

MIET BEDINGUNGEN

In diesen Bedingungen wird verstanden unter:

- a. Eigentümer: derjenige, der die Ferienwohnung anbietet.
- b. Hauptmieter: derjenige, der die Ferienwohnung mietet.

1. ALLGEMEIN

- 1.0. Diese Reservierungsbedingungen sind bindend für den Eigentümer und für denjenigen, der einen Mietvertrag mit dem Eigentümer schließt.
- 1.1. Der Eigentümer vermietet die Ferienwohnung ausschließlich an den Hauptmieter. Via den Hauptmieter verläuft die finanzielle, organisatorische und informative Abwicklung des Verfahrens.
- 1.2. Der Hauptmieter ist haftbar für Mitmieter und eventuelle Gäste.
- 1.3. Der Eigentümer ist kontraktuell verpflichtet, die Ferienwohnung zur Verfügung zu stellen in Übereinstimmung mit der Umschreibung auf der Internetseite www.vakantiehuiszuidspanje.nl

2. RESERVIERUNG

Reservierung der Ferienwohnung geschieht telefonisch, schriftlich oder via Internet. All diese Reservierungsarten sind definitiv und bindend, das heißt, daß bei Annullierung nach Reservierung der Mieter Annullierungskosten schuldet. (siehe Art.9)

3. MIETVERTRAG

Nach Reservierung bekommt der Mieter einen Mietvertrag via Email zugeschickt. Innerhalb 3 Arbeitstage nach Empfang schickt der Mieter dem Eigentümer ein Exemplar des Mietvertrags unterschrieben via Email zurück. Nach Unterschreibung ist der Mieter, wie der Eigentümer, verpflichtet, die Bestimmungen des Mietvertrags einzuhalten, insbesondere die Zahlungsfristen des Mietbetrags, die im Mietvertrag vermeldet sind.

4. PREISE

Der Mietpreis betrifft die Miete einschließlich des Gases, Wassers, und der Elektrizitätskosten. Der Mietpreis ist AUSSCHLIEßLICH die Prämie für die Annullierungsversicherung (Annullierungsversicherung soll der Mieter selbst schließen) und ausschließlich der zusätzlichen Reinigungskosten (€ 50,-).

5. ZAHLUNG

- 5.1. VORSCHUSS: Innerhalb 7 Tage nach Empfang des Mietvertrags bezahlt der Mieter 30% des Mietbetrags.
- 5.2. RESTBETRAG: Der Restbetrag ist spätestens 6 Wochen vor Anfang des Aufenthalts zu zahlen.
- 5.3. LAST-MINUTE ZAHLUNG: Bei verspäteter Zahlung ist der Mieter im Verzug. Der Mieter wird schriftlich oder mündlich darauf gewiesen. Der Mieter hat dann die Möglichkeit, den geschuldeten Betrag innerhalb 7 Tage zu zahlen. Sollte Zahlung hiernach ausbleiben, wird der Mietvertrag als annulliert betrachtet am Tag des Verzuges. Der Vermieter ist gerechtfertigt, die dafür geschuldeten Annullierungskosten in Rechnung zu bringen.
- 5.4. ZAHLUNG DES VÖLLIGEN BETRAGS: Bei Reservierung innerhalb 6 Wochen vor Aufenthalt ist der völlige Mietbetrag auf einmal zu zahlen nach Empfang des Mietvertrags.
- 5.5. AUFENTHALTSSCHEIN ALS ZAHLUNGSBEWEIS: Nach Zahlung der obengenannten Beträge erhält der Mieter einen Aufenthaltsschein als Zahlungsbeweis dieser Beträge.
- 5.6. INHALT AUFENTHALTSSCHEIN: Der Aufenthaltsschein führt den Namen und die Adresse des Verwalters auf, wo der Mieter den Schlüssel bekommt, so wie auch die Adresse der Ferienwohnung und die Routebeschreibung zur Wohnung.

6. MAXIMALE ANZAHL PERSONEN

Das Haus ist geeignet für 4 Personen. Diese Anzahl darf im Haus übernachten. Bei Überschreitung wird der Mietvertrag von Rechts wegen als gelöst betrachtet und wird der Zugang zur Ferienwohnung untersagt ohne Anspruch auf Rückerstattung des Mietbetrags. Ausnahmen können nur nach Rücksprache mit dem Eigentümer und nach schriftlicher Bestätigung akzeptiert werden. Für eventuellen Schaden verursacht durch übermäßige Besetzung haftet der Hauptmieter.

7. PFLEGE FÜR HAUS UND UMGEBUNG - SCHADEN - KAUTION - ENDREINIGUNG - HAFTUNG

- 7.1. Die gemietete Ferienwohnung ist mit erforderlicher Pflege und Sorgfältigkeit zu bewohnen, mit Beachtung der Ruhe für die Umgebung. Wenn der Mieter sich nicht wie ein anständiger Mieter benimmt, oder schwere Behinderung oder Belästigung für die Umgebung verursacht, kann ihm der Zugang zur Ferienwohnung untersagt werden und der Mietvertrag von Rechts wegen als gelöst betrachtet werden ohne Anspruch auf Rückerstattung des Mietbetrags.
- 7.2. Wenn der Mieter unverhofft Schaden verursacht an der Wohnung oder am Inventar, soll das unverweilt dem Verwalter gemeldet werden. Die damit verbundenen Reparations- und Ersetzungskosten müssen sofort vor Ort beglichen werden. Der Hauptmieter haftet für den von ihm oder seinen Mitmietern oder eventuellen Gästen verursachten Schaden, auch wenn dieser Schaden nach Abfahrt des Mieters festgestellt worden sind.
- 7.3. Der Hauptmieter muß dafür sorgen, daß jeder, der sich seinentwegen in der Ferienwohnung befindet, Artikel 7.1, ersten Vollsatz, einhält. Hauptmieter haftet auf Grund des Artikels 7.1 und 7.2 für das Benehmen und die Handelsweise diejenigen, die sich seinentwegen in der Ferienwohnung befinden, wie auch für eventuellen Schaden, die sie verursachen.
- 7.4. ENDREINIGUNG: Die gemietete Ferienwohnung muß immer "Besensauber" nach Ablauf des Aufenthalts übergeben werden. Tafelgeschirr mit Zubehör muß in den Schränken gestellt werden. Versetztes Mobiliar muß an die ursprüngliche Stelle gestellt werden. Der Verwalter hat das Recht, extra Kosten in Rechnung zu bringen, sollte dieser Aufforderung keine Folge geleistet werden. Der Verwalter hat das Recht, zusätzliche Reinigungskosten zu berechnen, falls mehr als die übliche Zeit/oder Apparatur nötig ist, um die Ferienwohnung in den Zustand zu bringen, wie der Mieter sie bei Ankunft angetroffen hat.
- 7.5. LEINENZEUG: Werden zur Verfügung gestellt, ausser Strandtücher. In der Wohnung stehen 2 Einzelbetten und 1 Doppelbett. Sollten die Betten ohne Betttücher oder Kissenbezug beschlafen werden, kann der Verwalter/Eigentümer Reinigungskosten für die Bettdecken in Rechnung bringen.
- 7.6. HAUSTIERE: nicht zugelassen.
- 7.7. GESETZLICHE HAFTUNG: Der Mieter wird darauf gewiesen, daß er sich für Haftung im Fall des von ihm verursachten Feuers in der Ferienwohnung versichern muß.

8. EMPFANG VOR ORT

- 8.1. Abholen des Schlüssels soll mittags zwischen 16:00 und 18:00 Uhr geschehen. Bei Ankunft außerhalb dieser Zeiten, muß der Mieter den Eigentümer/Verwalter verständigen. (Adresse auf Aufenthaltsschein). Am Tag der Abfahrt muß die Wohnung zwischen 10:00 und 12:00 Uhr verlassen werden, wenn nicht auf dem Aufenthaltsschein anders vermeldet wird. Wenn der Mieter von obengenannten Zeiten abweicht, kann der Eigentümer nicht für die eventuellen finanziellen Folgen haftbar gemacht werden.
- 8.2. Wenn der Mieter das Haus später als die im Aufenthaltsschein erwähnte Zeit verläßt, muß Miete für einen zusätzlichen Tag bezahlt werden.
- 8.3. Der Verwalter/Eigentümer hat die Aufgabe dafür zu sorgen, daß die Ferienwohnung in sauberem und ordentlichem Zustand dem Mieter übergeben wird. Bemerkungen in bezug hierauf müssen innerhalb 24 Stunden dem Verwalter gemeldet werden. Sollte das Problem nicht sofort nach Zufriedenheit gelöst werden, sehe Artikel 11.

9. ANNULLIERUNG UND ÄNDERUNG

- 9.1 Annullierung und Änderung durch den Mieter:
Jeder Kunde, der reserviert hat, hat Recht auf 7 Tage Bedenkzeit ab dem Moment der Reservierung. Wenn das Aufenthaltsdatum innerhalb 1 Monats nach Reservierung fällt, trifft die Bedenkzeit nicht zu. Alle Annullierungen müssen schriftlich dem Eigentümer gemeldet werden, wobei das Datum des Poststempels gilt für schriftliche Meldung und das Datum des Eintreffens für Meldung via Email.
 - 9.1.1 Wenn ein Mietvertrag vom Mieter annulliert wird, schuldet der Mieter außerhalb der Prämie für die Annullierungsversicherung und Reservierungskosten die folgenden Beträge:
 - bei Annullierung nach Bedenkzeit bis 42 Tage vor dem Tag der Ankunft: 30% des Mietbetrags.
 - bei Annullierung ab dem 42. Tag (inkl.) bis den 28. Tag vor dem Tag der Ankunft: 60% des Mietbetrags.
 - bei Annullierung ab dem 28. Tag (inkl.) bis den Tag der Ankunft: 90% des Mietbetrags.
 - bei Annullierung am Tag der Ankunft oder später: den völligen Mietbetrag.
 - 9.1.2 Die in diesem Artikel gemeinten Annullierungskosten werden die tatsächlichen totalen Aufenthaltskosten nicht überschreiten. Der Mieter kann bei Annullierung einen anderen angemessenen Kandidat anweisen, der seinen Platz für dieselbe Mietperiode einnehmen kann. Unter der Voraussetzung, daß die geschuldete Anzahlung oder Restzahlung rechtzeitig geschieht, sind keine Annullierungskosten geschuldet. Der Kandidat, der den Mieter ersetzt, muß alle mit dem Mietvertrag verbundenen Bedingungen erfüllen.
 - 9.1.3 Der Mieter kann bis am Anfang der Mietperiode bitten um Änderung des bestehenden Mietvertrags. Wenn möglich wird diesen Antrag bewilligt, wofür Annullierungskosten geschuldet sind (siehe Art. 10.1.1). Ein Antrag zur Änderung der Mietperiode muß spätestens 7 Tage vor Anfang schriftlich beim Eigentümer eingereicht werden, oder dermaßen rechtzeitig, daß der Vermieter die benötigten Handlungen und Formalitäten verrichten kann.

- 9.1.4 Die Person, die den Mieter ersetzt, wie auch der ursprüngliche Mieter sind solidarisch gegenüber dem Eigentümer haftbar für Zahlung des geschuldeten Teils der totalen tatsächlichen Aufenthaltskosten, wie auch für die obenerwähnten Annullierungskosten.
- 9.2 Annullierung durch den Vermieter:
- 9.2.2 Lösung des Mietvertrags von Rechts wegen. Der Eigentümer ist gerechtfertigt, den Mietvertrag als gelöst zu betrachten ohne Vermittlung eines Richters in einem der folgenden Fälle:
- der Mieter hat - auch nach schriftlicher Mahnung und Mahnung per Einschreiben - die vereinbarten Zahlungsfristen nicht eingehalten.
 - die Kaution wurde nicht am vereinbarten Zeitpunkt bezahlt.
 - der Mieter hält die Mietbedingungen während des Aufenthalts in der Ferienwohnung nicht ein.
- 9.2.3 Der Eigentümer ist gerechtfertigt, den Mietvertrag an einem oder mehreren wesentlichen Punkten zu ändern wegen wichtigen Umständen. Unter wichtige Umstände wird verstanden: Umstände, die von einer Art sind, daß weitere Gebundenheit des Eigentümers an den Mietvertrag berechtigterweise nicht verlangt werden kann. Wenn die Ursache der Änderung dem Mieter zugerechnet werden kann, kommt der daraus erwachsende Schaden auf seine Rechnung.
- 9.2.4 Der Eigentümer muß dem Mieter innerhalb 48 Stunden (zwei Arbeitstage), nach Eintreten der wichtigen Umstände einen Vorschlag tun in der Form eines alternativen Angebots. Diese Verpflichtung verfällt, wenn die Ursache dem Mieter zuzurechnen ist. Der Mieter kann die Änderung(en) ablehnen.
- 9.2.5 Das alternative Angebot des Eigentümers muß dem Angebot des ursprünglichen Vertrags mindestens gleichwertig sein. Die Gleichwertigkeit der alternativen Unterkunft muß nach objektiven Maßstäben beurteilt werden und ist zu bestimmen nach folgenden Umständen, die aus dem Ersatzangebot hervorgehen müssen:
- Situierung der Unterkunft in der Bestimmungsgegend;
 - Art und Klasse der Unterkunft;
 - Fazilitäten, die die Unterkunft bietet.
- Wenn der Mieter das alternative Angebot akzeptiert, tritt der Mieter das Recht auf Reklamation ab.
- 9.2.6 Wenn das obengenannte Angebot des Eigentümers vom Mieter abgelehnt wird, oder wenn solch ein Angebot nicht gemacht wird, trifft folgender Absatz zu.
- 9.2.7 Der Mieter, der vom Recht Gebrauch macht, die Änderung oder ein alternatives Angebot abzulehnen, muß dies innerhalb drei Arbeitstage nach Empfang des Berichts über die Änderung dem Eigentümer schriftlich kenntlich machen. In diesem Fall hat der Eigentümer das Recht den Vertrag unverzüglich zu lösen. Der Eigentümer muß bei Strafe des Verfalls innerhalb 7 Arbeitstage nach Empfang der schriftlichen Mitteilung des Mieters von diesem Recht Gebrauch machen. Wenn der Eigentümer von diesem Recht kein Gebrauch macht, hat der Mieter Recht auf Erlaß oder Zurückerstattung der totalen tatsächlichen Aufenthaltskosten (oder, sollte die Reise schon teilweise unternommen sein, auf Zurückerstattung eines entsprechenden Teils davon) innerhalb zwei Wochen, unvermindert seines eventuellen Rechts auf Zurückerstattung wie gemeint im folgenden Absatz.
- 9.2.8 Im Fall der Lösung auf Grund des vorigen Absatzes vergütet der Eigentümer dem Mieter seinen gelittenen und mit schriftlichen Unterlagen nachgewiesenen Schaden, es sei denn, daß die Lösung Folge ist der Übermacht wie hierunter umschrieben.
- 9.2.9 Der Eigentümer darf den Vertrag auch an einem nicht-wesentlichen Punkt ändern wegen wichtiger, dem Mieter unverweilt gemeldeter, Umstände. In diesem Fall kann der Mieter die Änderung nur ablehnen wenn die Änderung für ihn ein (mehr als geringer) Nachteil bedeutet. In allen obenerwähnten Fällen schuldet der Mieter die dazugehörige Prämie für die Annullierungsversicherung. (siehe Art. 9).
- 9.2.10 Annullierung durch Übermacht. Im Fall der Übermacht (Krieg, Streich, Naturkatastrophe, außergewöhnliche Witterungsumstände, Sterben des Eigentümers), kann der Eigentümer ohne Schadenersatz den Mietvertrag lösen. Sollte der Eigentümer gezwungen sein - außerhalb seiner Schuld - zu annullieren, wird der Mieter die Wahl haben zwischen der Miete einer anderen Ferienwohnung oder Zurückerstattung des schon bezahlten Teils der Mietsumme. In beiden Fällen tritt der Mieter weitere Rechte ab.

10. KLAGEN

- 10.1 Der Eigentümer haftet für die Korrektheit der Umschreibung der Ferienwohnung. Die Umschreibung und Eindrücke der unmittelbaren Nähe, wie die Fazilitäten, Einrichtung, Rekreativmöglichkeiten können nach ihrer Art durch zwischenzeitliche Änderungen oder Saisonseinflüsse von der Umschreibung auf der Internetseite abweichen. Insofern dies für den Mieter wichtig wäre, muß er sich hierüber vor Reservierung informieren lassen.
- 10.2 Trotz Anstrengungen des Verwalters und des Eigentümers könnte der Mieter der Meinung sein, daß er eine berechtigte Klage hat in bezug auf die gemietete Ferienwohnung. Um alle möglichen Ansprüche auf Entschädigung oder Zurückerstattung zu behalten, muß der Mieter es dem Eigentümer zu allen Zeiten ermöglichen, eine passende Lösung für die Klage zu bewerkeln. Eine frühzeitige Abfahrt oder selbständig Einziehen in eine andere Ferienwohnung als diejenige, die vom Eigentümer angeboten wird, befreit der Eigentümer von jeder Verpflichtung zur Entschädigung.

- 10.3 Verfahrensweise bei Klage:
- 10.3.1 Eventuelle Klagen, die vom Mieter beim Einziehen der Ferienwohnung oder während des Aufenthalts festgestellt werden, müssen unverzüglich und spätestens innerhalb 24 Stunden dem Eigentümer gemeldet werden. Der Eigentümer wird versuchen die Klage mit Hilfe des Verwalters vor Ort zu lösen.
- 10.3.2. Wenn die festgestellte Klage nicht vor Ort mit dem Verwalter/Eigentümer gelöst werden kann, soll der Mieter sich nochmal telefonisch beim Eigentümer melden, damit die Klage nachträglich vor Ort gelöst werden kann.

11 HAFTUNG DES EIGENTÜMERS

- 11.1 Der Eigentümer haftet dem Mieter gegenüber für eine richtige Ausführung der aus dem Mietvertrag erwachsenden Verpflichtungen, ob diese Verpflichtungen nun von ihm oder von anderen, durch den Eigentümer eingesetzten Dienstleister ausgeführt werden.
- 11.2 Der Eigentümer ist dazu verpflichtet, einem Mieter der sich in Schwierigkeiten befindet, zu seinem besten Können Hilfe zu leisten. Die daraus erwachsenden Kosten sind für Rechnung des Eigentümers wenn die Mängel in der Ausführung des Mietvertrags dem Eigentümer zuzurechnen sind. Wenn die Ursache dem Mieter zuzurechnen ist, ist der Eigentümer für Leistung von Hilfe und Beistand nur verpflichtet insoweit dies von ihm berechtigterweise verlangt werden kann. Die Kosten gehen in diesem Fall auf die Rechnung des Mieters.
- 11.3 Der Eigentümer ist nicht haftbar für eventuelle Mängel in der Ausführung des Mietvertrags, insoweit die Mängel nicht auf einen Fehler seinerseits zurückzuführen sind, nicht auf Grund des niederländischen bzw. italienischen Gesetzes oder auf Grund der in den Niederlanden oder Italien geltenden Verkehrsauffassungen. Der Eigentümer ist weder haftbar für zeitlichen Ausfall bzw. Störung in der Ferienwohnung und um die Ferienwohnung von Wasser- und/oder Energiezufuhr, Heizung, noch für Änderungen der Zugangswege, Verkehrsverbindungen, Umzüge und/oder Schließungen der Geschäfte, Betriebe, usw. Der Eigentümer ist nicht haftbar für Bau- und Konstruktionsarbeiten, Straßenaufbrüche, usw., in der unmittelbaren Nähe der Ferienwohnung insoweit sie unangekündigt sind. (In vielen Ländern besteht keine Ankündigungspflicht).
- 11.4 Der Eigentümer ist nicht haftbar für Schaden als Folge der mangelhaften Ausführung des Mietvertrags, wenn und insoweit diese mangelhafte Ausführung dem Mieter zuzuschreiben ist.
- 11.5 Der Eigentümer akzeptiert keine Haftung für Schaden wofür kraft Annullierungs- und Schadenversicherung Anspruch auf Entschädigung besteht.
- 11.6 Der Eigentümer ist nicht haftbar für Schaden als Folge von Übermacht (Krieg, Militärübungen, Streike, Naturkatastrophen, Nuklearkatastrophen, usw.).

12 ZINSEN UND INKASSOKOSTEN

Der Mieter, der nicht rechtzeitig die finanziellen Verpflichtungen dem Eigentümer gegenüber einhält, schuldet über den verschuldeten Betrag einen Zins von 1% über jeden Monat oder Teil des Monats der Verspätung. Weiterhin schuldet er eine Vergütung von außergerichtlichen Inkassokosten zu 15% der Forderung mit einem Minimum von € 100,-, es sei denn daß dieser Betrag, mit Berücksichtigung der Inkassierungsaktivitäten, unbillig wäre.

13 ZUSTÄNDIGER RICHTER

Auf den Mietvertrag, der zwischen Eigentümer und Mieter geschlossen wurde, trifft ausschließlich das spanische Recht zu. Wenn der Fall dem Richter vorgelegt wird, wird der betreffende Konflikt durch den Richter im Wohnort des Eigentümers abgeurteilt werden, mit Ausnahme des Kantongerichts und mit der Maßgabe, daß der Eigentümer sich ausdrücklich das Recht vorbehält, sich an einen Richter zu wenden, der auf Grund irgendwelcher gesetzlichen Regelung zuständig ist.

14 ÄNDERUNGEN

Der Eigentümer ist berechtigt, Bestimmungen in diesen Bedingungen einseitig zu ändern oder zu ergänzen. Der Eigentümer wird dem Mieter die geänderten Bedingungen rechtzeitig zusenden. Wenn kein Zeitpunkt von Eingehen der Änderungen festgestellt wurde, treten die Änderungen in Kraft sobald sie dem Mieter mitgeteilt worden sind.

15 DIVERSE

Im Fall, daß eine der obengenannten Bestimmungen für Vernichtung empfänglich wäre, halten alle anderen Bestimmungen sich uneingeschränkt. Unter Vorbehalt von Druck- und Setzfehlern und Preisänderungen.