



# Geschäftsbesorgungsvertrag

## Vermietung Ferienwohnung

zwischen

der Zeibig Schloss Ranzow Betriebs GmbH  
Schlossallee 1 | 18551 Lohme

- nachstehend Geschäftsbesorger genannt -

und

- nachstehend Eigentümer genannt -

### § 1 Vertragsgegenstand

1. Der Eigentümer überträgt dem Geschäftsbesorger die Besorgung der entgeltlichen Vermietung seiner nachfolgend benannten Ferienwohnung im Rahmen einer gewerblichen Fremdenverkehrsnutzung:

**Ferienwohnung:** ...  
**WE Nr.:** ...  
**Adresse** ...

1. Im Rahmen dieses Vertrages verpflichtet sich der Geschäftsbesorger unter Inanspruchnahme seines aufgebauten Markenimages, seiner langjährigen Erfahrung in der Urlaubshotellerie sowie seines verzweigten Vertriebsnetzes eine bestmögliche und hohe Auslastung der Ferienwohnung mit Urlaubsgästen zu erreichen. Der Geschäftsbesorger übernimmt die Bewirtschaftung der Ferienwohnung im Namen und für Rechnung sowie Risiko des Eigentümers nach Maßgabe der folgenden Vereinbarungen.

## § 2 Rechte & Pflichten des Geschäftsbesorgers

1. Der Geschäftsbesorger übernimmt für den Eigentümer folgende Aufgaben:

- a) administrative Abwicklung der Vermietung und Vermarktung
  - Einwerbung des Feriengastes mittels eines geeigneten Marketingmixes
  - Festlegung der Preispolitik, Gestaltung attraktiver Angebote
  - Reservierungs-, Buchungs- und Rechnungsabwicklung sämtlicher Mietverträge mit Gästen, Reiseveranstaltern, Reisebüros o.ä.
  - bei erfolgreicher Buchung schließt der Geschäftsbesorger die Mietverträge mit den erbrachten Feriengästen in Namen und auf Rechnung des Eigentümers ab
  - monatliche Abrechnung der Mieteinnahmen gegenüber dem Eigentümer
  
- b) Gästebetreuung vor Ort  
Persönliche Betreuung der Gäste, insbesondere während des Aufenthaltes inkl. der Erledigung von Gästewünschen. Zum Beispiel:
  - Klärung individueller An- und Abreisezeiten mit den Gästen, z.B. Spätanreisen
  - Empfang
  - Einweisung
  - Schlüsselübergabe
  - Kassieren und Abrechnen der Kurtaxe und sonstiger Nebenleistungen
  - Bearbeitung von Gästereklamationen vor Ort
  
- c) Der Geschäftsbesorger koordiniert und überwacht die jeweilige Reinigung der Ferienwohnung und rechnet die dafür anfallende Gebühr direkt mit dem Gast ab.
  
- d) Der Geschäftsbesorger gewährt dem Urlaubsgast die Teilnahme am täglichen Frühstücksbuffet gegen Entgelt innerhalb der Öffnungszeiten des Hotels.
  
- e) Der Geschäftsbesorger gewährt dem Urlaubsgast die Nutzung der Saunen gegen Entgelt – gemäß der jeweilig gültigen Wellnesspreisliste – innerhalb der Öffnungszeiten des Hotels.
  
- f) Der Geschäftsbesorger gewährt dem Urlaubsgast die Nutzung des Pools gegen Entgelt innerhalb der Öffnungszeiten des Hotels.
  
- g) Der Geschäftsbesorger gewährt dem Urlaubsgast die Nutzung des Fitnessraumes gegen Entgelt – innerhalb der Öffnungszeiten des Hotels.
  
- h) Der Geschäftsbesorger gewährt dem Urlaubsgast die Nutzung des 9-Loch, respektive 18-Loch Golfplatzes zum ermäßigten Preis – siehe der jeweils aktuellen Golfpreisliste.

2. Zusätzlich zur Vermittlung der Ferienwohnung an Urlaubsgäste übernimmt der Vermittler auch die Aufgaben der Eigentumsbetreuung- und pflege. Diese beinhaltet:
  - Überwachung des Zustandes der Ferienwohnung
  - Informationsweiterleitung (soweit erforderlich) an den Eigentümer
  - Kontrolle, der durch den Eigentümer in Auftrag gegebenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten
  - Prüfung des Inventars auf Vollständigkeit und eventuelle Beschädigungen
  - regelmässige Belüftung der Räumlichkeiten
  - Überprüfung der Funktionsfähigkeit und Sicherheit der Ferienwohnung innerhalb und ausserhalb der Belegungszeiträume
3. Inhalt und Umfang der vorstehenden Aufgaben sind stets am Interesse des Eigentümers auszurichten. Der Eigentümer kann in einem Jahresgespräch festlegen, dass bestimmte Geschäfte und Maßnahmen seiner vorherigen Zustimmung oder Information bedürfen. Zu diesem Zwecke werden sich Geschäftsbesorger und Eigentümer in wichtigen Angelegenheiten gegenseitig informieren.

### **§ 3 Rechte & Pflichten des Eigentümers**

1. Der Eigentümer überlässt dem Geschäftsbesorger die Vermietung der Ferienwohnung für die Dauer des Vertrages. Die Eigennutzung ist gesondert geregelt – siehe § 5.
2. Der Eigentümer bevollmächtigt den Vermittler für ihn sämtliche Erklärungen mit verbindlicher Wirkung abzugeben und entgegenzunehmen, die zur ordentlichen Vermietung des Ferienwohnobjektes erforderlich bzw. nach Notwendigkeit dem Zweck dienend sind (Befreiung von Beschränkungen laut § 181 BGB).
3. Die Ferienwohnung wird vom Eigentümer komplett möbliert, mit allen für die Vermietung als exklusive Ferienwohnung marktüblich erforderlichen Gebrauchsgegenständen, einschliesslich TV und WLAN, gestellt. Zur Ausstattung gehört auch die notwendige Bettenware. Um einen reibungslosen und wirtschaftlichen Reinigungsablauf zu gewährleisten, wird empfohlen diese beim Geschäftsbesorger zu erwerben. Bei Nichterwerb muss der Eigentümer diese entsprechend zur Verfügung stellen. Ein Wäschepaket besteht aus:
  - 2 Federbetten
  - 4 Federkopfkissen
  - 2 Allergikerbetten
  - 4 Allergikerkopfkissen
  - 4 Matratzenschoner

Das Wäschepaket kostet insgesamt 490,00 € netto zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Der Betrag wird nach Vertragsabschluss dem Eigentümer in Rechnung gestellt.

4. Für die Instandsetzung und -haltung der Räume sowie des Mobiliars ist der Eigentümer verantwortlich:
  - a) Inventarergänzungen, Sonderarbeiten zur Werterhaltung sowie Wiederbeschaffungskosten für Kleinteile werden vom Eigentümer getragen. Der Geschäftsbesorger ist berechtigt, in diesem Bereich dem Eigentümer konkrete Vorschläge nebst Kostenaufwand zu unterbreiten und nach Einholung seiner Zustimmung die erforderlichen Maßnahmen im Namen und für Rechnung des Eigentümers zu beauftragen.
  - b) Einmal im Jahr verpflichtet sich der Eigentümer eine Grundreinigung durchzuführen. Die Grundreinigung sollte in der Zeit von Mitte Januar bis spätestens Ende Februar eines Jahres erfolgt sein. Selbstverständlich kann er damit auch den Geschäftsbesorger beauftragen.
  - c) Ersatzbeschaffungen (Verschleiß, Schwund etc.) und Reparaturen bis zu 250,00 € netto p. a. können vom Geschäftsbesorger ohne gesonderte Zustimmung auf Kosten des Eigentümers vorgenommen werden. Sofern der Geschäftsbesorger entsprechende Beträge verauslagt, ist er berechtigt diese gegen Vorlage der Originalrechnungsbelege bei der Abrechnung der Vermittlungsprovision (siehe § 4 dieses Vertrages) mit zu verrechnen.
5. Der Eigentümer verpflichtet sich, die Leistungen des Geschäftsbesorgers, die sich aus der Wahrnehmung der Rechte und Pflichten gemäß § 2 ergeben, nach § 4 dieses Vertrages zu vergüten.
6. Der Geschäftsbesorger wird von den Betriebskosten des Ferienhauses freigehalten. Dies betrifft auch die Kosten für WLAN, GEZ und der Fremdenverkehrsabgabe.

#### **§ 4 Vergütung des Vermittlers & Abrechnungsmodalitäten**

1. Die Leistungen des Geschäftsbesorgers gemäß § 2.1 werden umsatzbezogen, das heisst erfolgsabhängig, vergütet.
2. Für seine Tätigkeit erhält der Geschäftsbesorger im ersten Jahr der Zusammenarbeit einen festgelegten Prozentsatz von 20 % der Brutto-Logiseinnahmen zuzüglich der aktuell gültigen Mehrwertsteuer. Im zweiten Jahr erhöht sich der Prozentsatz auf 22% der Brutto-Logiseinnahmen zuzüglich der aktuell gültigen Mehrwertsteuer.
3. Folgende Leistung stellt der Geschäftsbesorger dem Eigentümer daneben pauschal einmal jährlich in Rechnung:
  - a) Werbekostenbeitrag:  
Werbekostenbeitrag: Für die professionelle Präsentation der Ferienwohnung in den Online- sowie Printmedien erhebt der Geschäftsbesorger einen jährlichen Werbekostenbeitrag in Höhe von 390,00 € zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, wobei eine Kostenanpassung an den allgemeinen, steigenden Werkkostenindex in Anlehnung zu bringen ist.

b) Betreuungspauschale:

Für die Leistungen gemäß § 2.2 erhebt der Geschäftsbesorger eine Pauschale von 250,00 € jährlich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

4. Bis zum 25. des Folgemonats erhält der Eigentümer vom Geschäftsbesorger die Mietabrechnung über die verbuchten Brutto-Logiseinnahmen des zurückliegenden Monats. Den vereinbarten Vergütungssatz von 20 % im ersten und dem Vergütungssatz von 22 % ab dem zweiten Jahr der Brutto-Logiseinnahmen zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer behält der Geschäftsbesorger ein. Die darüber hinaus gehenden Brutto- Logiseinnahmen werden an den Eigentümer ausgekehrt. Die Abführung der Umsatzsteuer aus der Vermietung, die Umsatzsteuer-Voranmeldung und Umsatzsteuererklärung ist Sache des Eigentümers. Alle darüber hinaus gehenden Einnahmen, wie Kosten für Endreinigungen, Wäscheservice, Frühstück, Nutzung der Sportanlagen, Nutzung der Wellnessanlagen und sonstige Serviceleistungen stehen dem Geschäftsbesorger alleinig zu.
5. Für die erstmalige Erstellung der Objektdaten, sowie der Einpflege sämtlicher Daten im Internet, auf der Homepage und der hauseigenen Hotelsoftware wird jedem Eigentümer eine einmalige Einrichtungsgebühr von 250,00 € zzgl. MwSt. berechnet. Diese wird umgehend nach Vertragsabschluß in Rechnung gestellt.
6. Die Abrechnung und Rechnungslegung des Werbekostenbeitrag und der Betreuungspauschale erfolgt nach Vertragsabschluss (ggf. anteilig für das laufende Kalenderjahr). In den Folgejahren erfolgt die Rechnungslegung immer im Monat Januar, spätestens am Monatsletzten.
7. Der Rechnungswert aus den einzelnen Mietverhältnissen ist von dem Geschäftsbesorger einzuziehen und treuhänderisch zu verwalten. Das Inkassorisiko verbleibt beim Eigentümer.
8. Dem Eigentümer ist bekannt, dass Dienstleistungen, die von ihm beauftragt werden und nicht in § 2 enthalten und genannt sind, zusätzlich abgerechnet werden.
9. Der Eigentümer oder von ihm auf seine Kosten beauftragte Dritte haben jederzeit das Recht, Einsicht in alle Vertrags- und Vermietungsunterlagen des Geschäftsbesorgers - bezogen auf seine Ferienwohnung – zu nehmen. Der Geschäftsbesorger verpflichtet sich, über betriebliche und geschäftliche Vorgänge, die für den Eigentümer insbesondere für seine Beurteilung einer wirtschaftlichen Betriebsführung von Interesse sein können, unverzüglich zu informieren.

## **§ 5 Nutzung der Ferienwohnung durch den Eigentümer**

Eine private Nutzung der Ferienwohnung durch den Eigentümer ist möglich, wenn im gewünschten Buchungszeitraum keine externe Buchung vorliegt und der Eigennutzungswunsch vorab in Textform angekündigt ist. Bei privater Nutzung fällt keine Vergütung gemäß § 4 an, sofern in diesem Zusammenhang keine Leistungen des Geschäftsbesorgers aus § 2.1 in Anspruch genommen werden.

## **§ 6 Haftung**

1. Der Geschäftsbesorger übernimmt lediglich die Besorgung der Vermietung. Das Risiko der Vermietbarkeit der Ferienwohnung verbleibt beim Eigentümer.
2. Der Geschäftsbesorger ist berechtigt, sich zur Durchführung des Vertrages Dritter zu bedienen. Soweit der Geschäftsbesorger davon Gebrauch macht, haftet er dem Eigentümer gegenüber aber für die ordnungsgemäße Erfüllung der Leistung.
3. Vermieter des Ferienobjektes samt Einrichtung im Rechtssinn ist ausschließlich der Eigentümer und nicht der Geschäftsbesorger, welcher lediglich die Vermietung im Namen und auf Rechnung des Eigentümers vermittelt und besorgt. Mieter des Ferienobjektes samt Einrichtung im Rechtssinn sind die vom Geschäftsbesorger direkt geworbenen Urlaubsgäste oder von Dritten vermittelte Urlauber. Die Rechte und Pflichten aus den einzelnen Mietverhältnissen treffen daher nur Eigentümer und Mieter. Der Geschäftsbesorger oder seine Erfüllungsgehilfen haften nicht für die Beschädigungen des Vertragsgegenstandes durch die Gäste.
4. Der Geschäftsbesorger wird mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns die Auswahl der Gäste sowie die Überwachung der Nutzung der vermieteten Ferienwohnung vornehmen. Eine weitergehende Haftung, gleich aus welchem Rechtsgrund, insbesondere wegen entgangenem Gewinn, ist ausgeschlossen, soweit er nicht wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit haftet. Im Übrigen haftet der Geschäftsbesorger nur für Schäden nach den gesetzlichen Bestimmungen, soweit die von dem Eigentümer unter Einschluss des Geschäftsbesorgers oder von dem Geschäftsbesorger selbst abgeschlossenen Betriebs- und Haftpflichtversicherungen für die vertraglichen Dienstleistungen und Geschäftsbesorgungen hierfür Deckung gewähren. Eine darüber hinausgehende Haftung ist im Rahmen des gesetzlich Zulässigen ausgeschlossen. Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt die Haftung für vorsätzliche oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

## **§ 7 Vertragsdauer & Kündigung**

1. Der Vertrag beginnt ab dem xx.xx.xxxx und wird vorerst für 1 Kalenderjahr, gerechnet ab dem 01. Januar des auf die Übergabe folgenden Jahres, abgeschlossen.
2. Wird der Vertrag nicht von einer der Parteien bis spätestens 3 Monate vor Ablauf der Laufzeit gekündigt, so verlängert er sich jeweils um ein weiteres Jahr.
3. Unberührt bleibt das Recht der Vertragsparteien, den Vermittlungs- und Geschäftsbesorgungsvertragsvertrag fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen. Eine Kündigung bedarf der Schriftform.
4. Im Falle einer Kündigung verpflichtet sich der Eigentümer, die bereits getätigten Buchungen für die Zeit nach Wirksamwerden der Kündigung zu übernehmen und die vereinbarten Vergütungen an den Geschäftsbesorger zu bezahlen, soweit der Eigentümer aus diesen Buchungen noch Einnahmen erzielt. Der Geschäftsbesorger ist seinerseits verpflichtet, in Bezug auf die Buchungen für die Zeit nach Wirksamwerden der Kündigung noch die entsprechenden Vertragsleistungen zu erbringen.
5. Wird das Vertragsobjekt veräußert oder eine anderweitige Gebrauchsüberlassung vereinbart, steht dem Eigentümer kein gesondertes Kündigungsrecht zur Seite. Der Eigentümer verpflichtet sich vielmehr, dafür Sorge zu tragen, dass der Käufer und Nachfolger in die Rechte und Pflichten dieses Vertrages eintritt. Sollte dies nicht der Fall sein ist der Eigentümer dem Geschäftsbesorger zum Ersatz des sich hieraus ergebenden Schadens verpflichtet.

## **§ 8 Versicherungen**

Für das Gebäude insgesamt sind eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht sowie eine verbundene Wohnungsgebäudeversicherung (Feuer, Sturm, Leitungswasser) abzuschließen.

Das Inventar der Ferienwohnung hat der Eigentümer zu versichern, insbesondere das Risiko welches nicht durch die Wohnungsgebäudeversicherung abgedeckt ist (Feuer, Sturm, Leitungswasser). Auch einen evtl. Risikoertragsausfall hat der Eigentümer selbst zu versichern.

## § 9 Nutzungsbeschränkungen

Es wurden folgende Beschränkungen für die Vermietung an Feriengäste vereinbart:

- Haustiere erwünscht/nicht erwünscht
- Raucherzimmer/Nichtraucherzimmer

Nicht Zutreffendes bitte streichen.

## § 10 Schlussbestimmungen

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, so werden dadurch die übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche zu ersetzen, die ihr in gesetzlich zulässiger Weise wirtschaftlich am nächsten kommt.
2. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages oder der sonstigen zum Vertragsgegenstand gehörenden Unterlagen und Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Das gilt auch für die Abänderung der Schriftform selbst.
3. Für das Vertragsverhältnis gilt das deutsche Recht.
4. Gerichtsstand ist der Sitz der:  
Zeibig Schloss Ranzow Betriebs GmbH, 18551 Lohme

Datum | Ort | Eigentümer

---

Datum | Ort | Geschäftsbesorger

---

Zeibig Schloss Ranzow Betriebs GmbH



# ANHANG I:

## Preise Reinigung & Wäsche

Je nach Aufenthaltsdauer, Belegung & Gästewünschen sind folgende Reinigungsleistungen bei Ferienwohnungsbuchung verpflichtend oder optional durch den Gast zubuchbar.

### ENDREINIGUNG

Die Endreinigung muss bei jeder Buchung verpflichtend mit dazu gebucht werden (unabhängig von der Aufenthaltsdauer).

### ZWISCHENREINIGUNG

Die Zwischenreinigung kann nach Rücksprache mit der Rezeption jederzeit zwischendurch auf Wunsch von den Gästen dazu gebucht werden (optional). Bei einer Aufenthaltsdauer länger als 10 Tage empfiehlt der Geschäftsbesorger diese verpflichtend nach der Hälfte der Buchungszeit durchzuführen zu lassen.

	<b>Endreinigung</b>	<b>Zwischenreinigung</b>
<b>Ummanz</b>	45 €	25 €
<b>Vilm</b>	65 €	32 €
<b>Hiddensee</b>	75 €	39 €
<b>Rügen / Kreide / Kap</b>	95 €	49 €

### WÄSCHEPAKETE & ZUSATZLEISTUNGEN

	<b>Preis</b>		<b>Preis</b>
<b>Wäschepaket p.P.</b>	15 €	<b>Puschen</b>	3 €
<b>Hund pro Nacht</b>	15 €	<b>Leihbademantel</b>	5 €
<b>Aufbettung Kinder bis 6 Jahre</b>	10 €	<b>Strandhandtuch</b>	5 €
<b>Aufbettung Kinder 7-12 Jahre</b>	20 €		
<b>Aufbettung ab 12 Jahre</b>	40 €		

HINWEIS: Der Geschäftsbesorger behält sich vor, die Preise jährlich anzupassen, wenn dies aufgrund steigender Kosten notwendig wird.