

Allgemeine Mietbedingungen

Überarbeitete Fassung für Ferienobjekte - 11.21 Immobilien GmbH

Vertragsparteien und Vermittlerstellung

Die angebotenen Ferienobjekte stehen entweder im Eigentum der 11.21 Immobilien GmbH oder im Eigentum Dritter. Soweit das Ferienobjekt im Eigentum Dritter steht, handelt die 11.21 Immobilien GmbH im Auftrag und mit Vollmacht des jeweiligen Eigentümers als Vermittlerin und Abwicklungsstelle. Der Mietvertrag kommt in diesen Fällen ausschließlich zwischen dem jeweiligen Eigentümer als Vermieter und dem Mieter zustande.

Diese Mietbedingungen regeln die Rechtsbeziehung zwischen dem Mieter und dem jeweiligen Vermieter. Rechte und Pflichten der 11.21 Immobilien GmbH aus eigener Vermittlungs-, Informations- oder Abwicklungstätigkeit bleiben hiervon unberührt.

§ 1 Vertragsabschluss und Nutzungszweck

1. Der Mietvertrag ist verbindlich geschlossen, sobald der Mieter das ihm zugesandte Angebot innerhalb der dort genannten Frist annimmt und die Buchung durch den Vermieter oder die 11.21 Immobilien GmbH bestätigt wird.
2. Das Ferienobjekt wird ausschließlich für die im Mietvertrag festgelegte Zeit und zur Nutzung zu Urlaubszwecken vermietet. Eine dauerhafte Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung oder Untervermietung ist nicht gestattet, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde.
3. Die maximal zulässige Personenanzahl ergibt sich aus dem Mietvertrag. Eine Überschreitung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

§ 2 Zahlungsbedingungen

1. Mit Zugang der Buchungsbestätigung ist innerhalb von 10 Tagen eine Anzahlung von 20 % des Gesamtbetrags auf das in der Buchungsbestätigung genannte Konto der 11.21 Immobilien GmbH zu leisten. Der Restbetrag ist spätestens 4 Wochen vor Mietbeginn vollständig zu zahlen. Bei kurzfristigen Buchungen können abweichende Zahlungsfristen im Mietvertrag vereinbart werden.
2. Gehen Anzahlung oder Restzahlung nicht fristgerecht ein, kann der Vermieter dem Mieter eine angemessene Nachfrist setzen. Nach fruchtlosem Ablauf der Nachfrist kann der Vermieter vom Vertrag zurücktreten. Gesetzliche Rechte, insbesondere der Ersatz eines konkret nachgewiesenen Schadens, bleiben unberührt.
3. Ein Anspruch auf Übergabe des Ferienobjekts besteht erst nach vollständiger Zahlung des vereinbarten Mietpreises und der vereinbarten Nebenleistungen, soweit diese fällig sind.

§ 3 Preisbestandteile und nachträgliche Änderungen

1. Der im Mietvertrag ausgewiesene Preis ist maßgeblich. Darin enthaltene Preisbestandteile und gesondert ausgewiesene Nebenleistungen ergeben sich aus dem Mietvertrag.
2. Nach Vertragsschluss erfolgen Preisänderungen nur, soweit sich öffentliche Abgaben, Gebühren oder Steuern, insbesondere eine Tourismusabgabe, nachweislich nach Vertragsschluss ändern und diese Änderung unmittelbar das gebuchte Ferienobjekt oder den Aufenthalt betrifft. Der Mieter wird hierüber unverzüglich informiert.
3. Erhöht sich der Gesamtpreis durch eine zulässige nachträgliche Änderung um mehr als 8 %, kann der Mieter innerhalb einer angemessenen Frist kostenfrei vom Vertrag zurücktreten. Bereits geleistete Zahlungen werden in diesem Fall erstattet.

4. Eine nachträgliche Erhöhung rein interner Kosten, etwa für allgemeine Unterhaltung oder Verwaltung, erfolgt nicht, sofern diese Kosten nicht bereits im Mietvertrag als variabler, vom Mieter gewählter oder behördlich veranlasster Preisbestandteil ausgewiesen sind.

§ 4 Stornierung durch den Mieter

1. Der Mieter kann vor Mietbeginn jederzeit vom Vertrag zurücktreten. Maßgeblich ist der Zugang der Stornierungserklärung beim Vermieter oder bei der 11.21 Immobilien GmbH.
2. Im Falle eines Rücktritts vor Mietbeginn kann der Vermieter folgenden pauschalierten Schadensersatz verlangen:
 - bis 30 Tage vor Mietbeginn: kostenfrei
 - weniger als 30 Tage vor Mietbeginn: 100 % des vereinbarten GesamtpreisesMaßgeblich für die Fristberechnung ist der Zugang der Rücktrittserklärung bei der Strandallee Apartment GmbH.
3. Dem Mieter bleibt ausdrücklich der Nachweis gestattet, dass dem Vermieter kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist. Dem Vermieter bleibt der Nachweis eines höheren konkreten Schadens vorbehalten.
4. Ersparte Aufwendungen und Einnahmen aus einer anderweitigen Vermietung des Ferienobjekts werden auf die Stornokosten angerechnet.
5. Besteht für den gebuchten Zeitraum ein behördliches allgemeines Reise- oder Beherbergungsverbot am Belegenheitsort des Ferienobjekts, das die Leistung unmöglich macht, werden bereits geleistete Zahlungen erstattet. Gesetzliche Ansprüche bleiben unberührt.

§ 5 Kündigung nach Mietbeginn

1. Nach Bezug des Ferienobjekts kann der Mietvertrag von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
2. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die Nutzung des Ferienobjekts unvorhersehbar und nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder unmöglich ist und eine Abhilfe nicht innerhalb angemessener Frist möglich oder zumutbar ist.
3. Reist der Mieter ohne wichtigen Grund vorzeitig ab, bleibt der vereinbarte Mietpreis geschuldet. Ersparte Aufwendungen und etwaige Einnahmen aus anderweitiger Vermietung werden angerechnet.
4. Gibt der Mieter durch schuldhaftes vertragswidriges Verhalten Anlass zur Kündigung durch den Vermieter, insbesondere durch erhebliche Störungen anderer Bewohner oder Nachbarn, bleibt der Anspruch des Vermieters auf den Mietpreis und auf Ersatz eines nachgewiesenen Schadens nach den gesetzlichen Vorschriften bestehen.

§ 6 Anreise und Abreise

1. Am Anreisetag kann das Ferienobjekt frühestens ab 15:00 Uhr bezogen werden.
2. Ist das Ferienobjekt aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, zum genannten Zeitpunkt noch nicht bezugsfertig, begründet dies keine Schadensersatzansprüche. Gesetzliche Rechte bei vom Vermieter zu vertretenden Verzögerungen bleiben unberührt.
3. Am Abreisetag ist das Ferienobjekt spätestens bis 10:00 Uhr zu verlassen. Der Schlüssel ist, soweit nicht anders vereinbart, im weißen Briefkasten, direkt rechts neben dem Apartmenteingang Mundsburger Damm 30 wieder im dafür vorgesehenen Schlüsselrsor zu hinterlegen. Der Code wird durch den Vermieter bereitgestellt.
4. Das Ferienobjekt ist besenrein zu übergeben. Angefallener Müll ist in den zugewiesenen Mülltonnen zu entsorgen. Benutztes Küchenzubehör ist gereinigt in die vorgesehenen Schränke zurückzustellen.
5. Bei erheblichen Verschmutzungen oder nicht vertragsgemäßer Rückgabe kann der Vermieter die erforderlichen und angemessenen Mehrkosten gesondert berechnen.

§ 7 Pflichten des Mieters

1. Der Mieter verpflichtet sich, das Ferienobjekt, Gemeinschaftsflächen und Inventar sorgfältig zu behandeln und die Hausordnung einzuhalten. Eine im Objekt ausliegende Hausordnung und Inventarliste sind Bestandteil der Nutzungspflichten.
2. Fehlt eine Hausordnung im Objekt, kann die allgemeine Hausordnung im Büro der 11.21 Immobilien GmbH eingesehen und auf Wunsch in Kopie ausgehändigt werden.
3. Inventar darf nicht aus dem Ferienobjekt entfernt werden. Schäden, Fehlbestände oder Schlüsselverluste sind unverzüglich mitzuteilen.
4. Bei Leistungsstörungen oder Mängeln hat der Mieter diese unverzüglich anzuzeigen und im zumutbaren Umfang zur Schadensminderung beizutragen.
5. Technische Geräte dürfen nur bestimmungsgemäß verwendet werden. Bei Abwesenheit ist die Haustür abzuschließen. Bei Sturm oder Orkan sind Fenster geschlossen zu halten.
6. Rauchen ist im Ferienobjekt verboten, sofern im Mietvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.

§ 8 Haftung des Mieters

1. Der Mieter haftet nach den gesetzlichen Vorschriften für Schäden am Ferienobjekt, an Gemeinschaftsflächen, am Inventar und an Schlüsseln, die er oder ihn begleitende Personen schuldhaft verursachen.
2. Bei Verlust oder Beschädigung eines Schlüssels trägt der Mieter die erforderlichen und angemessenen Kosten, soweit der Verlust oder die Beschädigung von ihm oder seinen Mitreisenden zu vertreten ist.

§ 9 Haftung des Vermieters

1. Der Vermieter haftet unbeschränkt für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer Pflichtverletzung des Vermieters, seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen. Gleiches gilt für Schäden, die vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurden.
2. Bei leicht fahrlässiger Verletzung wesentlicher Vertragspflichten haftet der Vermieter der Höhe nach begrenzt auf den vorhersehbaren, vertragstypischen Schaden. Wesentliche Vertragspflichten sind solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Mieter regelmäßig vertrauen darf.
3. Im Übrigen ist die Haftung des Vermieters bei leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig.
4. Für Störungen der Strom-, Wasser- oder Internetversorgung sowie für Beeinträchtigungen durch höhere Gewalt haftet der Vermieter nur, soweit er diese zu vertreten hat.
5. Für Verlust, Diebstahl oder Beschädigung von eingebrachten Sachen des Mieters haftet der Vermieter nur nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 10 Internetzugang

1. Sofern das Ferienobjekt über einen kostenlosen WLAN-Internetzugang verfügt, erhält der Mieter die Zugangsdaten. Ein Anspruch auf jederzeitige Verfügbarkeit oder eine bestimmte Übertragungsgeschwindigkeit besteht nicht, sofern dies nicht ausdrücklich zugesagt wurde.
2. Der Mieter verpflichtet sich, den Internetzugang nicht rechtswidrig zu nutzen und auch mitreisende Personen entsprechend zu verpflichten.
3. Der Mieter stellt den Vermieter und die 11.21 Immobilien GmbH von Ansprüchen Dritter frei, soweit diese auf einer schuldhaften rechtswidrigen Nutzung des Internetzugangs durch den Mieter oder seine Mitreisenden beruhen.

§ 11 Datenschutz

1. Personenbezogene Daten des Mieters werden verarbeitet, soweit dies zur Anbahnung, Durchführung und Abwicklung des Mietvertrages, zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten oder zur Wahrung berechtigter Interessen erforderlich ist.
2. Der Mieter erhält die Informationen nach Art. 13 DSGVO, insbesondere zu Verantwortlichem, Zwecken, Rechtsgrundlagen, Empfängern, Speicherdauer und Betroffenenrechten, in einer gesonderten Datenschutzerklärung oder in den Buchungsunterlagen.
3. Lösungs-, Auskunfts-, Berichtigungs-, Einschränkung-, Widerspruchs- und Datenübertragbarkeitsrechte bestehen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften. Gesetzliche Aufbewahrungspflichten bleiben unberührt.

§ 12 Sonstige Bestimmungen

1. Diese Mietbedingungen und der Mietvertrag unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts.
2. Eine Abtretung von Ansprüchen des Mieters gegen den Vermieter ist ausgeschlossen, soweit nicht ein berechtigtes Interesse des Mieters besteht oder der Vermieter der Abtretung zustimmt. Gesetzlich zwingende Abtretungsrechte bleiben unberührt.
3. Leistungen und Preise auf Internetseiten, Portalen oder in Druckerzeugnissen können sich ändern. Maßgeblich sind ausschließlich die im bestätigten Mietvertrag genannten Leistungen und Preise.

§ 13 Salvatorische Klausel

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Mietbedingungen oder des Mietvertrages unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.
2. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung treten die gesetzlichen Vorschriften. Entsprechendes gilt für etwaige Regelungslücken.

§ 14 Gerichtsstand

1. Für Mieter, die Kaufleute, juristische Personen des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliche Sondervermögen sind, ist Gerichtsstand der Sitz des Vermieters.
2. Gegenüber Verbrauchern gelten die gesetzlichen Gerichtsstände.

Stand

1. Mai 2025 / Überarbeitete Arbeitsfassung vom 20.05.2026. Diese Version ist vorgesehen für Buchungen ab dem 01.06.2026, 12:00 Uhr.