

<p style="text-align: center;"><b>Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) der Gut Grubnow GbR</b> <b>vom 01. Oktober 2011</b></p>
---

**A - Beschreibung der Ferienwohnungen:**

Die acht Ferienwohnungen des Gutshauses und das Ferienhaus „Remise“ sind nach hohen Standards eingerichtet. Für alle Gäste nutzbar sind ein großes Kamin- und Bibliothekszimmer, eine Sauna sowie der 10.000 qm große Garten. Vier der acht Ferienwohnungen haben eine eigene Terrasse bzw. einen großzügigen Balkon. Die Wohnungen verfügen über moderne offene Küchen (mit Spülmaschine, Herd und Ofen), einen Fernseher und eine Musik-Anlage. Mobiltelefone können über die Verwaltung entgeltlich ausgeliehen werden. Für den Internetzugang steht in vielen Bereichen der Anlage und des Hauses ein kostenloses W-LAN zur Verfügung. Ein zentrales Faxgerät sowie die Waschmaschinen und Trockner im Wirtschaftsraum können benutzt werden. Bei Ihrer Anreise sind die Ferienwohnungen mit frischer Bettwäsche, Hand- und Geschirrtüchern ausgestattet. Aus Rücksicht auf Kinder und Familien ist es leider nicht möglich und nicht erlaubt, Haustiere mitzubringen.

Die Grundrisse und eine Kurzbeschreibung der Ferienwohnungen finden Sie auf der Internetseite [www.gut-grubnow.de](http://www.gut-grubnow.de).

Der Vertragsgegenstand zwischen dem Gast und der Gut Grubnow GbR kommt in Bezug auf die Vermietung von Ferienwohnungen zustande. Andere „freiwillige Zusatz-Leistungen“ wie die Bereitstellung von Booten, von Grill-Ausrüstungen, einer Waschmaschine, der Sauna, einem Fax-Gerät, W-LAN und ähnlichem werden im Normalfall unentgeltlich bereitgestellt: Ein Anspruch des Gastes auf diese freiwilligen Zusatz-Leistungen besteht aber nicht. Sofern diese Leistungen temporär nicht geboten werden, leitet sich daraus für den Gast kein Anspruch auf die Minderung des Mietpreises ab.

**B - Buchung der Ferienwohnungen:**

Während der Hauptsaison werden die Ferienwohnungen im Regelfall wochenweise von Samstag (Einzug ab 15:00 Uhr) bis Samstag (Auszug bis 11:00 Uhr) vermietet. Im Einzelfall und in der Nebensaison sind abweichende Regelungen möglich. Nach Absprache können in einige Wohnungen Zustellbetten gestellt werden. Grundsätzlich kann die Ferienwohnung von der Gästeanzahl bewohnt werden, die auf der Buchungsbestätigung vermerkt ist. Die Möglichkeit des kurzfristigen Besuchs durch

Bekannte / Freunde ist nach Rücksprache mit der Verwaltung und deren Erlaubnis möglich.

Durch das Ausfüllen und Zusenden des Buchungsformulars, das auf der Internetseite [www.gut-grubnow.de](http://www.gut-grubnow.de) zum Download bereitsteht, macht der Mieter der Gut Grubnow GbR ein Angebot. Durch die Bestätigung der Buchung durch die Gut Grubnow GbR via Fax, E-Mail oder andere Kommunikationsmittel kommt ein Vermietungsvertrag zustande (Annahme des Angebots). Der Vermieter bietet die Wohnung nun nicht mehr für den betreffenden Zeitraum an und macht die Buchung im Buchungskalender kenntlich.

### **C – Mietpreis, Bezahlung und Endreinigung:**

Der Mietpreis für eine Ferienwohnung ist in der Preisliste (gültig für Buchungen bis zum 31. Oktober 2012) aufgeführt und variiert nach Saison und gewählter Ferienwohnung.

Der Gesamtpreis für den Mietzeitraum (Bruttopreis inklusive Mehrwertsteuer) errechnet sich wie folgt und ist vom Mieter vor Anreise auf das nachfolgende Konto zu entrichten (Postbank Berlin, BLZ: 10010010, Konto: 522604108, Betreff: „Ihr Name“):

Preis für die gewählte Anzahl Übernachtungen:	_____	EUR
Zzgl. Endreinigung (inkl. Handtücher, etc.):	+	50,- EUR
Gesamt-Mietpreis (inkl. Mehrwertsteuer):	= _____	EUR

Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfristen behält sich der Vermieter den Rücktritt vom Vertrag vor (s. „J – Rücktritt des Vermieters“). Darüber hinaus ist die Gut Grubnow GbR bei Zahlungsverzug berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 4 Prozentpunkten über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank in Rechnung zu stellen.

### **D – Nebenkosten:**

Variable Nebenkosten wie Gas, Wasser, Strom oder ähnliches sind im Mietpreis enthalten.

### **E – Endreinigung der Ferienwohnung:**

Die Endreinigung einer Ferienwohnung wird mit 50,- EUR berechnet. In jedem Fall ist die Wohnung besenrein und in einem aufgeräumten Zustand mit ausgeräumter Spülmaschine bis 11:00 Uhr am Abreisetag zu übergeben.

Auf expliziten Wunsch des Gastes kann die Endreinigung in Eigenregie durch den Gast durchgeführt werden, so dass die entsprechenden Kosten in Höhe von 50 EUR durch den Gast gespart werden. Diese Option ist vor der Buchung durch den Gast auf dem Buchungsformular anzugeben: Der Gast bringt im folgenden Bettwäsche, Handtücher und Geschirrtücher selbst mit. Die Qualität der selbst durchgeführten Endreinigung wird im Rahmen einer Qualitätssicherung durch die Verwaltung geprüft und abgenommen.

#### **F – Kautio:**

Eine pauschale Kautio wird nicht verlangt. Sollten allerdings an der Ferienwohnung oder der Ferienanlage durch Verursachung des Mieters Schäden entstehen, die sich nicht während des Aufenthaltes des Mieters aus seine Kosten reparieren lassen, kann vom Vermieter bei Abreise und ohne weitere Begründung die Hinterlegung einer zur Schadensregulierung angemessenen Kautio verlangt werden. Der Verlust eines Schlüssels kostet pauschal 50,- EUR. Der Preis ist vor Abreise des Gastes zu entrichten.

#### **G – Sachbeschädigung:**

Der Mieter haftet für jegliche Schäden, die während seines Aufenthaltes durch ihn, seine Mitreisenden oder ihre Besucher entstehen. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter oder der Verwaltung vor Ort ungefragt alle Schäden anzuzeigen, die während seines Aufenthaltes in der Ferienwohnung oder auf der Anlage verursacht wurden.

#### **H – Leistungsänderungen:**

Änderungen oder Abweichungen von dem vereinbarten Inhalt des Mietvertrages, die nach Vertragsschluss notwendig werden und die vom Vermieter nicht wider Treu und Glauben herbeigeführt wurden, sind nur gestattet, soweit die Änderungen oder Abweichungen nicht erheblich sind. Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter über Leistungsänderungen oder –abweichungen unverzüglich zu informieren.

#### **I – Ersatzpersonen, Rücktritt, Umbuchung, Nichtantritt und Nichtinanspruchnahme von Leistungen:**

Der Mieter hat das Recht, bis zum Reisebeginn zu verlangen, dass statt seiner ein Dritter in den Vertrag eintritt. Der Vermieter kann dem Eintritt eines Dritten nur dann

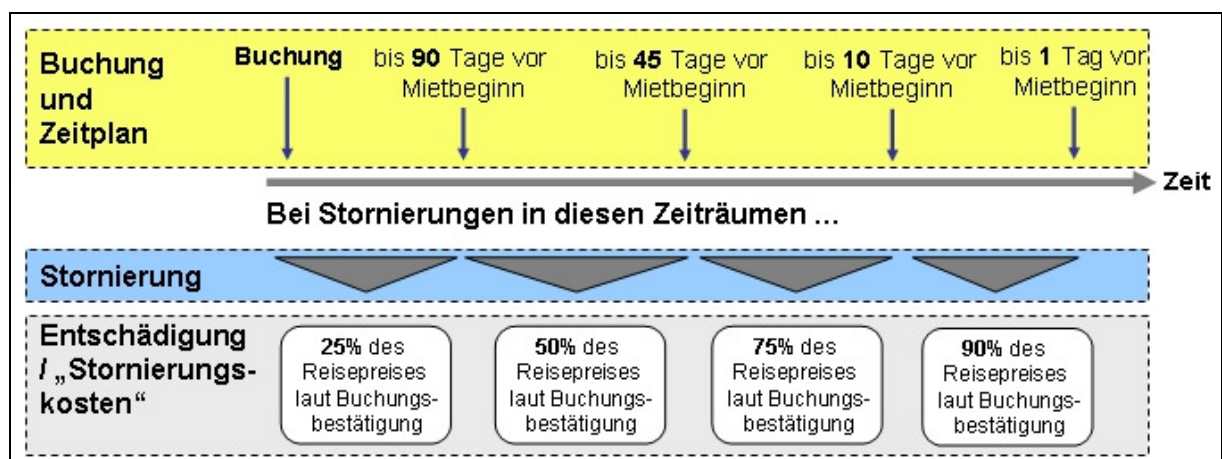
ablehnen, wenn dieser den besonderen Reiseanforderungen nicht genügt oder gesetzliche Vorschriften oder behördliche Anordnungen dem entgegenstehen.

Der Mieter kann bis zum Reisebeginn durch Erklärung gegenüber dem Vermieter vom Vertrag zurücktreten. Maßgeblich für die Berechnung aller Fristen ist – auch bei telefonischem Rücktritt – jeweils der schriftliche Eingang der Erklärung beim Vermieter.

Da der Vermieter mit Erhalt der Buchungsbestätigung die Vermarktung der Ferienwohnung für den betreffenden Zeitraum beendet und potentielle Interessenten abweist, steht ihm bei Rücktritt des Mieters eine angemessene Entschädigung („Stornierungskosten“) zu; diese beträgt pauschal:

- Bei Buchung von **Ferienwohnungen** bzw. dem **Ferienhaus**:
  - Bis 90 Tage vor Mietbeginn 25 Prozent des vereinbarten Preises;
  - Bis 45 Tage vor Mietbeginn 50 Prozent des vereinbarten Preises;
  - Bis 10 Tage vor Mietbeginn 75 Prozent des vereinbarten Preises;
  - Bis 1 Tag vor Mietbeginn 90 Prozent des vereinbarten Preises.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die Entschädigung / „Stornierungskosten“, die in Abhängigkeit des Zeitraums zwischen Stornierungszeitpunkt und Mietbeginn entstehen:



Die „Stornierungskosten“ werden von der Gut Grubnow GbR nach Erhalt der Stornierung in Rechnung gestellt und sind binnen zehn Tagen zur Zahlung fällig.

- Bei Buchung der Anlage des Gutshauses für **Festivitäten / Feste**:
  - Bis 120 Tage vor Mietbeginn 50 Prozent des vereinbarten Preises;

- Bis 60 Tage vor Mietbeginn 75 Prozent des vereinbarten Preises;
- Bis 10 Tage vor Mietbeginn 90 Prozent des vereinbarten Preises;

Für Feste gilt die gleiche Logik wie in oben dargestellter Grafik – mit den für Feste spezifischen Fristen.

Grundsätzlich ist es dem Mieter möglich, den Nachweis zu erbringen, dass ein finanzieller Schaden oder eine Wertminderung überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger entstanden ist als die pauschale Berechnung der „Entschädigung“.

Aus diesen Gründen wird den Mietern **dringend empfohlen**, bei Buchung der Reise oder des Festes eine **(Reise-)Rücktrittsversicherung** abzuschließen. Eine solche Versicherung ist im Mietpreis nicht enthalten.

Bezieht ein Mieter die gemietete Ferienwohnung nicht, erscheint er dort verspätet oder reist er vor dem vertraglichen Mietende aus Gründen ab, die nicht vom Vermieter zu vertreten sind, so behält der Vermieter den vollen Mietpreisanspruch.

#### **J – Rücktritt durch den Vermieter:**

Der Vermieter kann seinerseits vom Vertrag zurücktreten, wenn einer seiner Leistungsträger seine vertraglich geschuldete Leistung nicht erbringt, gleichgültig, ob Gründe dafür von diesem zu vertreten sind, oder wenn vorher bekannt werdende Beeinträchtigungen durch höhere Gewalt, hoheitliche Anordnungen oder andere Umstände die ordnungsgemäße Durchführung der Buchung unmöglich machen. In diesem Falle wird dem Mieter der gesamte bereits bezahlte Betrag erstattet. Der Vermieter wird sich bemühen, ein möglichst gleichwertiges Ersatzquartier zu vermitteln. Ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht. Es bestehen auch keine Ansprüche auf Ersatz für Aufwendungen des Mieters für die Suche eines anderen Quartiers, verloren gegangene Urlaubstage oder andere Unannehmlichkeiten.

Die Gut Grubnow GbR kann ohne Einhaltung einer Frist vor Antritt der Reise vom Vertrag zurücktreten oder nach Antritt der Reise den Mietvertrag kündigen, wenn der Mieter die Ordnung der Anlage ungeachtet einer Abmahnung der Gut Grubnow GbR nachhaltig stört, wenn die Gut Grubnow GbR berechtigten Anlass hat, dieses zu vermuten oder wenn sich der Mieter in solchem Maße vertragswidrig verhält, dass die sofortige Aufhebung des Vertrages geboten ist. Einer Abmahnung bedarf es in schwerwiegenden Fällen nicht. Die Gut Grubnow GbR hat den Mieter von der

Ausübung des Rücktrittsrechts unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Es gelten die Bestimmungen aus Abschnitt „I Ersatzperson, Rücktritt, ...“. Der Vermieter behält unter Maßgabe der dort genannten Fristen den Anspruch auf das Entgelt für die vorgesehene Mietzeit bzw. ist zur Erstattung von bereits erhaltenen Zahlungen nicht verpflichtet. Bei berechtigtem Rücktritt vom Mietvertrag entsteht kein Anspruch des Kunden auf Schadenersatz.

### **K – Beschränkung der Haftung:**

Die Haftung des Vermieters für Schäden, die nicht Körperschäden sind, ist beschränkt auf den zweifachen Mietpreis, soweit ein Schaden des Mieters weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt worden ist.

Der Vermieter haftet nicht:

- In Fällen höherer Gewalt wie Feuer, Wasser, extremer Hitze oder Kälte, Ungezieferplage, hoheitliche Anordnung, Ölpest, Meeres-, Strand- oder Umweltverschmutzung, sonstige Katastrophen oder Unfälle, etc.
- Für örtliche Gegebenheiten, die nicht das Mietobjekt selbst betreffen oder Beeinträchtigungen aus der Umgebung, die für ihn nicht vorhersehbar sind.
- Für alle Angaben, die das Mietobjekt nicht selbst betreffen.
- Für Diebstahl-, Feuer-, Baumabbruch- oder Wasserschäden am Eigentum und KfZ des Mieters.
- Für Unfälle an bzw. infolge der Nutzung von Freizeiteinrichtungen, die auf und außerhalb der Gutsanlage angeboten werden. (z.B. Bootstransfer, Ruderboot, Segelboot, Bootssteg, Sauna, Kamin, Sandkiste, Schaukel, etc.). Insgesamt gilt, dass Eltern für Ihre Kinder haften.

Der Vermieter weist hiermit ausdrücklich darauf hin, dass im Sommer je nach Witterungs- und Windverhältnissen zum Teil viele Mücken und andere Insekten vorhanden sein können.

### **L – Gewährleistung / Mitwirkungspflicht, Ausschluss von Ansprüchen und Verjährung:**

Der Mieter kann unbeschadet der Minderung oder der Kündigung Schadenersatz verlangen, es sei denn, der Mangel beruht auf einem Umstand, den der Vermieter nicht zu vertreten hat. Sollten beim Bezug der Ferienwohnung Mängel festgestellt werden, so ist der Mieter im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen grundsätzlich

dazu verpflichtet, alles ihm zumutbare zu tun, um zu einer Behebung beizutragen um den eventuell entstehenden Schaden so gering wie möglich zu halten (Mitwirkungspflicht). Der Mieter muss seine Beanstandungen unverzüglich dem Vermieter oder der Verwaltung vor Ort melden, damit die Mängel überprüft und ggf. kurzfristig beseitigt werden können oder ein Ersatzobjekt zur Verfügung gestellt werden kann.

Vor einer Kündigung nach §651 BGB ist dem Vermieter eine angemessene Frist zur Abhilfeleistung zu setzen. Ansprüche auf Minderung hat der Vermieter gemäß §651g Abs. I BGB innerhalb eines Monats nach der vertraglich vorgesehenen Beendigung des Mietvertrages dem Vermieter anzuzeigen. Die Ansprüche verjähren gemäß 651 II BGB in 6 Monaten. Hat der Mieter Ansprüche geltend gemacht, so ist die Verjährung bis zu dem Tage gehemmt, an dem der Vermieter die Ansprüche schriftlich zurückweist. Sollte der Vermieter seine Meldepflicht gegenüber dem Vermieter nicht nachkommen, sind Schadensersatzansprüche gegenüber dem Vermieter ausgeschlossen.

#### **M – Gerichtsstand:**

Für jede Streitfrage im Zusammenhang mit der Buchung und Vermietung der Ferienwohnungen oder der Erbringung sonstiger touristischer Dienstleistungen gilt als Gerichtsstand Bergen auf Rügen. Es gilt deutsches Recht.

#### **N – Geltungsbereich:**

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für Verträge über die Vermietung von Ferienwohnungen sowie für alle weiteren für die Gäste des Gutshaus Grubnow erbrachten Lieferungen und Leistungen. Geschäftsbedingungen der Mieter finden nur Anwendung, wenn diese vor der Buchung schriftlich vereinbart worden sind.

#### **O – Salvatorische Klausel:**

Sollten eine oder mehrere der im Rahmen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen aufgeführten Regelungen unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Inhalte und Regelungen hiervon nicht berührt.

Grubnow auf Rügen, 01. Oktober 2011