

AGB

Vermietung nach BGB

1. Mietvertrag - die Abgrenzung

Das Mietrecht ist ein in den §§ 535 ff. BGB geregelter typischer Vertrag des Zivilrechtes. Hauptgegenstand des Vertrages ist, dass der Vermieter eine Sache (auch Wohnungen und Gebäude) dem Mieter die Überlassung des Gebrauchs gegen ein Entgelt schuldet.

2. Vertragliche Vereinbarung

Eine Einigung muss immer über die wesentlichen Vertragsbestandteile erfolgen. Diese sind im Mietvertrag die Mietsache, der Preis und die Tatsache, dass eine zeitlich begrenzte Gebrauchsüberlassung erfolgen soll. Ohne eine Einigung über diese Umstände ist der Mietvertrag nicht zustande gekommen.

3. Pflichten und Rechte der Vertragsparteien

Die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien ergeben sich aus dem Gesetz.

Pflichten des Vermieters

Der Vermieter hat die gemietete Sache in gebrauchsfähigem Zustand dem Mieter zu überlassen und während der Mietzeit die Gebrauchsfähigkeit zu erhalten, § 536 BGB. Dabei hat er die gewöhnlichen Gebrauchsspuren, die bei einer Nutzung entstehen zu dulden.

Ist die Sache nicht in diesem Zustand, so hat er dem Mieter nach den Gewährleistungsregeln der §§ 536 bis 536 d BGB die Rechte zu gewähren. Weiterhin treffen den Vermieter die Pflichten, die für die Sicherheit des Mietobjektes und die Verhinderung von Schäden des Mieters notwendigen Handlungen vorzunehmen. Sind diese Pflichten verletzt, so entstehen Schadensersatzansprüche des Mieters aus Schlechtleistung. Von diesen Schadensersatzansprüchen können sogar die Personen erfaßt sein, die nicht direkt Parteien des Mietvertrages sind, sondern als Dritte in die Schutzwirkung des Vertrages einbezogen sind. (z.B. Familienangehörige)

Pflichten des Mieters

Das Mietobjekt einschließlich der Möbel und der sonstigen Gegenstände sind pfleglich zu behandeln. Der Mieter hat die ihm begleitenden Personen zur Sorgsamkeit anzuhalten. Der Mieter haftet für schuldhaft Beschädigungen des Mietobjektes, des Mobiliars oder sonstiger Gegenstände wie z. Bsp. bei Verlust der Schlüssel im Mietobjekt durch ihn oder ihn begleitende Personen.

Mängel, die bei der Übernahme der Ferienwohnung und/oder während der Mietzeit entstehen, sind dem Vermieter unverzüglich zu melden. Tut er dies nicht, so kann er vom Vermieter auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden, sofern aus dem Mangel weitere Schäden entstehen.

Der Mieter hat den vereinbarten Mietzins vor Einzug zu entrichten. Diese Pflicht besteht unabhängig davon, ob der Mieter die Sache wirklich genutzt hat oder nicht.

Weiterhin hat er die Mietsache nur vertragsgemäß zu benutzen. Das heißt, dass die Sache nur so genutzt werden darf, wie dies üblich ist.

Eine nicht vertragsgemäße Nutzung berechtigt den Vermieter zu einer Klage auf Unterlassung dieser Nutzungsart.

§ 536 c BGB. Auch hat der Mieter die Instandsetzungsarbeiten an der Mietsache zu dulden.

Die Haltung von Tieren ist in der Ferienwohnung ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters nicht gestattet.

Nach Ende der Mietzeit muss der Mieter die Mietsache geräumt und in einem ordnungsgemäßen Zustand, einschließlich aller Schlüssel, an den Vermieter zurückgeben.

Vermieterpfandrecht

Der Vermieter kann, wenn noch offene Forderungen bestehen, an den Sachen des Mieters, die dieser in diese Wohnung gebracht hat ein Pfandrecht geltend machen. Diese sogenannte Vermieterpfandrecht, § 562 ff. BGB, erstreckt sich jedoch nur auf solche Sachen die auch durch einen Gerichtsvollzieher gepfändet werden könnten. Ausgeschlossen sind also höchstpersönliche Güter, die dieser zum Leben braucht (unpfändbare Gegenstände: das Bett, ein Schrank, ein Fernseher/Radio, persönliche bescheidene Kleidung u.s.w.)

Vertragsbeendigung

Ein Mietvertrag kann auf mehrere Weisen beendet werden. Die häufigsten Möglichkeiten der Beendigung des Mietvertrages sind der Zeitablauf, die Stornierung oder eine Pandemie/ Corona.

Eine Nutzung der Mietsache über den Beendigungszeitpunkt bewirkt, dass der Mieter für die Zeit, in welcher die Mietsache nicht mehr dem Vermieter zur Verfügung steht, Schadensersatz zu leisten hat.

a) Zeitablauf

Ein Mietverhältnis endet immer dann, wenn die Zeit abgelaufen ist, die als Mietzeit bestimmt wurde.

b) Stornierung

Sollten Sie aus nicht vorhersehbaren Gründen gezwungen sein, die vereinbarte Mietzeit absagen zu müssen, so bitten wir Sie, uns dieses rechtzeitig mitzuteilen. Wir werden uns bemühen, die Ferienwohnung an andere Gäste weiterzuvermieten. Gelingt uns dieses, berechnen wir Ihnen nur eine Bearbeitungsgebühr für unseren Aufwand in Höhe von 80,- Euro.

Sollte uns dies jedoch nicht gelingen, so behalten wir uns vor, den entstandenen Mietausfall zu berechnen.

Je nach Datum des Zugangs einer Rücktrittserklärung werden die nachfolgend genannten Sätze berechnet:

- bis zum 45. Tag vor Anreise 15%
- bis zum 31. Tag vor Anreise 25 %
- bis zum 21. Tag vor Anreise 50 %
- bis zum 11. Tag vor Anreise 80 %
- danach gilt der allgemeine Grundsatz von 90 %.

Wir empfehlen daher für alle Fälle eine **Reiserücktrittsversicherung** abzuschließen.

Bricht der Mieter den Aufenthalt vorzeitig ab, bleibt er zur Zahlung des vollen Mietpreises verpflichtet.

5. Gewährleistung

Bei Mängeln der Mietsache können gegen den Vermieter stets auch Gewährleistungsrechte geltend gemacht werden.

a) Verschuldensunabhängige Gewährleistung

Ohne jedes Verschulden des Vermieters entsteht gemäß § 536 ff. BGB das Recht des Mieters auf Mietminderung, wenn ein Mangel der Sache auftritt. Dieser Mangel muss aber so beschaffen sein, dass die Tauglichkeit der Mietsache gemindert wird.

Die Höhe der Mietminderung berechnet sich danach, um welchen Prozentsatz die Nutzung der Mietsache beeinträchtigt wurde. Diese Faktoren können nur geschätzt werden.

Einheitliche Regeln dafür gibt es nicht.

b) Verschuldensabhängige gesetzliche Haftung

Neben dem Mietminderungsanspruch besteht auch noch ein Anspruch auf Schadensersatz bei einem Mangel, aber nur dann, wenn der Mangel bereits bei Abschluss des Vertrages vorhanden war, oder der Vermieter die Entstehung des Mangels zu vertreten (Vorsatz oder Fahrlässigkeit) hat, oder der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist. Dieser Schadensersatzanspruch umfasst zum Beispiel den Schaden an den Sachen oder der Gesundheit des Mieters.