inhaltsverzeichnis

---

1. Geltungsbereich
2. Vertragsschluss
3. Widerrufsrecht für Verbraucher
4. Mietobjekt
5. An- und Abreisezeiten, Schlüsselübergabe
6. Miete und Zahlungsbedingungen
7. Gebrauch des Mietobjekts, Gebrauchsüberlassung an Dritte
8. Obliegenheiten des Mieters
9. Änderungen am Mietobjekt
10. Erhaltungspflicht des Vermieters, Rechte des Mieters bei Mängeln
11. Vertragliches Rücktrittsrecht
12. Haftung
13. Vertragslaufzeit, Beendigung des Mietverhältnisses
14. Räumung des Mietobjekts
15. Anwendbares Recht
16. Alternative Streitbeilegung
17. Salvatorische Klausel

1) Geltungsbereich

1.1 Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (nachfolgend „AGB“) der Ferienwohnung Auszeit Langmatt in Sulzburg (nachfolgend „Vermieter“), gelten für alle Mietverträge, die ein Verbraucher oder Unternehmer (nachfolgend „Mieter“) mit dem Vermieter hinsichtlich der auf der Website des

Vermieters dargestellten Mietobjekte abschließt. Hiermit wird der Einbeziehung von eigenen Bedingungen des Mieters widersprochen, es sei denn, es ist etwas anderes vereinbart.

1.2 Verbraucher im Sinne dieser AGB ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können. Unternehmer im Sinne dieser AGB ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.

## 2) Vertragsschluss

2.1 Die auf der Website des Vermieters beschriebenen Mietobjekte stellen keine verbindlichen Angebote seitens des Vermieters dar, sondern dienen zur Abgabe eines verbindlichen Angebots auf Abschluss eines Mietvertrages durch den Mieter.

2.2 Der Mieter kann das Angebot über das in die Website des Vermieters integrierte Online-Buchungsformular abgeben. Dabei gibt der Mieter durch Klicken des den Buchungsvorgang abschließenden Buttons ein rechtlich verbindliches Vertragsangebot in Bezug auf das ausgewählte Mietobjekt ab. Ferner kann der Mieter das Angebot auch per E-Mail, per Fax, postalisch oder telefonisch gegenüber dem Vermieter abgeben.

2.3 Der Vermieter kann das Angebot des Mieters innerhalb von fünf Tagen annehmen,

– indem er dem Mieter eine schriftliche Buchungsbestätigung oder eine Buchungsbestätigung in Textform ( E-Mail ) übermittelt, wobei insoweit der Zugang der Buchungsbestätigung beim Mieter maßgeblich ist, oder

– indem er den Mieter nach dessen Buchung zur Zahlung auffordert.

Liegen mehrere der vorgenannten Alternativen vor, kommt der Vertrag in dem Zeitpunkt zustande, in dem eine der vorgenannten Alternativen zuerst eintritt. Die Frist zur Annahme des Angebots beginnt am Tag nach der Absendung des Angebots durch den Mieter zu laufen und endet mit dem Ablauf des fünften Tages, welcher auf die Absendung des Angebots folgt. Nimmt der Vermieter das Angebot des Mieters innerhalb vorgenannter Frist nicht an, so gilt dies als Ablehnung des Angebots mit der Folge, dass der Mieter nicht mehr an seine Willenserklärung gebunden ist.

2.4 Vor verbindlicher Buchung über das Online-Buchungsformular des Vermieters kann der Mieter seine Eingaben laufend über die üblichen Tastatur- und Mausfunktionen korrigieren. Darüber hinaus werden alle Eingaben vor der verbindlichen Buchung noch einmal in einem Bestätigungsfenster angezeigt und können auch dort mittels der üblichen Tastatur- und Mausfunktionen korrigiert werden.

2.5 Für den Vertragsschluss steht ausschließlich die deutsche Sprache zur Verfügung.

2.6 Die Buchungsabwicklung und Kontaktaufnahme finden in der Regel per E-Mail und automatisierter Buchungsabwicklung statt. Der Mieter hat sicherzustellen, dass die von ihm zur Buchungsabwicklung angegebene E-Mail-Adresse zutreffend ist, so dass unter dieser Adresse die vom Vermieter versandten E-Mails empfangen werden können. Insbesondere hat der Mieter beim Einsatz von SPAM-Filtern sicherzustellen, dass alle vom Vermieter oder von diesem mit der Buchungsabwicklung beauftragten Dritten versandten E-Mails zugestellt werden können.

### 3) Widerrufsrecht für Verbraucher

Ein Widerrufsrecht besteht nicht bei Verträgen zur Erbringung von Dienstleistungen in den Bereichen Beherbergung zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken, wenn der Vertrag für die Erbringung einen spezifischen Termin oder Zeitraum vorsieht.

### 4) Mietobjekt

Mietobjekt ist die aus der jeweiligen Objektbeschreibung auf der Website des Vermieters ersichtliche Ferienwohnung mit den dort näher bezeichneten Räumlichkeiten und Einrichtungsgegenständen in der dort näher beschriebenen Lage.

### 5) An- und Abreisezeiten, Schlüsselübergabe

5.1 An- und Abreisezeiten sind aus der jeweiligen Objektbeschreibung auf der Website des Vermieters ersichtlich. Abweichende An- und Abreisezeiten können mit dem Vermieter, bei frühzeitiger Anreise oder verspäteter Abreise gegebenenfalls gegen Zuzahlung, individuell vereinbart werden.

5.2 Der Schlüssel zum Mietobjekt wird dem Mieter bei der Anreise vom Vermieter oder einem von diesem hierzu bevollmächtigten Dritten an dem mit dem Vermieter zuvor vereinbarten Ort übergeben, bzw. kann die Schlüsselübergabe auch mittels Schlüsselsafe, nach vorheriger Absprache erfolgen.

### 6) Miete und Zahlungsbedingungen

6.1 Die Miete umfasst die Vergütung für die Überlassung des Mietobjekts sowie für dessen Instandhaltung und Instandsetzung.

6.2 Nebenkosten für Wasser, Strom, PKW-Stellplatz, Abfall werden nicht gesondert berechnet.

6.3 Auf Wunsch des Mieters vorgenommene Anpassungen und/oder Änderungen des Mietobjekts sind gesondert zu vergüten, soweit sie nicht zur Instandhaltung bzw. Instandsetzung des Mietobjekts, bzw. zur Sicherung des vertragsmäßigen Gebrauchs erforderlich sind.

6.4 Die Miete ist für die gesamte Vertragslaufzeit im Voraus zu zahlen, sofern nichts anderes vereinbart ist.

6.5 Der Mieter hat nach Ankunft (Schlüsselübergabe) bei einer früheren Abreise keinen Anspruch auf Rückerstattung.

6.6 Die Zahlung der Miete vom Mieter überwiesen, in Ausnahmefällen kann auch bar bezahlt werden, jedoch nach vorheriger Rücksprache.

### 7) Gebrauch des Mietobjekts, Gebrauchsüberlassung an Dritte

7.1 Die Überlassung des Mietobjekts erfolgt zur ausschließlichen Benutzung durch den Mieter und die von ihm bei Abschluss des Mietvertrages namentlich genannten Mitbewohner. Das Mietobjekt darf nur zu den vertraglich vereinbartem Zweck- / Wohnzweck verwendet werden.

7.2 Das Mitbringen von Haustieren, insbesondere Hunden und Katzen ist nicht erlaubt, es handelt sich um eine haustierfreie Wohnung.

7.3 Das Rauchen im gesamten Haus, in der Wohnung und auch auf dem Balkon ist untersagt, es steht ein Raucherplatz vor dem Haus, welcher gleichzeitig der Grillplatz ist, zur Verfügung. Weiterhin sind Veranstaltungen und Partys jeglicher Art nicht erlaubt.

7.4 Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch an dem Mietobjekt einem Dritten zu überlassen, insbesondere dieses an einen Dritten zu vermieten.

Im Falle der Erlaubnis hat der Mieter das Recht, bis zum Reisebeginn zu verlangen, dass statt seiner, ein Dritter in den Vertrag eintritt. Der Vermieter kann dem Eintritt eines Dritten nur dann widersprechen, wenn dieser den besonderen Reiseerfordernissen nicht genügt, oder seiner Teilnahme gesetzliche Vorschriften des Ziellandes oder behördliche Anordnungen entgegenstehen.

Tritt ein Dritter in den Vertrag ein, so haften Mieter und der Dritte dem Vermieter gegenüber als Gesamtschuldner für den Reisepreis und die entstehenden etwaigen Mehrkosten.

## 8) Obliegenheiten des Mieters

8.1 Der Mieter hat das Mietobjekt pfleglich zu behandeln und vor Schäden zu bewahren. Er wird die Wartungs-, Pflege- und Gebrauchsanweisungen des Vermieters im Rahmen des ihm Zumutbaren befolgen. Einrichtungsgegenstände dürfen nicht entfernt, verändert oder unbrauchbar gemacht werden.

8.2 Der Mieter hat die Schlüssel zum Mietobjekt sorgfältig zu verwahren und nach Beendigung des Mietverhältnisses an den Vermieter oder einen von diesem hierzu bevollmächtigten Dritten herauszugeben, bzw. im Schlüsselsafe nach vorheriger Absprache zu hinterlegen. Bei Verlust der Schlüssel hat der Mieter den Vermieter unverzüglich hierüber zu informieren und nach bestem Wissen an einer Aufklärung des Sachverhalts mitzuwirken. Weitere Einzelheiten bei Verlust sind unter Punkt 14.2 geregelt.

## 9) Änderungen am Mietobjekt

9.1 Der Vermieter ist berechtigt, Änderungen am Mietobjekt vorzunehmen, sofern diese der Erhaltung dienen. Maßnahmen zur Verbesserung dürfen nur vorgenommen werden, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und hierdurch der vertragsgemäße Gebrauch des Mietobjekts nicht beeinträchtigt wird. Der Vermieter hat den Mieter über entsprechende Maßnahmen rechtzeitig im Voraus in Kenntnis zu setzen. Entstehen dem Mieter aufgrund dieser Maßnahmen Aufwendungen, so sind diese vom Vermieter zu ersetzen.

9.2 Änderungen und Anbauten am Mietobjekt durch den Mieter bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Bei Rückgabe des Mietobjekts stellt der Mieter auf Verlangen des Vermieters den ursprünglichen Zustand wieder her.

## 10) Erhaltungspflicht des Vermieters, Rechte des Mieters bei Mängeln

10.1 Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt für die Dauer der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten und die dazu erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten durchzuführen. Die entsprechenden Maßnahmen

werden in regelmäßigen Wartungsintervallen sowie beim Auftreten von Mängeln, Störungen oder Schäden durchgeführt. Dem Vermieter ist der hierzu erforderliche Zugang zum Mietobjekt zu gewähren. Bei Gefahr in Verzug ist der Vermieter berechtigt die Wohnung auch ohne vorherige Information an den Mieter zu betreten, (z. B. bei geöffneten Dachfenstern, Balkontüren, ... bei Regen / Unwetter, ...).

10.2 Der Mieter hat dem Vermieter auftretende Mängel, Störungen oder Schäden unverzüglich anzuzeigen, insbesondere sollten die Mängel schon bei Bezug bestehen.

Beanstandungen, die erst am Ende des Aufenthaltes, bzw. nach Verlassen der Ferienwohnung dem Vermieter gemeldet werden, sind von evtl. Schadensersatzforderungen ausgeschlossen.

10.3 Die Behebung von Mängeln erfolgt durch kostenfreie Nachbesserung bzw. Reparatur des Mietobjekts. Hierzu ist dem Vermieter ein angemessener Zeitraum einzuräumen. Mit Zustimmung des Mieters kann der Vermieter einzelne Komponenten des Mietobjekts zum Zwecke der Mängelbeseitigung austauschen. Der Mieter wird seine Zustimmung hierzu nicht unbillig verweigern.

10.4 Eine Kündigung des Mieters gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs ist erst zulässig, wenn dem Vermieter ausreichende Gelegenheit zur Mängelbeseitigung gegeben wurde und diese fehlgeschlagen ist. Von einem Fehlschlagen der Mängelbeseitigung ist erst auszugehen, wenn diese unmöglich ist, wenn sie vom Vermieter verweigert oder in unzumutbarer Weise verzögert wird, wenn begründete Zweifel bezüglich der Erfolgsaussichten bestehen oder wenn aus anderen Gründen eine Unzumutbarkeit für den Mieter gegeben ist.

10.5 Die Rechte des Mieters wegen Mängeln sind ausgeschlossen, soweit dieser ohne Zustimmung des Vermieters Änderungen am Mietobjekt vornimmt oder vornehmen lässt, es sei denn, der Mieter weist nach, dass die Änderungen keine für den Vermieter unzumutbaren Auswirkungen auf Analyse und Beseitigung des Mangels haben. Die Rechte des Mieters wegen Mängeln bleiben unberührt, sofern der Mieter zur Vornahme von Änderungen, insbesondere im Rahmen der Ausübung des Selbstbeseitigungsrechts gem. § 536a Abs. 2 BGB berechtigt ist, und diese fachgerecht ausgeführt sowie nachvollziehbar dokumentiert wurden.

## 11) Vertragliches Rücktrittsrecht

11.1 Ein Rücktritt von der Buchung durch den Mieter muss schriftlich mitgeteilt werden. Im Falle des Rücktritts besteht ein Anspruch der Vermieter auf Ersatzzahlung:

Ab 21 Tage vor Reiseantritt: 100% des Mietpreises

Bei Nichtanreise: 100% des Mietpreises

Bei Buchungen über anderen Plattformen gelten die jeweiligen Stornierungsbedingungen.

Wir raten zum Abschluss einer Reiserücktrittsversicherung

Der Vermieter räumt dem Mieter das Recht ein, seine Buchung nachfolgender Maßgabe kostenfrei zu stornieren (vertragliches Rücktrittsrecht):

Der Mieter kann seine Buchung bis zum 20. Tag vor Mietbeginn ohne Angabe von Gründen durch eine gegenüber dem Vermieter in Textform (z. B. E-Mail) abzugebende Erklärung stornieren. Für die Einhaltung der Stornierungsfrist ist der Zugang der Erklärung beim Vermieter maßgeblich. Storniert

der Mieter seine Buchung fristgerecht, so wird der Vermieter ihm einen ggf. bereits gezahlten Mietzins innerhalb einer Frist von zwei Wochen ab Zugang seiner Erklärung vollständig zurückerstatten. Hierfür kann der Vermieter das gleiche Zahlungsmittel verwenden, welches der Mieter für seine Zahlung an den Vermieter verwendet hat.

11.2 Versicherung / Eine Reiserücktrittskostenversicherung ist im Mietpreis nicht enthalten. Ebenso wenig eine Kranken-, Unfall- oder Gepäckversicherung.

## 12) Haftung

12.1 Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters nach § 536a Abs. 1 BGB wegen Mängeln, die bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorhanden waren, ist ausgeschlossen.

12.2 Im Übrigen haftet der Vermieter dem Mieter aus allen vertraglichen, vertragsähnlichen und gesetzlichen, auch deliktischen Ansprüchen auf Schadens- und Aufwendungsersatz wie folgt:

12.2.1 Der Vermieter haftet aus jedem Rechtsgrund uneingeschränkt

- bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit,
- bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit,
- aufgrund eines Garantieversprechens, soweit diesbezüglich nichts anderes geregelt ist,
- aufgrund zwingender Haftung wie etwa nach dem Produkthaftungsgesetz.

12.2.2 Verletzt der Vermieter fahrlässig eine wesentliche Vertragspflicht, ist die Haftung auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern nicht gemäß vorstehender Ziffer unbeschränkt gehaftet wird. Wesentliche Vertragspflichten sind Pflichten, die der Vertrag dem Verkäufer nach seinem Inhalt zur Erreichung des Vertragszwecks auferlegt, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Kunde regelmäßig vertrauen darf.

12.2.3 Im Übrigen ist eine Haftung des Vermieters ausgeschlossen.

12.2.4 Vorstehende Haftungsregelungen gelten auch im Hinblick auf die Haftung des Vermieters für seine Erfüllungsgehilfen und gesetzlichen Vertreter.

## 13) Vertragslaufzeit, Beendigung des Mietverhältnisses

13.1 Das Mietverhältnis wird befristet geschlossen und endet automatisch mit Ablauf der vereinbarten Mietdauer. Die Mietdauer wird dem Mieter auf der Website des Vermieters mitgeteilt.

13.2 Die Miete beginnt mit Überlassung der Mietsache an den Mieter.

13.3 Das Recht des Mieters zur außerordentlichen Kündigung gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs sowie das Recht jeder Partei zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

13.4 Die Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Textform (z. B. E-Mail).

## 14) Räumung des Mietobjekts

14.1 Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der Mieter das Mietobjekt in ordnungsgemäßem Zustand zu verlassen. Persönliche Gegenstände des Mieters sind zu entfernen, der Hausmüll ist in die vorgesehenen Behälter, entsprechend der Mülltrennung zu entsorgen, Geschirr ist sauber und abgewaschen in den Küchenschränken zu lagern. Alle Fenster und Wohnungs- bzw. Haustüren zu schließen.

14.2 Die Möbel müssen - wenn nichts anderes abgesprochen wurde - bei Beendigung des Mietzeitraumes wieder so aufgestellt werden, wie sie am Anfang vorgefunden wurden.

14.3 Der Mieter hat die Kosten für die Wiederherstellung bei von ihm zu vertretenden Schäden oder Mängeln am Mietobjekt und/oder dessen Inventar zu ersetzen. Hierzu zählen auch die Kosten für verlorene Schlüssel.

14.4 Bei Überschreitung der vereinbarten Mietdauer Check out bis 10:00 Uhr, ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter für jeden Tag der Überschreitung einen dem vereinbarten Mietzins entsprechenden Betrag zu bezahlen. Die Geltendmachung eines darüber hinaus gehenden Schadens behält sich der Vermieter ausdrücklich vor.

#### 15) Besondere Hinweise

15.1 Schäden die beim Einzug bereits vorhanden sind, müssen innerhalb 2 Stunden nach Bezug der Wohnung gemeldet werden. (EMail oder persönlich) Erfolgt keine Meldung, gilt die Wohnung als mängelfrei übergeben.

15.2 Im Keller stehen dem Gast eine Waschmaschine sowie ein Trockner gegen Gebühr zur Verfügung, diese sind pfleglich und schonend zu behandeln und werden auf eigene Gefahr benutzt.

15.3 Internetnutzung, der Gast kann das bereitgestellte Internet, mittels dem Gastzugang kostenfrei nutzen. Der Vermieter haftet jedoch nicht für die Verfügbarkeit oder eventuelle Ausfälle. Der Gast ist verpflichtet, das Internet ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu nutzen. Bei Zuwiderhandlungen mit dadurch entstehenden Kosten, Haftungsansprüchen, ...haftet der Mieter.

15.4 Fundsachen werden nur auf Anfrage aufbewahrt und können nach Absprache gegen Gebühr (Porto, Bearbeitungsgebühr, übliche Paketgröße) zugesandt werden. Ausnahmen bedürfen der vorherigen Absprache.

15.5 Die Nutzung ( gegen Gebühr ) der Sauna erfolgt auf eigene Gefahr. Der Gast ist verpflichtet sich an die Anweisungen für die Nutzung zu halten und die Räumlichkeit in einem ordnungsgemäßen und sauberen Zustand zu verlassen.

#### 16) Anwendbares Recht

Für sämtliche Rechtsbeziehungen der Parteien gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Bei Verbrauchern gilt diese Rechtswahl nur insoweit, als nicht der gewährte Schutz durch zwingende Bestimmungen des Rechts des Staates, in dem der Verbraucher seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, entzogen wird.

#### 17) Alternative Streitbeilegung

16.1 Die EU-Kommission stellt im Internet unter folgendem Link eine Plattform zur Online-Streitbeilegung bereit: <https://ec.europa.eu/consumers/odr>

Diese Plattform dient als Anlaufstelle zur außergerichtlichen Beilegung von Streitigkeiten aus Online-Kauf- oder Dienstleistungsverträgen, an denen ein Verbraucher beteiligt ist.

16.2 Der Vermieter ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder verpflichtet noch bereit.

18) Salvatorische Klausel / Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB's unwirksam werden, so wird hiervon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame zu ersetzen, die den mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.

#### Anfahrt & Kontakt

So finden Sie unsere Ferienwohnungen

- Fewo Auszeit Langmatt, in 79295 Sulzburg Langmattstraße 9
- eigener Parkplatz in der Langmattstraße, bzw. auch in der Klosterwaldstraße
- [\(+49\) 170 9316915](tel:+491709316915)
- [fewo-auszeit-langmatt@t-online.de](mailto:fewo-auszeit-langmatt@t-online.de)

Vermieter: Elvira Götz und Franz-Josef Arlt