Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ferienwohnung Jalta-Ring 14 in Baden-Baden (diese werden Bestandteil des Mietvertrages, auch wenn dieser formlos geschlossen wurde)

§ 1 Mietgegenstand

Mietgegenstand ist die Ferienwohnung mit der Adresse:

Jalta-Ring 14
76532 Baden-Baden
Erdgeschoss links.

Die Wohnung ist ein Einzimmerappartement mit Einbauküche, Bad und Toilette. Die Wohnfläche beträgt 35 Quadratmeter. Sie ist ausgestattet mit einem Flachbildschirmfernseher mit SAT-Empfang in Deutsch, 2er Sofa, Esstisch mit 4 Stühlen, Doppelbett in der Größe 1,40 X 2,00 m in der Raumecke (Zugang über eine Seite und das Fußteil) sowie einer Einbauküche mit Herd, Backofen, Gefrierkühlschrank, Geschirrspüler und Mikrowelle. Der Vermieter stellt WLAN zur Verfügung. Der Vermieter garantiert nicht die störungsfreie Nutzung des WLANs über die gesamte Mietdauer.

Maximale Belegungszahl sind 2 Erwachsene. Die Ferienwohnung steht am Anreisetag grundsätzlich ab 16.00 Uhr zur Verfügung. Eventuelle Verzögerungen teilt der Vermieter dem Mieter mit.

Außerdem umfasst der Mietgegenstand grundsätzlich einen PKW-Stellplatz auf dem Grundstück des Vermieters. Die durchgehende Nutzung kann jedoch nicht garantiert werden. Der Stellplatz ist daher nicht in der Miete enthalten.

§ 2 Mietvertrag und Mietdauer

Der Mietvertrag über die beschriebene Ferienwohnung ist verbindlich geschlossen, wenn der Mietvertrag vom Mieter unterschrieben, dem Vermieter zugegangen ist. Geht die Zahlung des Mietpreises dann nicht fristgerecht ein, kann der Vermieter ohne weitere Mahnung vom Mietvertrag zurücktreten.

Der vereinbarte Vermietungszeitraum ist für die Vertragsparteien verbindlich.

§ 3 Bezahlung

Die Miete ist sofort bezahlbar per Überweisung oder PayPal. Für die Berechnung der Frist gilt das Datum des Eingangs auf dem Konto.

Bei einer längerfristigen Vermietung ist eine Anzahlung von 30% sofort und den Rest von 70 % innerhalb von 14 Tagen des Gesamtbetrages vor Ankunft möglich.

Sollte der Betrag nicht innerhalb von 5 Werktagen bei der Vermieterin eingehen, ist diese berechtigt, schadlos von dem Mietvertrag zurückzutreten.

Die Stadt Baden-Baden erhebt von Feriengästen (erwachsenen Personen ab 18 Jahren) eine Kurtaxe in Höhe von zur Zeit 4,50 € pro Nacht in der Kurzone 1. Zahlungspflichtiger ist der Gast/Mieter. Die Kurtaxe wird nicht erhoben von Personen, die in Baden-Baden arbeiten sowie Schülern/innen und Seminarteilnehmern. Grundlage für die Kurtaxe ist die Satzung der Stadt Baden-Baden in der jeweils gültigen Fassung.

Die Vermieterin ist gesetzlich verpflichtet, die Kurtaxe an die Stadt Baden-Baden abzuführen. Die Kurtaxe ist zusätzlich zum Mietpreis zu bezahlen. Die Bezahlung erfolgt vorab per Banküberweisung oder bar bei Anreise.

§ 4 Kosten

Der reguläre Mietpreis beträgt 70,00 € pro Nacht für maximal 2 Personen. Im Mietpreis sind die Nebenkosten (z.B. Strom, Wasser, Heizung) enthalten.

Die Pauschale für die Endreinigung beträgt 35,00 €

Bettwäsche und Handtücher werden einmalig gestellt und sind im Mietpreis enthalten.

Eine abweichende individuelle Vereinbarung im Mietvertrag über die Kosten ist möglich.

Der Mieter erhält für die Mietzeit einen Zugangscode sowie einen elektronischen Haustürschlüssel. Geht dieser Schlüssel in Verlust, hat der Mieter die Kosten in Höhe von 100,-- € an den Vermieter zu entrichten.

§ 5 Pflichten des Mieters

Der Mieter nutzt das Appartement in der vereinbarten Vertragsdauer ausschließlich für sich als Ferienwohnung mit einer Belegung von maximal 2 erwachsenen Personen. Die Unterbringung weiterer Personen ist nicht gestattet.

Der Mieter verlässt die Ferienwohnung „besenrein“ am vereinbarten Abreisetag bis maximal 11.00 Uhr. Dabei hat der Mieter noch folgende Arbeiten selbst zu erledigen: Abziehen der Bettwäsche und Spülen des Geschirrs (eine Geschirrspülmaschine ist vorhanden).

Die Mitnahme von Haustieren ist nicht gestattet.

Der Mieter nutzt die Wohnung so, wie dies im Rahmen der üblichen Gepflogenheiten gegeben ist. Auf verbrauchsarme Nutzung von Strom, Wasser/Abwasser und Heizung ist zu achten.

Der Mieter behandelt die Ferienwohnung und das Inventar pfleglich und vermeidet Schäden an diesem. Eine Beschädigung zeigt er dem Vermieter unverzüglich, spätestens rechtzeitig vor der Abreise, an. 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 seiner Begleitperson oder Besucher schuldhaft verursacht worden ist. Für die durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Folgeschäden ist der Mieter ersatzpflichtig

In Spülsteine, Ausgussbecken und Toiletten 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 Mietobjekts ist der Mieter verpflichtet, selbst alles Zumutbare zu tun, um zu einer Behebung der Störung beizutragen oder eventuell entstehenden Schaden gering zu halten.

Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter über Mängel der Mietsache zu unterrichten. Unterlässt der Mieter diese Meldung, so stehen ihm keine Ansprüche wegen Nichterfüllung der vertragsmäßigen Leistungen (insbesondere keine Ansprüche auf Mietminderung) zu.

Der Mieter räumt dem Vermieter das Recht ein, die Ferienwohnung jederzeit während der Mietzeit zu betreten. Dies geschieht zur Überprüfung der ordnungsgemäßen Nutzung der Ferienwohnung oder bei Reparaturen bzw. Wartungsarbeiten.

Nutzt der Mieter den WLAN-Zugang zum Internet oder in gleicher Weise, verpflichtet er sich, diesen nicht missbräuchlich zu benutzen. Insbesondere sind ausgeschlossen:

- Illegales Herunterladen von Bilddateien, Musik und Filmen oder deren Veröffentlichung im Internet,
- Teilnahme an Tauschbörsen, dem so genannten Filesharing,
- Besuch von Internetseiten, deren Inhalte strafrechtlich verfolgt werden (z.B. Kinderpornografie),
- Verbreitung von Inhalten durch Ihren Gast, die gesetzeswidrig sind (z.B. Beleidigungen, Volksverhetzung),
- oder vergleichbare missbräuchliche Nutzungen.

Das Appartement ist eine Nichtraucherwohnung. Rauchen ist strengstens untersagt. Bei Nichtbeachtung werden die Kosten für die Sanierung der gesamten Wohnung kostenpflichtig vom Mieter übernommen.

§ 6 Rücktritt / Kündigung durch den Vermieter

Der Vermieter kann von diesem Vertrag zurücktreten bzw. diesen schadlos kündigen, wenn:

- die Mietwohnung nicht vertragsgemäß/ordnungsgemäß (insbesondere § 5) genutzt wird,
- der Vermieter auf Grund von Krankheit die Wohnung nicht bereitstellen kann, oder
- die Wohnung auf Grund von Fehlfunktionen von Wasser, Abwasser, Strom, Heizung, EDV oder ähnliches nicht ordnungsgemäß zur Verfügung gestellt werden kann.

§ 7 Außerordentliche Kündigung durch den Vermieter bei Zahlungsverzug und Zerrüttung

(1) Der Vermieter ist berechtigt, den Mietvertrag aus wichtigem Grund außerordentlich und fristlos zu kündigen, wenn der Mieter sich mit der Zahlung der vereinbarten Miete, einer vereinbarten Anzahlung oder sonstigen fälligen Zahlungsansprüchen des Vermieters (ins-

besondere fälligen Stornierungs- oder Schadensersatzforderungen aus diesem oder einem vorangegangenen Mietverhältnis über dieselbe Ferienwohnung) in einem nicht nur unerheblichen Umfang in Verzug befindet.

(2) Die Kündigung setzt voraus, dass der Vermieter dem Mieter zuvor schriftlich oder in Textform eine angemessene Nachfrist von mindestens sieben Kalendertagen zur Zahlung gesetzt und für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs die Kündigung des Mietvertrages (sowie gegebenenfalls weiterer bereits abgeschlossener Folgemietverträge über dasselbe Objekt) ausdrücklich angedroht hat.

(3) Einer Fristsetzung bedarf es nicht, wenn der Mieter die Zahlung ernsthaft und endgültig verweigert und dem Vermieter unter Abwägung der beiderseitigen Interessen – insbesondere unter Berücksichtigung der räumlichen Nähe bei einer im Wohnhaus des Vermieters gelegenen Ferienwohnung – ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar ist.

§ 8 Kündigung durch den Mieter

Der Mieter kann vor und während der Mietzeit durch schriftliche oder mündliche Erklärung gegenüber dem Vermieter vom Mietvertrag zurücktreten (stornieren) bzw. diesen kündigen. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Zugangs der Rücktrittserklärung beim Vermieter. Tritt der Mieter vom geschlossenen Mietvertrag zurück, so hat er einen pauschalen Ersatz für den vereinbarten Mietzeitraum zu leisten.

Bei Rücktritt von Vertragsabschluss bis 14 Tage vor Beginn der Mietzeit 50 % des Mietpreises.

Danach und bei Nichterscheinen 100 % des Mietpreises.

Der Abschluss einer Reiserücktrittversicherung wird dem Mieter empfohlen.

§ 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 § 536 a 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.

§ 10 Änderungen des Vertrages

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

§ 11 Hausordnung

Die Mieter sind zu gegenseitiger Rücksichtnahme verpflichtet. 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. Laute Geräusche und 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.

§ 12 Rechtswahl und Gerichtsstand

Es findet deutsches Recht Anwendung.

Es wird der Wohnsitz des Vermieters als ausschließlicher Gerichtsstand vereinbart.

§ 13 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Regelungen dieser Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB) unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

Baden-Baden, den 17. November 2026

Gez. Beate Eibl