

Index

RENTAL CONDITIONS	1
HUURVOORWAARDEN	5
MIET BEDINGUNGEN	9

RENTAL CONDITIONS

In these conditions by owner is meant: the party letting the holiday accommodation and by the main tenant: the other party, i.e. the party in whose interest the rental agreement is being stipulated and therefore the party renting the holiday accommodation.

1. GENERAL

- 1.0. These reservation conditions are binding for the owner as well as for the person closing a rental agreement with the owner
- 1.1. The owner exclusively lets the holiday accommodation to a main tenant, who is the sole contact person for the financial, organisational and informative procedure goes.
- 1.2. This main tenant is liable for the co-tenants and guests (if any).
- 1.3. The owner is obliged by contract to put the holiday accommodation to the disposal of prospective tenants in accordance with the description on the web page www.countryhouses-italy.com

2. RESERVATION

Reservation of the holiday accommodation can be done by telephone, in writing or by way of the internet. All these ways of reservation are definite and binding after downpayment is paid which means that in case of cancellation of the reservation cancellation costs are indebted by the main tenant, (See Art. 9)

3. RENTAL AGREEMENT

Upon reservation the rental agreement will be sent to the tenant. Within three working days after receipt the main tenant is to return a signed copy of the rental agreement to the owner. After signing both tenant and owner are obliged to respect the stipulations in the rental agreement, in particular the terms of payment of the rental sum, which are mentioned in the rental agreement.

4. PRICES

The rental price includes the rent, gas, water and electricity costs, and use of the swimming-pool, internet and washing machine. The rental price is EXCLUSIVE of the cancellation insurance premium (The tenant is to effect his own cancellation insurance), and EXCLUSIVE of the cleaning costs.

5. PAYMENT

- 5.1. DOWN PAYMENT: within 7 days after receipt of the rental agreement the main tenant is to pay 33% of the rental sum.
- 5.2. REST AMOUNT: the remaining amount of the rental sum is due 6 weeks prior to the commencement of your stay at the latest. The tenant is in neglect in case of untimely payment. The tenant will be reminded in writing or orally. The tenant will be given the opportunity of paying the due amount within 7 days. If payment does not occur then, the rental agreement is considered cancelled as from the day of neglect. The owner has the right to charge the tenant the due cancellation amount.
- 5.3. PAYMENT FULL AMOUNT: In case of reservation within 6 weeks prior to the stay the tenant is to pay the full amount (being the rental sum) in one sum on receipt of the rental agreement.
- 5.4. RESIDENCE TICKET AS PROOF OF PAYMENT: As soon as the above-mentioned amounts have been paid, the tenant receives a residence ticket as proof of payment.
- 5.5. CONTENTS RESIDENCE TICKET: On the residence ticket are mentioned: the code of the key-safe where the tenant can collect the key as well as the address of the holiday accommodation and an itinerary to the accommodation.

6. MAXIMUM AMOUNT OF PERSONS

Villa Grimit is suitable for 8 persons and Villa Gabellotti is suitable for 4 persons who can stay the night in the holiday home. In case of excess the rental agreement is considered as cancelled by right. Access to the holiday accommodation will be refused without any claim to reimbursement of the rental sum. Exceptions can only be made after consult of the owner and after prior written consent. The main tenant will be held liable for damage occurring as a result of excess occupation.

7. CARE FOR THE HOUSE AND SURROUNDINGS – POOL - DAMAGES - FINAL CLEANING – LINEN – PETS - LIABILITY

- 7.1. CARE FOR THE HOUSE AND SURROUNDINGS: The rented accommodation is to be occupied by the tenants with all due care, with respect for the quiet of the surroundings. If the tenant does not behave with due responsibility or causes inconvenience or serious trouble for the environment, the access to the holiday home can be refused and the rental agreement can be considered cancelled by right without any claim to reimbursement of the rental sum.
- 7.2. SWIMMING POOL: Use of the swimming-pool is at the risk of the tenants. The tenants are obliged to keep the pool clear of foliage and insects. It is strictly forbidden to touch the pump- and filtration installation. The owners have appointed a certified person who will maintain the pool on a regular base. Pets are not allowed in the swimming-pool
- 7.3. DAMAGES: If the tenant causes damage to the rented accommodation and/or its inventory, this has to be reported to the administrator immediately. Reparations and costs for replacements are to be paid on the spot. The main tenant is liable for the damage caused by him/herself, as well as by the co-tenants and visitors (if any). This also applies to damage which is being assessed after the tenant's departure. The main tenant is bound to seeing to it, that everyone occupying the holiday accommodation under his responsibility will be bound to article 7.1, the first full sentence. The main tenant is also on ground of article 7.1 liable for the conduct and acts of those staying in the holiday accommodation as well as for the possible damages they cause.
- 7.4. FINAL CLEANING: the rented holiday accommodation is to be delivered sweep-clean after the tenants' stay. Crockery and such are to be placed back in the cupboards. Moved furniture is to be placed back at its original place. The administrator has the right to charge extra cleaning costs in case this is not done. The administrator has the right to charge additional cleaning costs if the cleaning and putting in order of the holiday accommodation in the state in which the tenant found the house on arrival takes considerable more time than normal.
- 7.5. LINEN: The owner is responsible for bed linen for the number of persons listed on the residence ticket. The linen package includes towels, guest towels, tea towels and dishcloths. Beachtowels are not included. If the tenants sleep on the beds without sheets and pillow-cases, the owner/administrator can charge additional laundering costs for the bed ware. Tenant shall ensure that the number of pieces of linen which are present on the first day of stay in the home, remain in the house at departure. The owner charges a fee for missing linen which is set at the day of departure by the housekeeping. The owner shall submit the cost of missing linen to the main tenant by email within two weeks after departure. Complaints about this is not possible.
- 7.6. PETS: Tenants may bring 2 pets at most. Pets on the sofa, beds and chairs are strictly prohibited
- 7.7. LIABILITY: The tenant is advised to effect a liability insurance for fire in the holiday accommodation, caused by him/her or the co-tenants.

8. RECEPTION ON THE SPOT

- 8.1. The keys to the house are in a key safe at the entrance to the property, the code to the safe is stated on the residence ticket. The tenant must leave the premises before 10:00 a.m. on the day of departure, except if another time was mentioned on the residence ticket. If the tenant deviates from the aforementioned times, the owner cannot be held liable for possible financial consequence. If the holiday accommodation is left at a time, later than the time mentioned on the residence ticket, the tenant is to pay an additional day of rental. The tenant shall ensure that the house and gate are locked and the keys are left behind in the key safe.
- 8.2. The owner/administrator is to make sure that the tenants find the rented accommodation in a clean and orderly state. Remarks and complaints concerning the state of the accommodation are to be communicated to the administrator within 24 hours. Should the problem not be solved to the tenant's satisfaction, please see Article 10.

9. CANCELLATION AND ALTERATION

- 9.1. Cancellation and alteration by the tenant:
Every customer making a reservation has a right to a consideration term of 7 working days. If the date of residence falls within one calendar month from the moment of reservation the consideration term does not apply. Cancellations are to be made known to the owner in writing. The date of the postage stamp applies to writing notification. To notification by way of e-mail the date of e-mail arrival applies.
- 9.2. In case of cancellation of the rental agreement by the tenant the following costs, apart from the cancellation insurance premium and booking charges, are due:
 - in case of cancellation after the consideration term until 42 days prior to the arrival date: 33% of the rental sum
 - in case of cancellation from the 42th day (included) until the 28th day prior to the arrival date: 60% of the rental sum
 - in case of cancellation from the 28th day (included) until the day of arrival: 90% of the rental sum.
 - in case of cancellation on the day of arrival or later: the full rental sum.

- 9.3. The cancellation costs meant in this article will not exceed the total rental costs. In case of cancellation the tenant is free to appoint another suitable tenant to take his/her place for the same rental period. No cancellation costs are indebted if the due down payment or total payment has been done. The person taking the place of the tenant must agree to all conditions of the agreement.
- 9.4. The tenant can request alteration of the existing rental agreement until the commencement of the rental period. This request may be granted if possible, for which cancellation costs are indebted. A request for alteration of the rental period must be submitted to the owner 7 days prior to commencement of the rental period at the latest, or else in time for the owner to take care of the necessary arrangements and formalities.
The person taking the tenant's place as well as the original tenant are per capita liable to the owner for payment of the indebted part of the actual full rental sum as well as for the aforementioned cancellation costs.
- 9.5. Cancellation by the owner:
Cancellation of the rental agreement by right. The owner has the right to consider the rental agreement dissolved without intermediary of the judge in one of the following cases:
- the tenant has not observed the agreed terms of payment and has ignored the written duns/summons sent by registered post.
 - the deposit has not been paid at the stipulated moment.
 - the tenant does not respect these rental conditions during the stay in the holiday accommodation.
- 9.6. The owner has the right to alter the agreement on one or more essential points due to grave circumstances. By grave circumstances are meant: circumstances of such a nature, that further obligations of the owner with respect to the rental agreement cannot reasonably be required. If the owner is in any way accountable for the cause of the alteration, the resulting damage will be on his account.
- 9.7. The owner must make a proposal of alteration in the form of an alternative offer to the tenant within 48 hours (two working days) after the occurrence of the grave circumstances. This obligation lapses if the tenant is accountable for the cause of the alteration. The tenant has the right to refuse the alteration(s).
- 9.8. The alternative offer of the owner must be at least equal in value to the offer in the initial agreement. The equality in value of the alternative accommodation must be judged according to objective measures and must be stipulated according to the following circumstances resulting from the alternative offer:
- The location of the accommodation in the region of destination;
 - The sort and class of the accommodation;
 - The additional facilities offered by the accommodation. If the tenant accepts the alternative offer, he waives the right of complaint.
- 9.9. If the aforementioned offer of the owner is rejected by the tenant or if such an offer is not being made, the following paragraph applies.
- 9.10 The tenant making use of the right of rejecting the alteration or alternative offer must notify the owner in writing of his refusal within three days after receipt of the owner's notification of alteration. In that case the owner has the right to cancel the agreement without further notice. The owner has to make use of this right within 7 days after receipt of the written refusal of the tenant on penalty of expiration. If the owner does not make use of this right, the tenant has the right of remission or reimbursement of the total actual rental sum (or, in case the journey already had been undertaken in part, on restitution of a corresponding amount) within two weeks, unabated his possible claim to compensation as meant in the following paragraph.
- 9.11 In case of cancellation on ground of the previous paragraph the owner is to compensate the tenant for the damages, proven by means of written documents, unless the cancellation is the result of force majeure as described hereafter.
- 9.12 The owner has the right to alter the agreement on a non-essential point due to grave circumstances, immediately reported to the tenant. In that case the tenant can only reject the alteration if the alteration causes considerable (i.e. more than a minor) disadvantage for the tenant. In all abovementioned cases the tenant owes the accessory cancellation insurance premium.
- 9.13 Cancellation due to force majeure. In case of force majeure, like war, strike, disaster of nature, excess weather circumstances, death of the owner, the owner has the right to cancel the rental without compensation. If the owner should be forced - through no fault of his - to cancel the agreement, the tenant has the choice between rental of another holiday accommodation and reimbursement of the amount already paid. In both cases the tenant waives further rights.

10. COMPLAINTS

- 10.1 The owner vouches for the accuracy of the description of the holiday accommodation. The description and the impressions of the immediate surroundings, the facilities, furnishings, recreational possibilities may deviate according to their nature from the description on the internet page due to intermediate changes or seasonal influences. Insofar as this is important, the tenant is to inform him/herself about this prior to reservation.
- 10.2 In spite of the efforts of the administrator and owner the tenant may be of the opinion that he/she has rightful complaint with respect to the rented accommodation. In order to maintain all possible claims for



compensation or reimbursement the tenant must in all cases give the owner the occasion to provide a suitable solution for the complaint. Untimely departure or the independent moving of the tenant into a holiday accommodation, other than the one offered by the owner, frees the owner of any obligation of compensation.

10.3 Proceedings in case of complaint:

Complaints, established at the moment of moving into the holiday accommodation or during the tenant's stay must be reported to the owner immediately and within 24 hours. The owner will do everything in his power to solve the complaint with help of the local administrator. If the established complaint cannot be solved with help of the owner/administrator, the tenant must report again to the owner by telephone, in order to solve the complaint on the spot.

11. LIABILITY OF THE OWNER

11.1 The owner is liable to the tenant for the correct execution of the obligations resulting from the rental agreement, notwithstanding the fact that these obligations are executed by himself or by others, commissioned by the owner.

11.2 The owner has a duty to offer assistance to a tenant in trouble to the best of his abilities. The resulting costs are on account of the owner if the deficiency in the execution of the rental agreement can be held against the owner. If the tenant is accountable for the occurring problem, the owner is only obliged to offer help and assistance insofar as can be reasonably required of him. In this case the costs are on account of the tenant.

11.3 The owner cannot be held liable for possible deficiencies in the execution of the rental agreement, if these deficiencies are due to no fault of his, neither according to Dutch c.q. Italian law or according to the traffic conceptions valid in the Netherlands c.q. Italy. The owner cannot be held liable for temporary cessation c.q. disturbances in and around the holiday home of the water- and /or energy supply, heating installation, nor for alteration of access routes, traffic connections, removal and/or closure of shops, businesses, etc. The owner cannot be held liable for building and construction works, street works and the like, around the holiday home insofar as they have not been announced. (In many countries an obligation of announcement does not exist).

11.4 The owner cannot be held liable for damages as a consequence of the incorrect execution of the rental agreement if this incorrect execution can be ascribed to the tenant.

11.5 The owner does not accept liability for damage through which a claim to compensation exists on account of a cancellation - or damage insurance.

11.6 The owner cannot be held liable for damage due to force majeure. (war, military exercises, strikes, disasters of nature, nuclear disasters etc.).

12. INTEREST AND COLLECTING-CHARGES

The tenant, who does not meet his financial obligations to the owner, owes an interest over the indebted amount of 1% over each month of part of a month of delay. Furthermore the tenant is bound to compensation of out-of-court collecting-charges equal to 15% of the due amount with a minimum of € 100,- unless this amount, with consideration of the collecting activities, should be unreasonable.

13. COMPETENT JUDGE

Dutch law exclusively applies to the agreement between the owner and the tenant. If the case is being submitted to the judge, the conflict will be judged by the judge of the place of residence of the owner, with exception of the magistrate's court and on the understanding that the owner explicitly reserves the right to himself to call on the judge who is competent on grounds of any legal arrangement.

14. ALTERATIONS

The owner has the right to unilaterally alter or supplement these conditions. The owner will send the altered conditions to the tenant in time. If no time of coming into effect of alterations has been appointed, the alterations come into effect as soon as they have been communicated to the tenant.

15. MISCELLANEOUS

If one of the above-mentioned stipulations should be liable for annulment, the other stipulations remain unabridgedly in force. With reservation of typographical and printing errors.

HUURVOORWAARDEN

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. Eigenaar/verhuurder: degene, die het vakantiehuis aanbiedt.
- b. Hoofdhuurder: de wederpartij van de eigenaar, zijnde degene met wie de huur is bedongen en derhalve degene, die het vakantiehuis huurt.

1. ALGEMEEN

- 1.0. Deze reserveringsvoorwaarden zijn bindend voor de eigenaar en voor diegene die een huurovereenkomst bij de eigenaar afsluit.
- 1.1. De eigenaar verhuurt het vakantiehuis alleen aan een hoofdhuurder via welke de financiële, organisatorische en informatieve procedure verloopt.
- 1.2. Deze hoofdhuurder is aansprakelijk voor de medehuurlers en eventuele gasten.
- 1.3. De eigenaar is verplicht zich contractueel het vakantiehuis ter beschikking te stellen overeenkomstig de beschrijving op internetpagina www.countryhouses-italy.com.

2. RESERVERING

Reservering van het vakantiehuis geschiedt via internet, telefonisch of schriftelijk. Al deze manieren van reserveren zijn definitief en bindend voor de huurder en verhuurder na betaling van de voorschot d.w.z. dat bij annulering na de reservering, annuleringskosten door de huurder verschuldigd zijn. (zie Art. 9)

3. HUUROVEREENKOMST

Na de reservering ontvangt de huurder een huurovereenkomst. Binnen 3 werkdagen na ontvangst stuurt de huurder een exemplaar van de huurovereenkomst ondertekend aan de eigenaar terug. Bij ondertekening is de huurder evenals de eigenaar verplicht zich te houden aan de bepalingen in de huurovereenkomst, in het bijzonder aan de betalingstermijnen van de huursom welke in de huurovereenkomst zijn vermeld.

4. PRIJZEN

De huurprijs betreft enerzijds de huurprijs INCLUSIEF gas, water en elektriciteitskosten, linnengoed, gebruik van internet, wasmachine en zwembad maar EXCLUSIEF premie van de annuleringsverzekering (deze dient huurder vrijblijvend zelf af te sluiten) en de bijkomende schoonmaakkosten.

5. BETALING

- 5.1. VOORSCHOT: binnen 7 dagen na ontvangst van de huurovereenkomst betaalt de huurder 33% van het huurbedrag.
- 5.2. SALDO: het resterende gedeelte van het huurbedrag betaalt de huurder uiterlijk zes weken voor aanvang van het verblijf. Bij niet tijdige betaling is de huurder in verzuim. De huurder wordt daar per e-mail, schriftelijk of mondeling op gewezen en huurder heeft dan alsnog de mogelijkheid het nog verschuldigde bedrag binnen 3 dagen te voldoen. Indien betaling ook dan uitblijft, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn geannuleerd op de dag van verzuim van betaling (6 weken voor aanvang van het verblijf). Verhuurder heeft het recht om de daarvoor verschuldigde annuleringskosten in rekening te brengen.
- 5.3. BETALING VOLLEDIGE REISSOM: Bij reservering binnen zes weken voor het verblijf voldoet de huurder de volledige huursom inclusief de schoonmaakkosten zodra de huurder de huurovereenkomst heeft ontvangen.
- 5.4. VERBLIJFTICKET ALS BETALINGSBEWIJS: Zodra bovengenoemde bedragen betaald zijn, ontvangt de huurder een verblijfticket als bewijs dat huurder deze bedragen heeft voldaan.
- 5.5. INHOUD VERBLIJFTICKET: Het verblijfticket vermeldt de routebeschrijving en het adres van villa Olivia alsmede de code van de sleutelkluis welke toegang geeft tot de woning

6. MAXIMAAL AANTAL PERSONEN

Villa Grimiti is geschikt voor 8 personen en Villa Gabellotti is geschikt voor 4 personen. Dit aantal kan in het vakantiehuis overnachten. Bij overschrijding wordt de huurovereenkomst van rechtswege als ontbonden beschouwd en wordt de toegang tot het vakantiehuis geweigerd zonder aanspraak op restitutie van de huursom. Uitzonderingen kunnen slechts na overleg met de eigenaar, en na schriftelijke bevestiging vooraf, geaccepteerd worden. Voor eventuele schade veroorzaakt door uitzonderlijke overbezetting is de hoofdhuurder aansprakelijk

7. ZORG VOOR HUIS EN OMGEVING - ZWEMBAD - BESCHADIGING - EINDSCHOONMAAK – LINNENGOED – HUISDIEREN – WETTELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

- 7.1. ZORG VOOR HUIS EN OMGEVING: Het vakantiehuis dient door de huurder met de vereiste zorg en zorgvuldigheid te worden bewoond, met inachtneming van de rust voor de omgeving. Indien de huurder zich niet als goede huurder gedraagt kan hem de verdere toegang tot het huis worden onzegd, en zal de huurovereenkomst van rechtswege als ontbonden worden beschouwd zonder aanspraak op restitutie van de huursom.

- 7.2. **ZWEMBAD:** Gebruik van het zwembad geschied op eigen risico van de huurder. De huurder is verplicht om, bij gebruik van het zwembad, het zwembad tenminste éénmaal per dag te ontdoen van onregelmatigheden zoals bladeren en insecten. Een schepnet is hiervoor bij het zwembad aanwezig. Het is de huurder niet toegestaan aan de pomp- en/of filterinstallatie te komen. De eigenaar heeft een bevoegd persoon aangewezen die het zwembad schoonmaakt, de waterkwaliteit op gezette tijden controleert en indien nodig chemicaliën aan het water toevoegt. Huisdieren in het zwembad zijn ten strengste verboden.
- 7.3. **BESCHADIGING:** Indien de huurder onverhoopt schade toebrengt aan, in of rondom het huis en/of zwembad dient dit onmiddellijk aan de eigenaar te worden gemeld. De daarmee verband houdende reparatie- en vervangingskosten dienen ter plaatse te worden vergoed aan de reparateur of aan diegene die op gezag van de eigenaar wordt ingeschakeld. De hoofdhuurder is aansprakelijk voor de door hem, door medehuurders en eventuele bezoekers veroorzaakte schade ook indien deze schade na vertrek van de huurder geconstateerd wordt.
- 7.4. **EINDSCHOONMAAK:** Het vakantiehuis dient altijd 'bezemschoon' na afloop van verblijf te worden opgeleverd. Serviesgoed met toebehoren dienen schoon terug in de kasten geplaatst te worden. Het is niet toegestaan om tijdens verblijf het meubilair te verplaatsen. De eigenaar heeft het recht extra kosten in rekening te brengen indien hieraan geen gehoor wordt gegeven. De eigenaar heeft het recht extra schoonmaakkosten te berekenen, indien extra (dus meer dan normale) tijd en/of apparatuur nodig is om het huis weer in de bij aankomst van de huurder opgeleverde staat te krijgen. De schoonmaakkosten dienen met het restbedrag van de huur te worden voldaan, uiterlijk 6 weken voor vertrek.
- 7.5. **LINNENGOED:** Verhuurder draagt zorg voor het bed- en linnengoed voor het aantal aanwezige personen die op het huurcontract vermeld staan. Het linnenpakket bestaat uit handdoeken, gastendoekjes, theedoeken en vaatdoekjes. Huurder draagt desgewenst zelf zorg voor bad-/strandlakens. De huurder is verplicht beddengoed te gebruiken. Mocht de huurder bedden zonder lakens en/of kussenslopen gebruiken, dan kan de eigenaar de huurder de stoomkosten voor het beddengoed in rekening brengen. Huurder ziet erop toe dat het aantal stuks van het linnenpakket en beddengoed wat op de eerste dag van verblijf in de woning aanwezig is, op het einde van het verblijf in de woning achter blijft. De eigenaar brengt kosten in rekening van verdwenen linnen- en beddengoed welke door de schoonmaakdienst is vast gesteld op de dag van vertrek. De eigenaar brengt uiterlijk 2 weken na het verblijf de kosten van verdwenen linnengoed bij de hoofdhuurder per e-mail in rekening. Reclamatie hierover is niet mogelijk.
- 7.6. **HUISDIEREN:** Er zijn maximaal 2 huisdieren toegestaan. De huurder zorgt zelf voor slaapgelegenheid voor de meegebrachte huisdieren. Huisdieren op de bank, bedden en stoelen zijn ten strengste verboden. Voederbakken zijn in het vakantiehuis niet aanwezig.
- 7.7. **WETTELIJKE AANSPRAKELIJKHEID:** de huurder wordt erop gewezen er goed aan te doen zijn wettelijke aansprakelijkheid, in geval van door hem veroorzaakte brand van het betrokken huis, te verzekeren. (In Nederland is deze aansprakelijkheid door bijna alle particuliere aansprakelijkheidsverzekeringen gedekt).

8. SLEUTEL

- 8.1. De sleutels van de woning bevinden zich in een sleutelkluis op de toegangspoort naar de woning, de code van de kluis staat vermeld op de verblijfsticket. Behalve wanneer het anders op de verblijfticket vermeld staat, dient de huurder de woning om uiterlijk 10 uur op de vertrekdag verlaten te hebben met medeneming van zijn bagage. Indien door huurder van voornoemde tijd afgeweken wordt, kan de eigenaar niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele financiële gevolgen (uurtarief schoonmaakdienst). De huurder zorgt ervoor dat de woning en de toegangspoort afgesloten zijn en de sleutels in de sleutelkluis achterblijven.
- 8.2. De eigenaar heeft de taak ervoor te zorgen dat het gehuurde huis schoon en in ordelijke staat aan de huurder wordt opgeleverd. Op- en aanmerkingen hierover dient de huurder binnen 24 uur aan de eigenaar kenbaar te maken. Mocht het probleem niet meteen naar tevredenheid worden opgelost dan zie artikel 10.

9. ANNULERING EN WIJZIGING

- 9.1. **Annulering en wijziging door de huurder:**
Huurder heeft na reservering het recht op 7 werkdagen bedenktijd vanaf het moment van reserveren. Wanneer de verblijfsdatum binnen 1 kalendermaand na boeking valt is de bedenktijd niet van toepassing. Alle annuleringen dienen per e-mail of schriftelijk aan de eigenaar kenbaar te worden gemaakt, waarbij de datum poststempel geldt voor schriftelijke melding en datum binnenkomst e-mail voor melding via e-mail.
- 9.2. Indien een huurovereenkomst wordt geannuleerd door de huurder zijn naast de annuleringsverzekeringspremie (verzekering zelf te regelen door de huurder) de volgende bedragen verschuldigd:
- o bij annulering na de bedenktijd tot 42 dagen voor de dag van aankomst: 33% van het huurbedrag.
 - o bij annulering vanaf de 42ste dag tot de 28ste dag voor de dag van aankomst: 60% van het huurbedrag.
 - o bij annulering vanaf de 28ste dag tot de dag van aankomst: 90% van het huurbedrag.
 - o bij annulering op de dag van aankomst of later: het totale huurbedrag.
- 9.3. De in dit artikel bedoelde annuleringskosten zullen de werkelijke totale verblijfskosten niet overschrijden. De huurder kan bij annulering een andere geschikte gegadigde aan de eigenaar aanwijzen om zijn plaats te

- laten innemen voor dezelfde huurperiode. Mits de verschuldigde aanbeting of restantbetaling tijdig worden voldaan zijn geen annuleringskosten verschuldigd. De persoon die huurder vervangt dient aan alle aan de overeenkomst verbonden voorwaarden te voldoen.
- 9.4. De huurder kan tot aanvang van de huurperiode verzoeken een wijziging aan te brengen in de bestaande huurovereenkomst. Indien mogelijk wordt dit verzoek gehonoreerd. Een verzoek tot wijziging van de huurperiode dient uiterlijk 7 dagen voor aanvang van de huurperiode bij de eigenaar per e-mail of schriftelijk te zijn aangegeven met de reden van verplaatsing van de huurperiode. De eigenaar zal in dit geval bepalen of de reden van verplaatsing redelijk is. Indien de wijziging een andere huurperiode betreft zal prijsaanpassing conform de prijslijst op de site www.countryhouses-italy.com volgen. Wanneer de reden van verplaatsing van de huurperiode voor de eigenaar plausibel is, zullen geen extra kosten in rekening worden gebracht.
- 9.5. Annulering door de eigenaar:
De eigenaar is gerechtigd het huurcontract als ontbonden te beschouwen zonder tussenkomst van de rechter in een van de volgende gevallen:
1. de huurder heeft zich - ook na schriftelijke en per aangetekende post verzonden sommatie/aanmaning - niet gehouden aan de overeengekomen betalingstermijnen.
 2. de schoonmaakkosten zijn niet voldaan op het overeengekomen tijdstip.
 3. de huurder houdt zich niet aan deze huurvoorwaarden gedurende het verblijf in villa Olivia.
- 9.6. De eigenaar heeft het recht de overeenkomst op een of meer wezenlijke punten te wijzigen wegens gewichtige omstandigheden. Onder gewichtige omstandigheden wordt verstaan omstandigheden, die van zodanige aard zijn, dat verdere gebondenheid van de eigenaar aan de overeenkomst in redelijkheid niet kan worden gevergd. Indien de oorzaak van de wijziging aan de huurder kan worden toegerekend, komt de hieruit voortvloeiende schade voor zijn rekening.
- 9.7. De eigenaar dient de huurder binnen 48 uur (twee werkdagen), nadat de gewichtige omstandigheden zijn ingetreden een wijzigingsvoorstel te doen in vorm van een alternatief aanbod. Deze verplichting vervalt, indien de oorzaak van de wijziging aan de huurder is toe te rekenen. De huurder kan de wijziging(en) afwijzen.
- 9.8. Het alternatieve aanbod van de eigenaar dient minstens gelijkwaardig te zijn aan het aanbod van in de oorspronkelijke overeenkomst. De gelijkwaardigheid van alternatieve accommodatie moet worden beoordeeld naar objectieve maatstaven en dient te worden bepaald naar de volgende omstandigheden die uit het vervangende aanbod moeten blijken:
1. De situering van de accommodatie in de regio van bestemming;
 2. De aard en klasse van de accommodatie;
 3. De faciliteiten, die de accommodatie verder biedt. Indien de huurder het alternatieve aanbod van de eigenaar accepteert, doet de huurder afstand van het recht tot reclamatie.
- 9.9. Indien het hiervoor bedoelde aanbod van de eigenaar door de huurder wordt afgewezen of een dergelijk aanbod niet wordt gedaan, is het hierna volgende lid van toepassing.
- 9.10 De huurder die gebruik maakt van het recht om de wijziging of alternatief aanbod in gevolge de vorige leden af te wijzen, moet dit binnen drie werkdagen na ontvangst van het bericht over de wijziging aan de eigenaar schriftelijk of per e-mail kenbaar maken. In dat geval heeft de eigenaar het recht de overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen. De eigenaar dient op straffe van verval van dit recht gebruik te maken binnen 7 werkdagen na ontvangst van de schriftelijke mededeling van de afwijzing door de huurder. Indien eigenaar geen gebruik maakt van dit recht, heeft de huurder recht op kwijtschelding of teruggave van de totale werkelijke verblijfskosten (of, indien de reis reeds ten dele zou zijn genoten, op teruggave van een evenredig deel daarvan) binnen twee weken, onverminderd zijn eventuele recht op schadevergoeding als bedoeld in het volgende lid.
- 9.11 In geval van opzegging op grond van het vorige lid vergoedt de eigenaar aan de huurder de door deze geleden en door middel van schriftelijke stukken aangetoonde schade, tenzij de opzegging het gevolg is van overmacht zoals hierna omschreven.
- 9.12 De eigenaar mag de overeenkomst ook op een niet wezenlijk punt wijzigen wegens gewichtige, aan de huurder onverwijld medegedeelde omstandigheden. In dat geval kan de huurder de wijziging slechts afwijzen indien de wijziging hem tot nadeel van meer dan geringe betekenis strekt. In alle bovenstaande gevallen kan de huurder de huurder aanspraak maken op zijn annuleringsverzekering voor zover deze verzekering vooraf door huurder is afgesloten.
- 9.13 Annulering door overmacht. In geval van overmacht zoals oorlog, staking, natuurramp, buitengewone weersomstandigheden, overlijden van de eigenaar, kan de eigenaar zonder schadevergoeding de huur annuleren. Indien de eigenaar gedwongen zou zijn - buiten zijn schuld - te annuleren, zal de huurder de keuze hebben tussen de huur van een ander vakantiehuis of de terugbetaling van het al betaalde gedeelte van de huursom. In beide gevallen doet de huurder afstand van verdere rechten.

10. KLACHTEN

- 10.1 De eigenaar staat in voor de juistheid van de omschrijving van het vakantiehuis. De beschrijving en indrukken van de directe omgeving waaronder de voorzieningen, inrichting, faciliteiten en recreatiemogelijkheden kunnen naar hun aard vanwege tussentijdse veranderingen of seizoensinvloeden

afwijken van de beschrijving op de internetpagina www.countryhouses-italy.com Voor zover van belang dient de huurder zich voorafgaande aan de reservering hierover nader te laten informeren.

- 10.2 Ondanks de inspanningen van de eigenaar kan de huurder van mening zijn dat hij een gerechtvaardigde klacht heeft met betrekking tot het vakantiehuis. Teneinde de huurder mogelijke aanspraken op schadevergoeding of restitutie te behouden dient hij de eigenaar te allen tijde in de gelegenheid te stellen om een passende oplossing voor de klacht te bewerkstelligen. Een vroegtijdig vertrek of het zelfstandig betrekken van een ander vakantiehuis dan door de eigenaar aangeboden, bevrijdt de eigenaar van iedere verplichting tot schadeloosstelling.

10.3 Handelwijze bij klacht:

Eventuele klachten, die de huurder constateert bij het betrekken van het vakantiehuis of gedurende zijn verblijf ontstaan, dienen uiterlijk binnen 24 uur bij de eigenaar ingediend te zijn. De eigenaar probeert zoveel mogelijk de klacht met behulp van de beheerder ter plaatse op te lossen.

11. AANSPRAKELIJKHEID VAN DE EIGENAAR

- 11.1 De eigenaar is jegens de huurder aansprakelijk voor de goede uitvoering van de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, ongeacht of deze verplichtingen door hemzelf of door andere, door hem ingeschakelde dienstverleners worden uitgevoerd.
- 11.2 De eigenaar heeft de plicht een in moeilijkheden verkerende huurder naar beste kunnen hulp te bieden. De daaruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening van de eigenaar indien de tekortkoming in de uitvoering van de huurovereenkomst aan de eigenaar is toe te rekenen. Indien de oorzaak aan de huurder is toe te rekenen, is de eigenaar tot verlening van hulp en bijstand slechts verplicht voor zover dat redelijkerwijs van hem kan worden gevergd. De kosten zijn in dat geval voor rekening van de huurder.
- 11.3 De eigenaar is niet aansprakelijk voor eventuele tekortkoming(en) in de uitvoering van de overeenkomst, voor zover die tekortkoming(en) niet te wijten zijn aan zijn schuld, noch op grond van de Nederlandse c.q. Italiaanse wetgeving of op grond van de in Nederland c.q. in Italië geldende verkeersopvattingen. De eigenaar is niet aansprakelijk voor tijdelijke uitval c.q. storingen in en om het vakantiehuis van water- en/of energiehuishouding, verwarmingsinstallatie, noch voor veranderingen van toegangsroutes, verkeersverbindingen, verplaatsing en/of sluiting van winkels, bedrijven e.d. De eigenaar is evenmin aansprakelijk voor bouw- en constructiewerkzaamheden, straatopbrekingen e.d. rondom het huis voor zover die vooraf niet aangekondigd zijn (in veel landen bestaat geen aankondigingsplicht).
- 11.4 De eigenaar is niet aansprakelijk voor de schade als gevolg van het niet goed uitvoeren van de huurovereenkomst, indien en voor zover deze onjuiste uitvoering is toe te schrijven aan de huurder.
- 11.5 De eigenaar aanvaardt evenmin aansprakelijkheid voor schade waardoor aanspraak op vergoeding bestaat uit hoofde van annulerings- en schadeverzekering.
- 11.6 De eigenaar is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van overmacht (oorlog, militaire oefeningen, stakingen, natuurrampen, kernrampen e.d.).

12. RENTE EN INCASSOKOSTEN

De huurder, die niet tijdig aan een geldelijke verplichting jegens de eigenaar voldoet, is over het nog verschuldigde bedrag een rente verschuldigd van 1% over iedere maand of gedeelte van de maand der vertraging. Voorts is hij gehouden tot vergoeding van buitengerechtelijke incassokosten, gelijk aan 15% van het gevorderde met een minimum van € 100,-, tenzij dit bedrag, de incassowerkzaamheden in aanmerking nemende, onbillijk zou zijn.

13. BEVOEGDE RECHTER

Op de tussen eigenaar en huurder gesloten overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Indien de zaak aan de rechter wordt voorgelegd zal het betreffende geschil door de Rechter van de woonplaats van de eigenaar worden berecht, met uitzondering van het Kantongerecht en met dien verstande dat de eigenaar zich uitdrukkelijk de bevoegdheid voorbehoudt om zich te wenden tot de Rechter, die op grond van enige wettelijke regeling bevoegd is.

14. WIJZIGINGEN

De eigenaar is bevoegd bepalingen in deze voorwaarden eenzijdig te wijzigen of aan te vullen. De eigenaar zal de gewijzigde voorwaarden tijdig aan de huurder toezenden. Indien geen tijdstip van inwerkingtreding van wijziging is vastgesteld treden de wijzigingen in werking zodra deze aan de huurder zijn meegedeeld.

15. DIVERSEN

In geval een van de bovengenoemde bepalingen voor vernietiging vatbaar zou zijn, blijven de andere bepalingen onverkort in stand. Zet-/drukfouten en prijswijzigingen voorbehouden.

MIET BEDINGUNGEN

In diesen Bedingungen wird verstanden unter:

- a. Eigentümer: derjenige, der die Ferienwohnung anbietet.
- b. Hauptmieter: derjenige, der die Ferienwohnung mietet.

1. ALLGEMEIN

- 1.0. Diese Reservierungsbedingungen sind bindend für den Eigentümer und für diejenigen, der einen Mietvertrag mit dem Eigentümer schließt.
- 1.1. Der Eigentümer vermietet die Ferienwohnung ausschließlich an den Hauptmieter. Via den Hauptmieter verläuft die finanzielle, organisatorische und informative Abwicklung des Verfahrens.
- 1.2. Der Hauptmieter ist haftbar für Mitmieter und eventuelle Gäste.
- 1.3. Der Eigentümer ist kontraktuell verpflichtet, die Ferienwohnung zur Verfügung zu stellen in Übereinstimmung mit der Umschreibung auf der Internetseite www.countryhouses-italy.com

2. RESERVIERUNG

Reservierung der Ferienwohnung geschieht telefonisch, schriftlich oder via Internet. All diese Reservierungsarten sind definitiv und bindend nach Zahlung von der Vorschuss, das heißt, daß bei Annullierung nach Reservierung der Mieter Annullierungskosten schuldet. (siehe Art.9)

3. MIETVERTRAG

Nach Reservierung bekommt der Mieter einen Mietvertrag zugeschickt. Innerhalb 3 Arbeitstage nach Empfang schickt der Mieter dem Eigentümer ein Exemplar des Mietvertrags unterschrieben zurück. Nach Unterschreibung ist der Mieter, wie der Eigentümer, verpflichtet, die Bestimmungen des Mietvertrags einzuhalten, insbesondere die Zahlungsfristen des Mietbetrags, die im Mietvertrag vermeldet sind.

4. PREISE

Der Mietpreis betrifft die Miete EINSCHLIEßLICH des Gases, Wassers, Elektrizitätskosten und Gebrauch von den Schwimmbad, WLAN internet und Wasmachine. Der Mietpreis ist AUSSCHLIEßLICH der Prämie für die Annullierungsversicherung (Annullierungsversicherung soll der Mieter selbst schließen) und ausschließlich der zusätzlichen Reinigungskosten.

5. ZAHLUNG

- 5.1. VORSCHUSS: Innerhalb 7 Tage nach Empfang des Mietvertrags bezahlt der Mieter 33% des Mietbetrags.
- 5.2. RESTBETRAG: Der Restbetrag ist spätestens 6 Wochen vor Anfang des Aufenthalts zu zahlen. Bei verspäteter Zahlung ist der Mieter im Verzug. Der Mieter wird schriftlich oder mündlich darauf gewiesen. Der Mieter hat dann die Möglichkeit, den geschuldeten Betrag innerhalb 7 Tage zu zahlen. Sollte Zahlung hiernach ausbleiben, wird der Mietvertrag als annulliert betrachtet am Tag des Verzuges. Der Vermieter ist gerechtfertigt, die dafür geschuldeten Annullierungskosten in Rechnung zu bringen.
- 5.3. ZAHLUNG DES VÖLLIGEN BETRAGS: Bei Reservierung innerhalb 6 Wochen vor Aufenthalt ist der völlige Mietbetrag auf einmal zu zahlen nach Empfang des Mietvertrags.
- 5.4. AUFENTHALTSSCHEIN ALS ZAHLUNGSBEWEIS: Nach Zahlung der obengenannten Beträge erhält der Mieter einen Aufenthaltsschein als Zahlungsbeweis dieser Beträge.
- 5.5. INHALT AUFENTHALTSSCHEIN: Der Aufenthaltsschein führt den Namen und die Adresse des Verwalters auf, wo der Mieter den Schlüssel bekommt, so wie auch die Adresse der Ferienwohnung und die Routebeschreibung zur Wohnung. Kautions- und Reinigungskosten stehen ebenfalls im Aufenthaltsschein.

6. MAXIMALE ANZAHL PERSONEN

Villa Gritti ist geeignet für 8 Personen und Villa Gabelotti ist geeignet für 4 Personen. Diese Anzahl darf im Haus übernachtet werden. Bei Überschreitung wird der Mietvertrag von Rechts wegen als gelöst betrachtet und wird der Zugang zur Ferienwohnung untersagt ohne Anspruch auf Rückerstattung des Mietbetrags. Ausnahmen können nur nach Rücksprache mit dem Eigentümer und nach schriftlicher Bestätigung akzeptiert werden. Für eventuellen Schaden verursacht durch übermäßige Besetzung haftet der Hauptmieter.

7. PFLEGE FÜR HAUS UND UMGEBUNG – SCHWIMMBAD - SCHADEN - ENDREINIGUNG – LEINENZEUG HAUSTIERE - HAFTUNG

- 7.1. PFLEGE FÜR HAUS UND UMGEBUNG: Die gemietete Ferienwohnung ist mit erforderlicher Pflege und Sorgfältigkeit zu bewohnen, mit Beachtung der Ruhe für die Umgebung. Wenn der Mieter sich nicht wie ein anständiger Mieter benimmt, oder schwere Behinderung oder Belästigung für die Umgebung verursacht, kann ihm der Zugang zur Ferienwohnung untersagt werden und der Mietvertrag von Rechts wegen als gelöst betrachtet werden ohne Anspruch auf Rückerstattung des Mietbetrags.
- 7.2. SCHWIMMBAD: Die Benutzung des Schwimmbads ist auf eigene Gefahr von der Mieter. Der Mieter ist verpflichtet, bei Benutzung, Blättern und Insekten aus dem Schwimmbad zu entfernen. Es ist nicht erlaubt

Pump- und Filteranlage zu berühren. Die Eigentümer haben eine zuständige Person angestellt, Die die Wasserqualität zu festen Zeiten kontrolliert. Haustieren sind nicht erlaubt in das Schwimmbad.

- 7.3. **SCHADEN:** Wenn der Mieter unverhofft Schaden verursacht an der Wohnung oder am Inventar, soll das unverweilt dem Verwalter gemeldet werden. Die damit verbundenen Reparations- und Ersetzungskosten müssen sofort vor Ort beglichen werden. Der Hauptmieter haftet für den von ihm oder seinen Mitmietern oder eventuellen Gästen verursachten Schaden, auch wenn dieser Schaden nach Abfahrt des Mieters festgestellt worden sind. Der Hauptmieter muß dafür sorgen, daß jeder, der sich seinentwegen in der Ferienwohnung befindet, Artikel 7.1, ersten Vollsatz, einhält. Hauptmieter haftet auf Grund des Artikels 7.1 für das Benehmen und die Handlungsweise diejenigen, die sich seinentwegen in der Ferienwohnung befinden, wie auch für eventuellen Schaden, die sie verursachen.
- 7.4. **ENDREINIGUNG:** Die gemietete Ferienwohnung muß immer "Besensauber" nach Ablauf des Aufenthalts übergeben werden. Tafelgeschirr mit Zubehör muß in den Schränken gestellt werden. Versetztes Mobiliar muß an die ursprüngliche Stelle gestellt werden. Der Verwalter hat das Recht, extra Kosten in Rechnung zu bringen, sollte dieser Aufforderung keine Folge geleistet werden. Der Verwalter hat das Recht, zusätzliche Reinigungskosten zu berechnen, falls mehr als die übliche Zeit/oder Apparatur nötig ist, um die Ferienwohnung in den Zustand zu bringen, wie der Mieter sie bei Ankunft angetroffen hat.
- 7.5. **LEINENZEUG:** Der Vermieter sorgt für die Bettwäsche für die Anzahl der anwesenden Personen, die auf dem Mietvertrag aufgeführt stehen. Das Paket umfasst Handtücher, Gästehandtücher und Geschirrtücher. Strandtücher sind nicht erhalten. Sollten die Betten ohne Betttücher oder Kissenbezug beschlafen werden, kann der Verwalter/Eigentümer Reinigungskosten für die Bettdecken in Rechnung bringen. Mieter muss sicherstellen, dass die Stückzahl der Bettwäsche, das am ersten Tag des Aufenthalts in der Wohnung vorhanden ist, am Ende des Aufenthalts im Haus bleibt. Der Eigentümer erhebt eine Gebühr für fehlende Bettwäsche und Bettzeug, die am Tag der Abreise von der Reinigungsdienst festgestellt wurde. Der Eigentümer muss zwei Wochen nach dem Aufenthalt Wäsche auf Kosten der fehlenden Hauptmieter eine E-Mail-Konto einreichen. Beschwerden sind nicht möglich.
- 7.6. **HAUSTIERE:** Maximal 2 Haustiere sind zugelassen.
- 7.7. **GESETZLICHE HAFTUNG:** Der Mieter wird darauf gewiesen, daß er sich für Haftung im Fall des von ihm verursachten Feuers in der Ferienwohnung versichern muß.

8. EMPFANG VOR ORT

- 8.1. Die Schlüssel für das Haus befinden sich in einem Schlüsselsafe am Eingang des Geländes. Der Code für den Safe wird auf dem Gutschein angegeben. Am Tag der Abfahrt muß die Wohnung vor 10:00 Uhr verlassen werden, wenn nicht auf dem Aufenthaltsschein anders vermeldet wird. Wenn der Mieter von obengenannten Zeiten abweicht, kann der Eigentümer nicht für die eventuellen finanziellen Folgen haftbar gemacht werden. Wenn der Mieter das Haus später als die im Aufenthaltsschein erwähnte Zeit verläßt, muß Miete für einen zusätzlichen Tag bezahlt werden. Der Mieter stellt sicher, dass das Haus und das Tor verschlossen sind und die Schlüssel in den Schlüsselsafe vorhanden sind.
- 8.2. Der Verwalter/Eigentümer hat die Aufgabe dafür zu sorgen, daß die Ferienwohnung in sauberem und ordentlichem Zustand dem Mieter übergeben wird. Bemerkungen in bezug hierauf müssen innerhalb 24 Stunden dem Verwalter gemeldet werden. Sollte das Problem nicht sofort nach Zufriedenheit gelöst werden, siehe Artikel 10.

9. ANNULLIERUNG UND ÄNDERUNG

- 9.1 **Annullierung und Änderung durch den Mieter:**
Jeder Kunde, der reserviert hat, hat Recht auf 7 Tage Bedenkzeit ab dem Moment der Reservierung. Wenn das Aufenthaltsdatum innerhalb 1 Monats nach Reservierung fällt, trifft die Bedenkzeit nicht zu. Alle Annullierungen müssen schriftlich dem Eigentümer gemeldet werden, wobei das Datum des Poststempels gilt für schriftliche Meldung und das Datum des Eintreffens für Meldung via eMail.
- 9.2. Wenn ein Mietvertrag vom Mieter annulliert wird, schuldet der Mieter außerhalb der Prämie für die Annullierungsversicherung und Reservierungskosten die folgenden Beträge:
- bei Annullierung nach Bedenkzeit bis 42 Tage vor dem Tag der Ankunft: 33% des Mietbetrags.
 - bei Annullierung ab dem 42. Tag (inkl.) bis den 28. Tag vor dem Tag der Ankunft: 60% des Mietbetrags.
 - bei Annullierung ab dem 28. Tag (inkl.) bis den Tag der Ankunft: 90% des Mietbetrags.
 - bei Annullierung am Tag der Ankunft oder später: den völligen Mietbetrag.
- 9.3. Die in diesem Artikel gemeinten Annullierungskosten werden die tatsächlichen totalen Aufenthaltskosten nicht überschreiten. Der Mieter kann bei Annullierung einen anderen angemessenen Kandidat anweisen, der seinen Platz für dieselbe Mietperiode einnehmen kann. Unter der Voraussetzung, daß die geschuldete Anzahlung oder Restzahlung rechtzeitig geschieht, sind keine Annullierungskosten geschuldet. Der Kandidat, der den Mieter ersetzt, muß alle mit dem Mietvertrag verbundenen Bedingungen erfüllen.
- 9.4. Der Mieter kann bis am Anfang der Mietperiode bitten um Änderung des bestehenden Mietvertrags. Wenn möglich wird diesen Antrag bewilligt, wofür Annullierungskosten geschuldet sind. Ein Antrag zur Änderung der Mietperiode muß spätestens 7 Tage vor Anfang schriftlich beim Eigentümer eingereicht werden, oder dermaßen rechtzeitig, daß der Vermieter die benötigten Handlungen und Formalitäten verrichten kann.

Die Person, die den Mieter ersetzt, wie auch der ursprüngliche Mieter sind solidarisch gegenüber dem Eigentümer haftbar für Zahlung des geschuldeten Teils der totalen tatsächlichen Aufenthaltskosten, wie auch für die obenerwähnten Annullierungskosten.

9.5. Annullierung durch den Vermieter:

Lösung des Mietvertrags von Rechts wegen. Der Eigentümer ist gerechtfertigt, den Mietvertrag als gelöst zu betrachten ohne Vermittlung eines Richters in einem der folgende Fälle:

- a. der Mieter hat - auch nach schriftlicher Mahnung und Mahnung per Einschreiben - die vereinbarten Zahlungsfristen nicht eingehalten.
- b. die Kautions wurde nicht am vereinbarten Zeitpunkt bezahlt.
- c. der Mieter hält die Mietbedingungen während des Aufenthalts in Villa Olivia nicht ein.

9.6. Der Eigentümer ist gerechtfertigt, den Mietvertrag an einem oder mehreren wesentlichen Punkten zu ändern wegen wichtigen Umstände. Unter wichtige Umstände wird verstanden: Umstände, die von einer Art sind, daß weitere Gebundenheit des Eigentümers an den Mietvertrag berechtigterweise nicht verlangt werden kann. Wenn die Ursache der Änderung dem Mieter zugerechnet werden kann, kommt der daraus erwachsende Schaden auf seine Rechnung.

9.7. Der Eigentümer muß dem Mieter innerhalb 48 Stunden (zwei Arbeitstage), nach Eintreten der wichtigen Umstände einen Vorschlag tun in der Form eines alternativen Angebots. Diese Verpflichtung verfällt, wenn die Ursache dem Mieter zuzurechnen ist. Der Mieter kann die Änderung(en) ablehnen.

9.8. Das alternative Angebot des Eigentümers muß dem Angebot des ursprünglichen Vertrags mindestens gleichwertig sein. Die Gleichwertigkeit der alternativen Unterkunft muß nach objektiven Maßstäben beurteilt werden und ist zu bestimmen nach folgenden Umständen, die aus dem Ersatzangebot hervorgehen müssen:

1. Situierung der Unterkunft in der Bestimmungregion;
2. Art und Klasse der Unterkunft;
3. Fazilitäten, die die Unterkunft bietet. Wenn der Mieter das alternative Angebot akzeptiert, tritt der Mieter das Recht auf Reklamation ab.

9.9. Wenn das obengenannte Angebot des Eigentümers vom Mieter abgelehnt wird, oder wenn solch ein Angebot nicht gemacht wird, trifft folgender Absatz zu.

9.10 Der Mieter, der vom Recht Gebrauch macht, die Änderung oder ein alternatives Angebot abzulehnen, muß dies innerhalb drei Arbeitstage nach Empfang des Berichts über die Änderung den Eigentümer schriftlich kenntlich machen. In diesem Fall hat der Eigentümer das Recht den Vertrag unverzüglich zu lösen. Der Eigentümer muß bei Strafe des Verfalls innerhalb 7 Arbeitstage nach Empfang der schriftlichen Mitteilung des Mieters von diesem Recht Gebrauch machen. Wenn der Eigentümer von diesem Recht kein Gebrauch macht, hat der Mieter Recht auf Erlaß oder Zurückerstattung der totalen tatsächlichen Aufenthaltskosten (oder, sollte die Reise schon teilweise unternommen sein, auf Zurückerstattung eines entsprechenden Teils davon) innerhalb zwei Wochen, unvermindert seines eventuellen Rechts auf Zurückerstattung wie gemeint im folgenden Absatz.

9.11 Im Fall der Lösung auf Grund des vorigen Absatzes vergütet der Eigentümer dem Mieter seinen gelittenen und mit schriftlichen Unterlagen nachgewiesenen Schaden, es sei denn, daß die Lösung Folge ist der Übermacht wie hierunter umschrieben.

9.12 Der Eigentümer darf den Vertrag auch an einem nicht-wesentlichen Punkt ändern wegen wichtiger, dem Mieter unverweilt gemeldeter, Umstände. In diesem Fall kann der Mieter die Änderung nur ablehnen wenn die Änderung für ihn ein (mehr als geringer) Nachteil bedeutet. In allen obenerwähnten Fällen schuldet der Mieter die dazugehörige Prämie für die Annullierungsversicherung.

9.13 Annullierung durch Übermacht. Im Fall der Übermacht (Krieg, Streich, Naturkatastrophe, außergewöhnliche Witterungsumstände, Sterben des Eigentümers), kann der Eigentümer ohne Schadenersatz den Mietvertrag lösen. Sollte der Eigentümer gezwungen sein - außerhalb seiner Schuld - zu annullieren, wird der Mieter die Wahl haben zwischen der Miete einer anderen Ferienwohnung oder Zurückerstattung des schon bezahlten Teils der Mietsumme. In beiden Fällen tritt der Mieter weitere Rechte ab.

10. KLAGEN

10.1 Der Eigentümer haftet für die Korrektheit der Umschreibung der Ferienwohnung. Die Umschreibung und Eindrücke der unmittelbaren Nähe, wie die Fazilitäten, Einrichtung, Rekreationsmöglichkeiten können nach ihrer Art durch zwischenzeitliche Änderungen oder Saisonseinflüsse von der Umschreibung auf der Internetseite www.countryhouses-italy.com abweichen. Insofern dies für den Mieter wichtig wäre, muß er sich hierüber vor Reservierung informieren lassen.

10.2 Trotz Anstrengungen des Verwalters und des Eigentümers könnte der Mieter der Meinung sein, daß er eine berechtigte Klage hat in bezug auf die gemietete Ferienwohnung. Um alle möglichen Ansprüche auf Entschädigung oder Zurückerstattung zu behalten, muß der Mieter es dem Eigentümer zu allen Zeiten ermöglichen, eine passende Lösung für die Klage zu bewerkeln. Eine frühzeitige Abfahrt oder selbständig Einziehen in eine andere Ferienwohnung als diejenige, die vom Eigentümer angeboten wird, befreit der Eigentümer von jeder Verpflichtung zur Entschädigung.

10.3 Verfahrensweise bei Klage:

Eventuelle Klagen, die vom Mieter beim Einziehen der Ferienwohnung oder während des Aufenthalts

festgestellt werden, müssen unverzüglich und spätestens innerhalb 24 Stunden dem Eigentümer gemeldet werden. Der Eigentümer wird versuchen die Klage mit Hilfe des Verwalters vor Ort zu lösen. Wenn die festgestellte Klage nicht vor Ort mit dem Verwalter/Eigentümer gelöst werden kann, soll der Mieter sich nochmal telefonisch beim Eigentümer melden, damit die Klage nachträglich vor Ort gelöst werden kann.

11 HAFTUNG DES EIGENTÜMERS

- 11.1 Der Eigentümer haftet dem Mieter gegenüber für eine richtige Ausführung der aus dem Mietvertrag erwachsenden Verpflichtungen, ob diese Verpflichtungen nun von ihm oder von anderen, durch den Eigentümer eingesetzten Dienstleister ausgeführt werden.
- 11.2 Der Eigentümer ist dazu verpflichtet, einem Mieter der sich in Schwierigkeiten befindet, zu seinem besten Können Hilfe zu leisten. Die daraus erwachsenden Kosten sind für Rechnung des Eigentümers wenn die Mängel in der Ausführung des Mietvertrags dem Eigentümer zuzurechnen sind. Wenn die Ursache dem Mieter zuzurechnen ist, ist der Eigentümer für Leistung von Hilfe und Beistand nur verpflichtet insoweit dies von ihm berechtigterweise verlangt werden kann. Die Kosten gehen in diesem Fall auf die Rechnung des Mieters.
- 11.3 Der Eigentümer ist nicht haftbar für eventuelle Mängel in der Ausführung des Mietvertrags, insoweit die Mängel nicht auf einen Fehler seinerseits zurückzuführen sind, nicht auf Grund des niederländischen bzw. italienischen Gesetzes oder auf Grund der in den Niederlanden oder Italien geltenden Verkehrsauffassungen.
Der Eigentümer ist weder haftbar für zeitlichen Ausfall bzw. Störung in der Ferienwohnung und um die Ferienwohnung von Wasser- und/oder Energiezufuhr, Heizung, noch für Änderungen der Zugangswege, Verkehrsverbindungen, Umzüge und/oder Schließungen der Geschäfte, Betriebe, usw.
Der Eigentümer ist nicht haftbar für Bau- und Konstruktionsarbeiten, Straßenaufbrüche, usw., in der unmittelbaren Nähe der Ferienwohnung insoweit sie unangekündigt sind. (In vielen Ländern besteht keine Ankündigungspflicht).
- 11.4 Der Eigentümer ist nicht haftbar für Schaden als Folge der mangelhaften Ausführung des Mietvertrags, wenn und insoweit diese mangelhafte Ausführung dem Mieter zuzuschreiben ist.
- 11.5 Der Eigentümer akzeptiert keine Haftung für Schaden wofür kraft Annullierungs- und Schadenversicherung Anspruch auf Entschädigung besteht.
- 11.6 Der Eigentümer ist nicht haftbar für Schaden als Folge von Übermacht (Krieg, Militärübungen, Streike, Naturkatastrophen, Nuklearkatastrophen, usw.).

12. ZINSEN UND INKASSOKOSTEN

Der Mieter, der nicht rechtzeitig die finanziellen Verpflichtungen dem Eigentümer gegenüber einhält, schuldet über den verschuldeten Betrag einen Zins von 1% über jeden Monat oder Teil des Monats der Verspätung. Weiterhin schuldet er eine Vergütung von außergerichtlichen Inkassokosten zu 15% der Forderung mit einem Minimum von € 100,-, es sei denn daß dieser Betrag, mit Berücksichtigung der Inkassierungsaktivitäten, unbillig wäre.

13. ZUSTÄNDIGER RICHTER

Auf den Mietvertrag, der zwischen Eigentümer und Mieter geschlossen wurde, trifft ausschließlich das niederländische Recht zu. Wenn der Fall dem Richter vorgelegt wird, wird der betreffende Konflikt durch den Richter im Wohnort des Eigentümers abgeurteilt werden, mit Ausnahme des Kantongerichts und mit der Maßgabe, daß der Eigentümer sich ausdrücklich das Recht vorbehält, sich an einen Richter zu wenden, der auf Grund irgendwelcher gesetzlichen Regelung zuständig ist.

14. ÄNDERUNGEN

Der Eigentümer ist berechtigt, Bestimmungen in diesen Bedingungen einseitig zu ändern oder zu ergänzen. Der Eigentümer wird dem Mieter die geänderten Bedingungen rechtzeitig zusenden. Wenn kein Zeitpunkt von Eingehen der Änderungen festgestellt wurde, treten die Änderungen in Kraft sobald sie dem Mieter mitgeteilt worden sind.

15. DIVERSE

Im Fall, daß eine der obengenannten Bestimmungen für Vernichtung empfänglich wäre, halten alle anderen Bestimmungen sich uneingeschränkt. Unter Vorbehalt von Druck-/- und Setzfehlern und Preiseänderungen.