

MIETBEDINGUNGEN der STERN TOURS GmbH für Ferienwohnungen

Sehr geehrter Mieter, wir freuen uns über Ihr Interesse an der Anmietung einer Unterkunft der **STERN TOURS GmbH, Emser Straße 3, 10719 Berlin**. Im Falle des Zustandekommens eines Mietvertrages wird die STERN TOURS GmbH – **nachstehend „STERN TOURS“ abgekürzt** - ihre ganze Kraft und Erfahrung einsetzen, um Ihren Aufenthalt so angenehm wie möglich zu gestalten. Hierzu tragen auch klare rechtliche Vereinbarungen über Ihre Rechte und Pflichten als Mieter und die Rechte und Pflichten Ihres Vermieters bei, die mit Ihnen in Form der nachfolgenden Mietbedingungen getroffen werden sollen. Diese Mietbedingungen werden, soweit wirksam vereinbart, Inhalt des im Anmietungsfall zwischen Ihnen und **STERN TOURS** zu Stande kommenden Mietvertrages. **Bitte lesen Sie diese Mietbedingungen daher vor Ihrer Anmietung sorgfältig durch.**

1. Vertragsschluss

1.1. Für alle Anmietungsarten gilt:

a) Grundlage des Angebots von **STERN TOURS** und der Anmietung des **Mieters** sind die Beschreibung der Unterkunft und die ergänzenden Informationen in der Mietgrundlage (z.B. Klassifizierungserläuterungen) soweit diese dem Mieter bei der Anmietung vorliegen.

b) Entsprechend den gesetzlichen Verpflichtungen wird der Mieter darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 312g Abs. 2 Satz 1 Ziff. 9 BGB) bei Mietverträgen, die im Fernabsatz, insbesondere über die Internetseite von **STERN TOURS** (aber auch Briefe, Kataloge, Telefonanrufe, Telekopien, E-Mails, über Mobilfunkdienst versendete Nachrichten (SMS) sowie Rundfunk und Telemedien) abgeschlossen wurden, **kein Widerrufsrecht** besteht sondern lediglich die gesetzlichen Regelungen über die Nichtananspruchnahme von Mietleistungen (§ 537 BGB) gelten (siehe hierzu auch Ziff. 5 dieser Mietbedingungen). Ein Widerrufsrecht besteht jedoch, wenn der Mietvertrag außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen worden ist (z.B. Abschluss des Mietvertrages beim Mieter vor Ort in seiner Wohnung, sog. Haustürgeschäft), es sei denn, die mündlichen Verhandlungen, auf denen der Vertragsschluss beruht, sind auf vorhergehende Bestellung von Ihnen als Verbraucher geführt worden; im letztgenannten Fall besteht ein Widerrufsrecht ebenfalls nicht.

c) Bei der Buchung durch Vereine, Verbände, Firmen, Behörden und Institutionen ist Vertragspartner des Mietvertrages und Zahlungspflichtiger ausschließlich diese(r), nicht der einzelne Mieter, soweit diese(r) die Buchung nicht ausdrücklich als rechtsgeschäftlicher Vertreter namens und in Vollmacht des Mieters vornimmt.

1.2. Für die Buchung, die **mündlich, telefonisch, schriftlich, per E-Mail oder per Telefax** erfolgt, gilt:

a) Mit der Buchung bietet der Mieter **STERN TOURS** den Abschluss des Mietvertrages **verbindlich** an. An dieses Angebot ist der Mieter 5 Werkstage gebunden.

b) Der Vertrag kommt mit dem Zugang der Annahmeerklärung von **STERN TOURS** (Mietbestätigung) beim Mieter zustande. Sie bedarf keiner Form, so dass **auch mündliche und telefonische Bestätigungen für den Mieter und STERN TOURS rechtsverbindlich sind**. Im Regelfall wird **STERN TOURS** dem Mieter bei mündlich oder telefonisch erfolgten Mietbestätigung zusätzlich eine Ausfertigung der Mietbestätigung in Textform, wenn nichts Gegenteiliges vereinbart ist, per Email übermitteln. Mündliche oder telefonische Anmietung durch den Mieter führen bei entsprechender verbindlicher mündlicher oder telefonischer Bestätigung durch **STERN TOURS** jedoch **auch dann zum verbindlichen Vertragsabschluss**, wenn dem Mieter die entsprechende zusätzliche Ausfertigung der Mietbestätigung in Textform / per Email **nicht zugeht**.

c) Unterbreitet **STERN TOURS** dem Mieter auf dessen Wunsch hin ein spezielles Angebot, so liegt darin, abweichend von den vorstehenden Regelungen, ein **verbindliches Vertragsangebot von STERN TOURS an den Mieter, soweit es sich hierbei nicht um eine unverbindliche Auskunft über verfügbare Unterkünfte und Preise handelt**. In diesen Fällen kommt der Vertrag, ohne dass es einer entsprechenden Rückbestätigung durch **STERN TOURS** bedarf, zu Stande, wenn der Mieter dieses Angebot innerhalb einer im Angebot gegebenenfalls genannten Frist ohne Einschränkungen, Änderungen oder Erweiterungen durch ausdrückliche Erklärung, Anzahlung, Restzahlung oder Inanspruchnahme der Unterkunft annimmt.

d) Die für Mitmieter buchenden Mieter haben (außer in den Fällen der Ziffer 1.1 c) für alle Vertragsverpflichtungen von Mietern, für welche die Anmietung erfolgt, selbst wie für eigene Verpflichtungen einzustehen, sofern sie diese Verpflichtung durch ausdrückliche und gesonderte Erklärung übernommen haben. Solche für Mitmieter buchende Mieter oder Auftraggeber werden nachstehend durch den Begriff „Kunde“ mitumfasst.

1.3. Bei Anmietungen, die **im Internet erfolgen**, gilt für den Vertragsabschluss:

a) Mit Betätigung des Buttons (der Schaltfläche) „zahlungspflichtig mieten“ bietet der Mieter **STERN TOURS** den Abschluss Mietvertrages verbindlich an. An dieses Angebot ist der Mieter 5 Werkstage gebunden. Dem Mieter wird der Eingang seiner Anmietung unverzüglich auf elektronischem Weg bestätigt.

b) Die Übermittlung des Vertragsangebots durch Betätigung des Buttons „zahlungspflichtig mieten“ **begründet keinen Anspruch des Mieters auf das Zustandekommen eines Mietvertrages entsprechend seiner Anmietungsangaben**. **STERN TOURS** ist vielmehr frei in seiner Entscheidung, das Vertragsangebot des Mieters anzunehmen oder nicht.

c) Der Vertrag kommt durch den **Zugang der Mietvertragsbestätigung per Email** beim Mieter zu Stande.

2. Preise und Leistungen

2.1. Die in der Mietgrundlage (Gastgeberverzeichnis, Angebot des Vermieters, Internet) angegebenen Preise sind Endpreise und schließen die gesetzliche Mehrwertsteuer und alle Nebenkosten ein, soweit bezüglich der Nebenkosten nichts anders angegeben ist. Gesondert anfallen und ausgewiesen sein können Kurbeitrag/Kurtaxe sowie Entgelte für verbrauchsabhängig abgerechnete

Leistungen (z.B. Strom, Gas, Wasser, Kaminholz) und für Wahl- und Zusatzleistungen, die erst vor Ort gebucht oder in Anspruch genommen werden. Mit der Mietrestzahlung hat der Mieter eine Kautions zu hinterlegen (siehe Ziffer 3.1.)

2.2. Die von **STERN TOURS** geschuldeten Leistungen ergeben sich ausschließlich aus dem Inhalt der Mietbestätigung, den Angaben zur Unterkunft und den Leistungen des Vermieters in der Mietgrundlage sowie aus etwa ergänzend mit Ihnen ausdrücklich getroffenen Vereinbarungen.

3. Zahlung

3.1. Die Fälligkeit von Anzahlung und Restzahlung richtet sich nach der zwischen dem Mieter und **STERN TOURS** getroffenen und in der Mietbestätigung vermerkten Vereinbarung. Ist eine besondere Vereinbarung nicht getroffen worden, so wird eine Anzahlung in Höhe von 50 % des Mietpreises mit Anmietung sofort fällig. Die Restzahlung in Höhe von 50 % des Mietpreises wird 4 Wochen vor Anreise fällig. Zusammen mit der Restzahlung hat der Mieter eine Kautions zu leisten, deren Höhe sich aus der Mietgrundlage und Mietbestätigung ergibt. Bei Anmietungen kürzer als 4 Wochen vor Anreise wird die vollständige Miets einschließlich Kautions mit Rechnungserhalt sofort zur Zahlung fällig.

3.2. Zahlungen sind ausschließlich per Überweisung möglich.

3.3. Erfolgt durch den Mieter eine vereinbarte Anzahlung/Restzahlung trotz einer Mahnung des Vermieters mit angemessener Fristsetzung nicht oder nicht vollständig innerhalb der angegebenen Frist, so ist **STERN TOURS**, soweit er selbst zur Erbringung der vertraglichen Leistungen bereit und in der Lage ist und soweit kein gesetzliches oder vertragliches Zurückbehaltungsrecht des Vermieters besteht, berechtigt, vom Vertrag mit dem Mieter zurückzutreten und von ihm Rücktrittskosten gemäß Ziff. 5 dieser Bedingungen zu fordern.

4. An- und Abreise

4.1. Die Anreise des Mieters hat zum vereinbarten Zeitpunkt, ohne besondere Vereinbarung zwischen 16:00 und 19:00 Uhr zu erfolgen.

4.2. Für spätere Anreisen gilt:

a) Der Mieter ist verpflichtet **STERN TOURS** spätestens bis 16:00 Uhr oder zum vereinbarten Anreisezeitpunkt Mitteilung zu machen, falls er verspätet anreist oder die gebuchte Unterkunft bei mehrtägigen Aufenthalt erst an einem Folgetag beziehen will. Bei Anreise nach 19:00 behält sich **STERN TOURS** vor, einen Aufpreis für den zusätzlich erforderlichen Rezeptionsservice einzufordern. Dem Mieter bleibt es in jedem Fall vorbehalten **STERN TOURS** nachzuweisen, dass ihm ein solcher Schaden nicht oder nicht in der geforderten Höhe entstanden ist.

b) Erfolgt eine fristgerechte Mitteilung nicht, ist **STERN TOURS** berechtigt, die Unterkunft anderweitig zu belegen. Für die Zeit der Nichtbelegung gelten die Bestimmungen über den Rücktritt bzw. die Nichtanreise des Mieters in diesen Mietbedingungen entsprechend.

c) Für Belegungszeiten, in denen der Mieter aufgrund verspäteter Anreise die Unterkunft nicht in Anspruch nimmt, gelten die Bestimmungen über den Rücktritt bzw. die Nichtanreise des Mieters in diesen Mietbedingungen entsprechend. Der Mieter hat für solche Belegungszeiten keine Zahlungen an **STERN TOURS** zu leisten, wenn **STERN TOURS** vertraglich oder gesetzlich für die Gründe der späteren Ankunft bzw. der Nichtbelegung einzustehen hat.

4.3. Die Freimachung der Unterkunft des Mieters hat zum vereinbarten Zeitpunkt, ohne besondere Vereinbarung spätestens bis 10:00 Uhr des Abreisetages zu erfolgen. Bei nicht fristgemäßer Räumung der Unterkunft kann **STERN TOURS** eine entsprechende Mehrvergütung verlangen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens bleibt **STERN TOURS** vorbehalten.

5. Rücktritt und Nichtanreise

5.1. Im Falle eines Rücktritts oder der Nichtanreise des Mieters bleibt der Anspruch von **STERN TOURS** auf Bezahlung des vereinbarten Aufenthaltspreises bestehen. Dies gilt nicht, soweit dem Mieter **STERN TOURS** im Einzelfall ein kostenloses Rücktrittsrecht eingeräumt wurde und **STERN TOURS** die Erklärung des Mieters über die Ausübung dieses kostenlosen Rücktrittsrechts, die keiner bestimmten Form bedarf, fristgerecht zugeht.

5.2. **STERN TOURS** hat sich im Rahmen seines gewöhnlichen Geschäftsbetriebes, ohne Verpflichtung zu besonderen Anstrengungen und unter Berücksichtigung des besonderen Charakters der gebuchten Unterkunft (z.B. Nichtraucherzimmer, Familienzimmer) um eine anderweitige Verwendung der Unterkunft zu bemühen.

5.3. Soweit **STERN TOURS** für den vom Mieter gebuchten Zeitraum eine anderweitige Belegung möglich ist, wird er sich auf seinen Anspruch nach Ziff. 5.1 die Einnahmen aus einer solchen anderweitigen Belegung, soweit eine solche nicht möglich ist, ersparte Aufwendungen anrechnen lassen.

5.4. Nach den von der Rechtsprechung anerkannten Prozentsätzen für die Bemessung ersparter Aufwendungen, ist der Mieter verpflichtet, unter Berücksichtigung gegebenenfalls nach Ziff. 5.3 anzurechnender Beträge an **STERN**

TOURS die folgenden Beträge zu bezahlen, jeweils bezogen auf den gesamten Preis der Unterkunftsleistungen (einschließlich aller Nebenkosten), jedoch ohne Berücksichtigung von Kurbeiträgen:

Bei Ferienwohnungen/Unterkünften ohne Verpflegung

90% des Mietpreises.

5.5. Es bleibt dem Mieter ausdrücklich vorbehalten, **STERN TOURS** nachzuweisen, dass die ersparten Aufwendungen wesentlich höher sind, als die vorstehend berücksichtigten Abzüge, bzw. dass eine anderweitige Verwendung der Unterkunftsleistungen oder sonstigen Leistungen stattgefunden hat. Im Falle eines solchen Nachweises ist der Mieter nur verpflichtet, den entsprechend geringeren Betrag zu bezahlen.

5.6. Dem Mieter wird der Abschluss einer Reiserücktrittskostenversicherung dringend empfohlen.

5.7. Die Rücktrittserklärung ist bei allen Anmietungen direkt an **STERN TOURS** zu richten und sollte im Interesse des Mieters in Textform erfolgen.

6. Pflichten des Mieters; Kündigung durch den Mieter

6.1. Der Mieter ist verpflichtet, eine Hausordnung, die ihm bekannt gegeben wurde oder für die aufgrund entsprechender Hinweise eine zumutbare Möglichkeit der Kenntnisnahme bestand, zu beachten.

6.2. Der Mieter ist verpflichtet, **STERN TOURS** auftretende Mängel und Störungen unverzüglich anzuzeigen und Abhilfe zu verlangen. Unterbleibt diese Mängelanzeige des Mieters schuldhaft, können Ansprüche des Mieters an **STERN TOURS** ganz oder teilweise entfallen.

6.3. Der Mieter kann den Vertrag nur bei erheblichen Mängeln oder Störungen kündigen. Der Mieter hat **STERN TOURS** zuvor im Rahmen der Mängelanzeige eine angemessene Frist zur Abhilfe zu setzen, es sei denn, dass die Abhilfe unmöglich ist, von **STERN TOURS** verweigert wird oder die sofortige Kündigung durch ein besonderes, **STERN TOURS** erkennbares Interesse des Mieters sachlich gerechtfertigt ist oder dem Mieter aus solchen Gründen die Fortsetzung des Aufenthalts objektiv unzumutbar ist.

6.4. Eine Mitnahme und Unterbringung von Haustieren in der Unterkunft ist nur im Falle einer ausdrücklichen diesbezüglichen Vereinbarung zulässig, wenn **STERN TOURS** in der Ausschreibung diese Möglichkeit vorsieht. Der Mieter ist im Rahmen solcher Vereinbarungen zu wahrheitsgemäßen Angaben über Art und Größe verpflichtet. Verstöße hiergegen können **STERN TOURS** zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages berechtigen.

7. Haftungsbeschränkung

7.1. Die Haftung von **STERN TOURS** aus dem Mietvertrag nach § 536a BGB für Schäden, die nicht aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit resultieren, ist ausgeschlossen, soweit sie nicht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder eines der gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruht.

7.2. Die eventuelle Gastwirtschaftung von **STERN TOURS** für eingebrachte Sachen gemäß §§ 701 ff. BGB bleibt durch diese Regelung unberührt.

7.3. **STERN TOURS** haftet nicht für Leistungsstörungen im Zusammenhang mit Leistungen, die während des Aufenthalts für den Mieter erkennbar als Fremdleistungen lediglich vermittelt werden (z.B. Ausflüge, Eintrittskarten, Karten für Beförderungsleistungen, Sportveranstaltungen, Theaterbesuche, Ausstellungen usw.). Entsprechendes gilt für Fremdleistungen, die von **STERN TOURS** bereits zusammen mit der Buchung der Unterkunft vermittelt werden, soweit diese in der Ausschreibung bzw. der Buchungsbestätigung ausdrücklich als Fremdleistungen gekennzeichnet sind.

8. Alternative Streitbeilegung; Rechtswahl und Gerichtsstand

8.1. **STERN TOURS** weist im Hinblick auf das Gesetz über Verbraucherstreitbeilegung darauf hin, dass **STERN TOURS** derzeit an einer freiwilligen Verbraucherstreitbeilegung nicht teilnimmt. Sofern die Teilnahme an einer Einrichtung zur Verbraucherstreitbeilegung nach Drucklegung dieser Mietbedingungen für **STERN TOURS** verpflichtend würde, wird der Mieter hierüber in geeigneter Form informiert. Für alle Mietverträge, die im elektronischen Rechtsverkehr geschlossen wurden, wird auf die europäische Online-Streitbeilegungs-Plattform <https://ec.europa.eu/consumers/odr/> hingewiesen.

8.2. Auf das Vertragsverhältnis zwischen **STERN TOURS** und dem Mieter findet ausschließlich deutsches Recht Anwendung. Entsprechendes gilt für das sonstige Rechtsverhältnis.

8.3. Der Mieter kann **STERN TOURS** nur an dessen Sitz verklagen.

8.4. Für Klagen von **STERN TOURS** gegen den Mieter ist dessen Wohnsitz maßgebend. Für Klagen gegen Gäste, die Kaufleute, juristische Personen des öffentlichen oder privaten Rechts oder Personen sind, die ihren Wohn-/Geschäftssitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort im Ausland haben, oder deren Wohn-/Geschäftssitz oder gewöhnlicher Aufenthalt im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist, wird als Gerichtsstand der Sitz von **STERN TOURS** vereinbart.

8.5. Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht, wenn und insoweit auf den Vertrag anwendbare, nicht abdingbare Bestimmungen der Europäischen Union oder andere internationale Bestimmungen anwendbar sind.

© Urheberrechtlich geschützt;

Noll | Hütten | Dukic Rechtsanwälte; München | Stuttgart; 2019

Ihr Vertragspartner ist:

STERN TOURS GmbH

Emser Straße 3

10719 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 / 700 94 100

Telefax: +49 (0) 30 / 700 94 1044

Geschäftsführer: Thomas Stern

Registereintragung: HRB 67111 (AG Charlottenburg)