

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Ferienhaus in Dirkshorn, Noord-Holland (Niederlande)

Stand: 29.09.2026 · Vermieter: Heike Brachthäuser

Inhaltsübersicht

- § 1 Geltungsbereich und Anbieter
- § 2 Anfrage, Angebot, Annahme und Mietvertrag
- § 3 Kein gesetzliches Widerrufsrecht
- § 4 Mietobjekt und Nutzungszweck
- § 5 Preise, Endreinigung, Touristensteuer
- § 6 Anzahlung und Restzahlung
- § 7 Kautions
- § 8 Anreise, Abreise und Übergabe
- § 9 Nutzung, Belegung und Hausordnung
- § 10 Vertragliches Rücktrittsrecht (Stornierung)
- § 11 Rücktritt und Leistungsstörungen durch den Vermieter
- § 12 Haftung
- § 13 Inventar, Schäden und Reinigung
- § 14 Haustiere
- § 15 Internet
- § 16 Datenschutz und Gästedaten
- § 17 Schlussbestimmungen

§ 1 Geltungsbereich und Anbieter

(1) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für Verträge über die zeitweise Überlassung des Ferienhauses Park Groenhart 2 in Dirkshorn, Gemeinde Schagen, Provinz Noord-Holland, Niederlande, Anschrift: Park Groenhart 2, 1746 BK Dirkshorn, Nederland.

(2) Vermieter ist Heike Brachthäuser, Crispinstr. 24, D-44229 Dortmund, E-Mail: info@ferienhaus-brachthaeuser.de. Website (nur Anfrage, keine Direktbuchung): www.ferienhaus-brachthaeuser.de.

(3) Diese AGB gelten für alle Verträge, die nach einer Anfrage über die Website, per E-Mail oder telefonisch angebahnt und anschließend durch Angebot, Bestätigung und Mietvertrag abgeschlossen werden. Bei Vermittlung über eine Plattform gelten ergänzend deren Bedingungen; im direkten Verhältnis Vermieter–Mieter haben diese AGB Vorrang, soweit gesetzlich zulässig.

(4) Abweichende Bedingungen des Mieters werden nicht Vertragsbestandteil, es sei denn, der Vermieter stimmt ausdrücklich in Textform zu.

§ 2 Anfrage, Angebot, Annahme und Mietvertrag

(1) Unverbindliche Darstellung. Die Website des Vermieters dient ausschließlich der Information und der Anfrage. Preise, Bilder und Verfügbarkeitshinweise sind unverbindlich. Eine Direktbuchung oder ein Vertragsschluss per Klick auf der Website ist nicht möglich und nicht vorgesehen.

(2) Anfrage. Der Interessent kann über das Anfrageformular auf der Website, per E-Mail oder telefonisch eine unverbindliche Anfrage stellen. Die Anfrage ist kein Vertragsangebot. Ein Anspruch auf Bearbeitung, auf ein Angebot oder auf den gewünschten Zeitraum besteht nicht.

(3) Angebot des Vermieters. Der Vermieter entscheidet nach Prüfung der Anfrage nach freiem Ermessen, ob er ein Angebot unterbreitet. Ein Angebot erfolgt in Textform (in der Regel per E-Mail) und enthält mindestens: Objekt und Anschrift in Dirkshorn,

Mietzeitraum, Personenzahl, Gesamtpreis mit Aufschlüsselung (Miete, Endreinigung, Touristensteuer), Höhe der Anzahlung und der Kautions, Zahlungsfristen sowie diese AGB als Anlage oder Link.

(4) Annahmefrist. Das Angebot des Vermieters ist **14 Tage** ab Zugang bindend, sofern im Angebot kein anderes Datum genannt ist. Geht innerhalb dieser Frist keine Annahme zu, erlischt das Angebot, ohne dass es einer Ablehnung bedarf. Der Zeitraum kann zwischenzeitlich an Dritte vergeben werden, sobald das Angebot erloschen ist.

(5) Annahme durch den Mieter. Der Mieter nimmt das Angebot an, indem er innerhalb der Frist in Textform (E-Mail genügt) eindeutig bestätigt, das Angebot einschließlich dieser AGB anzunehmen. Mit Zugang dieser Bestätigung beim Vermieter kommt der Vertrag zustande.

(6) Mietvertrag per E-Mail oder Post. Nach wirksamer Annahme fertigt der Vermieter den individuellen Mietvertrag und übersendet ihn per E-Mail (in der Regel als PDF) oder per Post. Der Mietvertrag dokumentiert den bereits geschlossenen Vertrag. Beide Parteien unterzeichnen ihn. Der Mieter sendet ein unterzeichnetes Exemplar zurück; die Rücksendung per E-Mail als Scan oder Foto (z. B. PDF) genügt. Die Wirksamkeit des bereits durch die Annahme zustande gekommenen Vertrages hängt nicht davon ab, dass die unterzeichneten Exemplare zurückliegen; die Unterschrift dient der Dokumentation und Beweiserleichterung.

(7) Einbeziehung der AGB. Diese AGB werden Vertragsbestandteil, wenn sie dem Angebot beigelegt oder verlinkt waren und der Mieter das Angebot angenommen hat. Zusätzlich liegen sie dem Mietvertrag bei. Die jeweils bei Angebotseinholung übermittelte Fassung gilt.

(8) Weicht der Mietvertrag vom angenommenen Angebot ab, gelten die Abweichungen nur, wenn der Mieter ihnen in Textform zustimmt. Im Zweifel geht das angenommene Angebot vor.

§ 3 Kein gesetzliches Widerrufsrecht

Für eine Ferienhausbuchung mit festem An- und Abreisedatum besteht nach EU-Verbraucherrechtlinie kein 14-tägiges Widerrufsrecht. Das gilt sowohl nach deutschem Recht (§ 312g Abs. 2 Nr. 9 BGB) als auch nach niederländischem Recht (Art. 6:230p Burgerlijk Wetboek) und Art. 16 Buchst. I der Richtlinie 2011/83/EU.

(1) Der Vertrag betrifft die Beherbergung zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken für einen bestimmten Zeitraum. Ein gesetzliches Widerrufsrecht nach Fernabsatzrecht besteht nicht.

(2) Der Mieter kann den Vertrag nur nach Maßgabe von § 10 (vertragliche Stornierung) lösen. Zwingende Rechte aus wichtigem Grund bleiben unberührt.

§ 4 Mietobjekt und Nutzungszweck

(1) Vermietet wird das im Angebot und im Mietvertrag bezeichnete Ferienhaus in Dirkshorn mit der dort genannten Ausstattung. Verbindlich ist die Beschreibung im angenommenen Angebot. Geringfügige Abweichungen (z. B. Austausch gleichwertiger Möbel) bleiben vorbehalten, sofern der Vertragszweck nicht beeinträchtigt wird.

(2) Die maximale Belegung beträgt **4 Personen** einschließlich Kinder. Eine Überschreitung ist nur mit vorheriger Zustimmung in Textform und ggf. gegen Aufpreis zulässig.

(3) Das Objekt darf ausschließlich zu Ferien- und Erholungszwecken genutzt werden. Eine Nutzung als Wohnsitz, für dauerhaftes Wohnen, für Arbeitsmigration oder für gewerbliche Veranstaltungen ist untersagt. Das entspricht den Vorgaben der Gemeinde Schagen für Recreatiewoningen / Ferienhäuser.

(4) Hotelähnliche Leistungen (tägliche Reinigung, Frühstück, Wäschewechsel während des Aufenthalts) sind nicht geschuldet, soweit nicht ausdrücklich bestätigt.

(5) Angaben zur Umgebung (Strand, Schagen, Schoorl, Alkmaar, Entfernungen) erfolgen nach bestem Wissen. Änderungen durch Dritte, Wetter, Saison oder Baustellen liegen außerhalb des Einflussbereichs des Vermieters.

§ 5 Preise, Endreinigung, Touristensteuer

(1) Es gilt der im angenommenen Angebot und im Mietvertrag ausgewiesene Gesamtpreis für den vereinbarten Zeitraum und die vereinbarte Personenzahl. Alle Beträge in Euro.

(2) Im Mietpreis enthalten sind, soweit nicht anders ausgewiesen: Übernachtung, Bettdecken und Kopfkissen (Bettbezüge und Laken sind mitzubringen), Strom, Wasser, Heizung, WLAN, Parkplatz.

(3) Endreinigung. Die Endreinigung wird gesondert berechnet und beträgt 60,00 € je Aufenthalt. Sie ist Teil des im Angebot ausgewiesenen Gesamtpreises und mit der Restzahlung fällig. Der Mieter hinterlässt das Objekt gleichwohl besenrein (§ 13). Die Spülmaschine ist auszuräumen.

(4) Touristensteuer (toeristenbelasting). Die Gemeinde Schagen erhebt Touristensteuer auf Übernachtungen von Personen, die nicht in der Gemeinde gemeldet sind. Für Ferienhäuser gilt der jeweils aktuelle Satz der Verordening toeristenbelasting der Gemeinde Schagen. Im Steuerjahr 2026 beträgt der Satz für sonstige Unterkünfte (nicht Camping) 2,33 € pro Person und Nacht. Kinder zählen mit, soweit die Satzung keine Befreiung vorsieht.

(5) Die Touristensteuer wird im Angebot und im Mietvertrag nach Personenzahl und Nächten ausgewiesen und ist vom Mieter zusätzlich zum Mietpreis zu zahlen, sofern sie nicht bereits fest eingepreist ist. Ändert die Gemeinde den Satz nach Vertragsschluss für den Aufenthaltszeitraum, darf der Vermieter die Differenz nachberechnen oder erstatten.

(6) Umsatzsteuer: Es wird keine USt ausgewiesen.

§ 6 Anzahlung und Restzahlung

(1) Anzahlung. Mit Vertragsschluss (Zugang der Annahme, § 2 Abs. 5) wird eine Anzahlung in Höhe von 25 % des Gesamtpreises (Miete zuzüglich Endreinigung und Touristensteuer) fällig, zahlbar innerhalb von 10 Tagen nach Zugang der Annahme bzw. nach Übersendung der Zahlungsaufforderung mit dem Mietvertrag.

(2) Restzahlung. Der Restbetrag ist spätestens 14 Tage vor Mietbeginn ohne Abzug zu zahlen. Liegt der Vertragsschluss innerhalb dieses Zeitraums, ist der Gesamtpreis sofort fällig.

(3) Die Zahlung erfolgt per Überweisung. Die Bankverbindung wird mit dem Angebot bzw. dem Mietvertrag mitgeteilt. Verwendungszweck: Name + Anreisedatum. Maßgeblich ist der Eingang auf dem Konto. Bankspesen trägt der Mieter.

(4) Gerät der Mieter mit einer fälligen Zahlung in Verzug, kann der Vermieter nach Mahnung mit Frist von mindestens 7 Tagen vom Vertrag zurücktreten und das Objekt neu vergeben. Es gelten die Stornosätze des § 10; anderweitige Belegung und ersparte Aufwendungen werden angerechnet.

§ 7 Kautio

(1) Der Mieter leistet eine Kautio in Höhe von 150 €. Die Kautio ist zusammen mit der Restzahlung bzw. spätestens 7 Tage vor Anreise zu überweisen. Eine Barzahlung bei Anreise ist nicht möglich.

(2) Die Kautio sichert Ansprüche wegen Beschädigung, Inventarverlust, übermäßiger Verschmutzung über die Endreinigung hinaus, verlorener Schlüssel sowie offener Nachzahlungen (z. B. Touristensteuer bei abweichender Personenzahl).

(3) Die Rückzahlung erfolgt innerhalb von 14 Tagen nach Abreise auf das vom Mieter benannte Konto, soweit keine Ansprüche entgegenstehen. Ein Teilrückbehalt bis zur Schadensklärung ist zulässig. Weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.

(4) Die Kautio ist kein Mietpreisbestandteil und wird nicht mit der Anzahlung oder Restzahlung verrechnet.

§ 8 Anreise, Abreise und Übergabe

(1) Anreise ab 16:00 Uhr, Abreise bis 10:00 Uhr. Andere Zeiten nur nach Absprache.

(2) Die Schlüsselübergabe erfolgt per Schlüsselsafe. Code wird rechtzeitig vor Anreise per Email mitgeteilt.

(3) Verspätete Anreise oder vorzeitige Abreise berechtigen nicht zur Minderung, sofern der Vermieter leistungsbereit war.

(4) Der Mieter prüft das Objekt bei Anreise und meldet offensichtliche Mängel unverzüglich, spätestens innerhalb von 24 Stunden, in Textform. Unterbleibt die zumutbare Anzeige, sind spätere Ansprüche wegen zunächst erkennbarer Mängel ausgeschlossen.

§ 9 Nutzung, Belegung und Hausordnung

(1) Nur die im Angebot und Mietvertrag genannten Personen dürfen übernachten. Untervermietung ist unzulässig.

(2) Es gilt die übermittelte Hausordnung als Vertragsbestandteil. Ruhezeiten: 22:00–07:00 Uhr. Nachbarn und Anwohner in Dirksborn sind zu schonen.

(3) Rauchen ist im Innenbereich untersagt und nur im Außenbereich gestattet. Bei Verstoß kann eine Sonderreinigung von mindestens 150 € zuzüglich nachgewiesenem Mehrschaden berechnet werden.

(4) Partys, Events und übermäßige Lärmbelästigung sind untersagt. Bei erheblichen Verstößen (Überbelegung, Ruhestörung trotz Abmahnung, verbotene Feiern) kann der Vermieter außerordentlich kündigen. Der Vergütungsanspruch bleibt bestehen; Anrechnung nach § 10 Abs. 4.

(5) Müll ist nach niederländischen Vorgaben zu trennen (Rest, Papier, PMD, GFT, Glas, soweit vor Ort vorgesehen).

§ 10 Vertragliches Rücktrittsrecht (Stornierung)

(1) Der Mieter kann vor Mietbeginn in Textform stornieren. Maßgeblich ist der Zugang beim Vermieter.

(2) Bei Stornierung oder Nichtanreise ohne Vertretenmüssen des Vermieters gelten, soweit im Angebot oder Mietvertrag nichts Abweichendes steht, folgende Pauschalen von der Miete (nach Abzug eines etwaigen Rabatts). Endreinigung, Touristensteuer, Hunde-Aufpreis und sonstige Zusatzleistungen sind nicht Grundlage der Stornopauschale; bereits gezahlte Beträge hierfür werden erstattet:

Zugang der Stornierung	Entschädigung
bis 60 Tage vor Mietbeginn	20 %
59 bis 30 Tage vor Mietbeginn	40 %
29 bis 15 Tage vor Mietbeginn	60 %
14 bis 8 Tage vor Mietbeginn	80 %
ab 7 Tagen vor Mietbeginn oder No-Show	90 %

(3) Der Mieter darf nachweisen, dass kein oder ein wesentlich niedrigerer Schaden entstanden ist. Der Vermieter darf einen höheren konkreten Schaden nachweisen.

(4) Ersparte Aufwendungen und Einnahmen aus einer Ersatzvermietung desselben Zeitraums werden angerechnet. Die Kautions wird in diesem Fall zurückgezahlt, soweit keine weiteren Ansprüche bestehen.

(5) Eine Reiserücktrittsversicherung wird empfohlen.

§ 11 Rücktritt und Leistungsstörungen durch den Vermieter

(1) Wird die Überlassung aus vom Vermieter nicht zu vertretenden Gründen unmöglich (höhere Gewalt, behördliche Untersagung, erheblicher Brand- oder Wasserschaden), können beide Seiten zurücktreten. Gezahlte Beträge einschließlich Anzahlung, Endreinigung, Touristensteuer und Kautions werden erstattet. Weitergehende Ansprüche sind ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig.

(2) Der Vermieter kann ein vergleichbares Ersatzobjekt in der Region Schagen / Noord-Holland anbieten. Der Mieter muss es nicht annehmen.

(3) Mängel sind nach § 8 Abs. 4 anzuzeigen. Der Vermieter erhält Gelegenheit zur Abhilfe. Eine Minderung setzt einen erheblichen Mangel und ausbleibende Abhilfe in angemessener Frist voraus.

§ 12 Haftung

(1) Der Vermieter haftet unbeschränkt für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit.

(2) Bei leicht fahrlässiger Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ist die Haftung auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt. Im Übrigen ist die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen.

(3) Für eingebrachte Gegenstände und Fahrzeuge des Mieters besteht keine besondere Obhutshaftung. Eine Reiseversicherung wird empfohlen.

(4) Garten, Grill, Spielgeräte und vergleichbare Einrichtungen werden auf eigene Gefahr genutzt, soweit der Vermieter seine Verkehrssicherungspflicht erfüllt hat. Kinder nur unter Aufsicht.

§ 13 Inventar, Schäden und Reinigung

(1) Inventar ist pfleglich zu behandeln. Schäden und Verluste sind unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für von ihm und seinen Begleitern verursachte Schäden.

(2) Trotz berechneter Endreinigung gilt bei Abreise: **besenrein, Geschirr gespült, Spülmaschine geleert, Müll getrennt entsorgt, Kühlschrank geleert, Fenster geschlossen, mitgebrachte Bettbezüge und Laken abziehen.**

(3) Übermäßige Verschmutzung, die den üblichen Aufwand der Endreinigung übersteigt, kann zusätzlich berechnet und mit der Kautions verrechnet werden.

(4) Haustürschlüssel in den Schlüsseltresor zurückhängen, Schrankenkarte sowie die anderen Schlüssel in den Schlüsselkasten zurückhängen. Bei Verlust: Austausch- und Sicherungskosten, mindestens 80 €, zuzüglich nachgewiesenem Mehraufwand.

§ 14 Haustiere

- (1) Haustiere sind nur nach vorheriger Anmeldung gestattet, max. 1 Hund.
- (2) Wichtig: Nicht unbeaufsichtigt lassen, nicht auf Polster und Betten, Hinterlassenschaften sofort entfernen. Gegen Aufpreis 20 €, Endreinigung ebenfalls 20 € Aufpreis.

§ 15 Internet

- (1) WLAN wird als unentgeltliche Zusatzleistung ohne zugesicherte Bandbreite bereitgestellt. Störungen allein berechtigen nicht zur Minderung.
- (2) Rechtswidrige Nutzung (insbesondere Urheberrechtsverstöße) ist untersagt und geht zu Lasten des Mieters.

§ 16 Datenschutz und Gästedaten

- (1) **Personenbezogene Daten werden zur Vertragsdurchführung und zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten verarbeitet.**
Einzelheiten: Datenschutzerklärung auf www.ferienhaus-brachthaeuser.de/datenschutz.
- (2) Der Vermieter ist gegenüber der Gemeinde Schagen verpflichtet, Übernachtungen für die Touristensteuer zu erfassen (Nachregister). Der Mieter teilt dazu wahrheitsgemäß Namen und Personenzahl aller Übernachtungsgäste mit.
- (3) Rechtsgrundlagen der Verarbeitung können Art. 6 Abs. 1 lit. b und c DSGVO sein. Daten können, soweit erforderlich, an niederländische Behörden (Gemeinde Schagen / Belastingen) übermittelt werden.

§ 17 Schlussbestimmungen

- (1) **Anwendbares Recht.** Auf den Vertrag ist niederländisches Recht anzuwenden (Belegenheit des Ferienhauses in Dirkshorn). Zwingende Verbraucherschutzvorschriften des Staates, in dem der Mieter seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, bleiben unberührt (Art. 6 Rom-I-VO). Öffentlich-rechtliche Vorschriften der Niederlande und der Gemeinde Schagen (Touristensteuer, Nutzungszweck, örtliche Satzungen) gelten unabhängig von der Rechtswahl.
- (2) **Gerichtsstand.** Gegenüber Verbrauchern gelten die gesetzlichen Gerichtsstände. Ist der Mieter Unternehmer oder hat er keinen Wohnsitz in der EU, ist Gerichtsstand der Sitz des Vermieters, soweit zulässig.
- (3) Sollten einzelne Klauseln unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Es gilt die gesetzliche Regelung.
- (4) Änderungen bedürfen der Textform. Für den jeweiligen Vertrag gilt die dem Angebot beigefügte AGB-Fassung.