ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM MIETVERTRAG FÜR JAHRESSTANDPLÄTZE AUF DEM CAMPING AAREGG

1. Öffnungsdauer

a) Grundsatz

Der Campingplatz Aaregg ist grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. April und dem 31. Oktober geöffnet, der Mieter hat nur während dieser Zeit uneingeschränkten Anspruch auf die Benützung der Infrastrukturanlagen des Campingplatzes. Die Platzmiete (und die allfällige Parkplatzmiete) gemäss Ziff. 3a des Mietvertrags sowie die Gebühren und Abgaben gemäss Ziff. 3b des Mietvertrags sind indessen für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses vom 1. April des laufenden bis zum 31. März des folgenden Jahres berechnet.

b) Einschränkungen und Risiken nach Saisonende

Offiziell ist der Camping Aaregg nach Saisonende vom 1. November des laufenden bis zum 31. März des folgenden Jahres für Touristen und Mieter von Saison-Standplätzen geschlossen. Während dieser Zeit steht die Infrastruktur der Anlage den Mietern von Jahresstandplätzen nur in beschränktem Ausmass zur Verfügung. Das Sanitärgebäude wird reduziert beheizt. Benutzbar bleiben die beiden Familienduschen, der Invalidenwaschraum sowie Spülbecken für das Geschirr, die Textilwaschmaschinen, ein Chemie Ausguss und eine Wasserzapfstelle aussen. Eine minimale Beleuchtung sowie Warmwasser und der reduzierte Unterhalt sind in der Regel gewährleistet. Zeitweilige Funktionsunterbrüche aus technischen Gründen bleiben indessen vorbehalten und werden nicht kommuniziert. An der Aussenstruktur wird auf den Zufahrtswegen sowie auf den Treppen und Rampen kein regelmässiger Unterhaltsdienst betrieben. Somit können Erschwernisse und Unfallgefahr beim Begehen bzw. Befahren dieser Bereiche infolge von Schneefall oder Eisglätte nicht ausgeschlossen werden. In Notfällen muss der Dauermieter selber Hilfe direkt bei den zuständigen offiziellen Diensten (Polizei, Feurewehr usw.) anfordern. Der Dauermieter nimmt diese Einschränkungen und Gefahren während der oben genannten Zeitdauer auf eigenes Risiko billigend in Kauf. Sollten dem Dauermieter, seinen Angehörigen oder seinen Besuchern aufgrund der vorgängig beschriebenen Konstellationen Nachteile oder Schäden entstehen, ist jegliche Haftung seitens der Vermieterin bzw. ihrer Betriebsversicherung vorbehaltlos ausgeschlossen.

2. <u>Verzugsfolgen und Sicherstellung</u>

a) <u>Verzugszins</u>

Auf verspätet geleistete Zahlungen wird ein Verzugszins geschuldet, der 2,5% über dem aktuellen Zins der Berner Kantonalbank auf Darlehen ohne Sicherheiten liegt. Der Verzugszins wird ab dem Fälligkeitstag gemäss Ziff. 3c des Mietvertrags ohne vorangegangene Mahnung automatisch in Rechnung gestellt.

b) <u>Kündigung</u>

Ist der Mieter mit der Bezahlung fälliger Mietzinse und/oder Nebenkosten (Gebühren und Abgaben) im Verzug, ist die Vermieterin berechtigt, ihm mit eingeschriebenem Brief eine weitere Zahlungsfrist von 30 Tagen zu setzen. Trifft die Zahlung nicht innert der angesetzten Frist bei der Vermieterin ein, ist diese berechtigt, das Mietverhältnis mit eingeschriebenem Brief innert 10 Tage aufzulösen.

c) <u>Berechtigung der Vermieterin</u>

Für den Fall, dass der Mieter nach Ansetzen der Frist gemäss lit. b nicht rechtzeitig die geforderte Leistung erbringt, ist die Vermieterin berechtigt, die sich auf der Parzelle befindlichen Installationen des Mieters (insbesondere Campingwagen und Vorzelt) zu behändigen und zurückzubehalten, bis entweder sämtliche ausstehenden Zahlungen vollständig erbracht sind oder andere hinreichende Sicherheit geleistet wird.

d) Sicherstellung

Die Vermieterin ist berechtigt, bei Vertragsunterzeichnung vom Mieter eine Mietkaution in der Höhe eines Jahreszinses zu verlangen. Diese Sicherstellung wird gemäss dem Zinssatz der Berner Kantonalbank auf Kontokorrenten verzinst. Sie wird nach Beendigung des Mietverhältnisses und nach vollständiger Bezahlung allfälliger Forderungen seitens der Vermieterin inkl. Zinsen an den Mieter zurückbezahlt.

3. <u>Parzellen- und Umgebungsgestaltung</u>

Bezüglich der Parzellen- und Umgebungsgestaltung wird Folgendes festgestellt und vereinbart:

- a) Die Standplätze und ihre Abgrenzungen sind mit Rasen und zum Teil mit Büschen und Pflanzen ausgestattet. Letztere dürfen weder entfernt, versetzt noch beschädigt werden.
 - Für eine zusätzliche Bepflanzung ist ausschliesslich vereinzeltes Buschwerk der ortsüblichen Sorten zugelassen.
- b) Bestehende Steinblöcke und Trockenmauern dürfen ebenfalls weder entfernt, versetzt noch beschädigt werden. Für die Einrichtung und Erstellung von Zugangswegen, Park- und Sitzplätzen dürfen Betonplatten oder Natursteinplatten (Kalk, Schiefer) verwendet werden. Das Erstellen von Abschrankungen mittels Zäunen oder Bepflanzungen ist nicht gestattet. Die maximale Ausnutzungsziffer des Standplatzes beträgt 80%.
- c) Vor Beginn von Arbeiten im Zusammenhang mit lit.a Absatz 2 bzw. lit.b ist die Platzverwaltung über das Vorhaben detailliert zu informieren. Die Ausführung bedarf in jedem Fall der Zustimmung der Platzverwaltung.

4. Anlagen des Mieters

Dem Campingplatz Aaregg soll der grundsätzliche Charakter als Zeltplatz erhalten bleiben. In diesem Zusammenhang wird Folgendes festgelegt:

a) Wohnwagen

Auf den Standplätzen dürfen nur Wohnwagen üblicher Bauart abgestellt werden. Deren Abmessungen dürfen maximal 9,50 Meter (Länge) auf 2,50 Meter (Breite) betragen. Die maximale mittlere Höhe (einschliesslich Schutzdach) darf 2,70 Meter nicht übersteigen. Das Höchstalter der Wohnwagen darf maximal 25 Jahre betragen. Nicht zulässig ist das Aufstellen von Chalets oder Mobilheimen.

b) Bedachung

Eine Schutzbedachung darf über dem Wohnwagen und dem Vorzelt erstellt werden, wobei der Abstand zwischen Wohnwagen und Schutzdach minimal zu halten ist; die Gesamthöhe gemäss lit. a darf nicht überschritten werden. Die Dachvorsprünge haben folgende Höchstmasse einzuhalten: 50 cm auf der Vorderseite, 50 cm auf der Rückseite und jeweils 20 cm an den Längsseiten. Es sind nur grünliche oder graue Dächer aus PE-Folien gestattet. Überdachungen von Sitzplätzen usw. sowie Eigenkonstruktionen sind nicht erlaubt.

c) Vorzelt

Das Vorzelt darf nicht tiefer als 3,50 Meter und nicht länger als der Wohnwagenaufbau selber sein. Die mittlere Höhe gemäss lit. a ist einzuhalten. Für die Gestaltung des Innenausbaus werden keine Vorschriften erlassen mit der Ausnahme, dass keine zonenfremde Nutzung damit beabsichtigt wird. Das Vorzelt muss typischen Zeltcharakter aufweisen und ist aus Zeltstoff zu erstellen. Zusätzliche Holz- oder Betonveranden ausserhalb des Vorzelts sind nicht gestattet. Das Anbringen und Erstellen von Jalousien, Chemineekaminen, Blechrinnen und Abfallrohren ist nicht erlaubt.

d) Abstände

Die auf der Parzelle aufgestellten Wohnwagen, Bedachungen und Vorzelte haben gegenüber dem benachbarten Standplatz (Parzellengrenze) einen Abstand von mindestens 0.5 Metern aufzuweisen.

e) Materialkiste / Grill

Eine Materialkiste bis zu einer Grösse von 2 Metern (Länge) auf 1 Meter (Breite) mal 1 Meter (Höhe) und handelsübliche mobile Gartengrills dürfen nach vorgängiger Absprache mit der Vermieterin aufgestellt werden.

f) <u>Entfernbarkeit</u>

Die vom Mieter auf den Standplätzen aufgestellten Anlagen müssen innert 2 Tagen demontiert und entfernt werden können.

g) Gasanlagen

Gasinstallationen sind vorschriftsgemäss anzubringen und zu unterhalten. Sie sind vom Mieter gemäss den Vorschriften des VCS (Verband schweizerischer Campings) durch autorisierte Fachleute regelmässig kontrollieren zu lassen und müssen eine gültige Gasvignette aufweisen, die von aussen sichtbar am Wohnwagen anzubringen ist. **Metallgasflaschen sind nicht gestattet** (Explosionsgefahr); sie sind durch Kunststoffflaschen zu ersetzen.

h) <u>Versicherungen</u>

Der Mieter hat die auf dem Standplatz aufgestellten Objekte, insbesondere den Wohnwagen, gegen Feuer-, Wasser- und Elementarschäden auf seine Kosten zu versichern. Im Weiteren hat der Mieter zur Deckung von Schäden, welche der Vermieterin oder Dritten durch seine auf dem Standplatz aufgestellten Objekte entstehen können, eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen.

i) <u>Informationspflicht</u>

Über beabsichtigte Neu- oder Umbauten, Vergrösserungen des bestehenden Volumens der Residenzbaute, Anpassungen an der Umgebung und dergleichen ist die Platzverwaltung schriftlich zu informieren (siehe auch Ziffer 3, lit. c).

5. Infrastruktur

Die Vermieterin stellt den Mietern von Standplätzen folgende Infrastrukturanlagen zur Verfügung:

- a) Elektrizität: Für den Stromanschluss sind Stromsäulen mit Zählerkasten vorhanden, welche sechs bis acht Mietern von Standplätzen gleichzeitig dienen. Pro Standplatz steht eine Steckdose mit Fl LS zur Verfügung. Die Spannung beträgt 220 Volt (Schwankungen vorbehalten), das Netz ist mit 16 Ampère abgesichert. Der Mieter seinerseits stellt sicher, dass die von ihm verwendeten Elektroinstallationen den fachspezifischen Vorschriften entsprechen und sich stets in einwandfreiem Zustand befinden.
- b) Wasser: Wasser muss an den Wasserzapfstellen vom Mieter selber geholt werden. Das Wasser wird in der Zeit vom 1. November bis 31. März abgestellt (Frost).
- c) Der Anschluss bzw. die Verbindung zwischen den Infrastrukturanlagen und den vom Mieter aufgestellten Objekten ist Sache des Mieters und erfolgt auf dessen Kosten. Anschlüsse bzw. Leitungen sind fachgerecht auszuführen bzw. zu verlegen. Für den Unterhalt seiner Anschlüsse und Leitungen ist der Mieter selber zuständig und verantwortlich. Der Unterhalt erfolgt durch den Mieter und zu dessen Lasten.
- d) Die Mieter von Standplätzen sind in Bezug auf die allgemeinen Infrastrukturanlagen (z.B. sanitäre Anlagen) den übrigen Benützern des Campingplatzes gleichgestellt.
- e) Die Vermieterin ihrerseits verpflichtet sich, während der Öffnungsdauer vom 1. April bis am 31. Oktober die Infrastrukturanlagen in sauberem und funktionstüchtigem Zustand zu halten. Unterhalts- und Reparaturkosten dieser Anlagen gehen vollständig zulasten der Vermieterin. Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass Schäden oder übermässige Abnützung durch das Verhalten des Mieters verursacht wurden. In diesem Fall hat der Mieter sich an den entsprechenden Kosten angemessen zu beteiligen oder diese ganz zu übernehmen. Die Behebung ausserordentlicher Verunreinigungen und Beschädigungen geht vollumfänglich zu Lasten des Verursachers. Betreffend die eigenen Anlagen des Mieters wird auf Ziff. 6d unten verwiesen. Im Übrigen wird bezüglich der Öffnungsdauer des Campingplatzes Aaregg auf Ziff. 1 verwiesen.

6. <u>Nutzung und Verhalten</u>

a) Allgemeines

Der Mieter und die Mitbenützer des Mietobjekts haben bei der Benützung des Mietobjekts und der allgemeinen Anlagen Sorgfalt walten zu lassen. Der Mieter darf das Mietobjekt nicht in einer zonenfremden Weise nutzen.

b) Auto / Zugfahrzeug

Autos bzw. Zugfahrzeuge dürfen grundsätzlich zwischen 23.00 Uhr und 07.00 Uhr nicht auf dem Campingplatz verkehren. Die Vermieterin kann in speziellen Fällen Ausnahmen bewilligen, sofern der Mieter vorgängig darum ersucht hat. Das Auto / Zugfahrzeug ist auf dem Standplatz oder einem separat gemieteten Parkplatz abzustellen. Untersagt ist insbesondere das Abstellen auf Standplätzen oder Parkplätzen Dritter.

c) Haustiere

Haustiere dürfen sich auf dem Standplatz aufhalten. Hunde sind generell an der Leine zu führen und haben strikte Hundetoilette und Robydog zu benützen. Die Vermieterin ist indessen berechtigt, das Halten von Haustieren auf dem Standplatz zu untersagen.

d) Unterhaltspflicht

Der Mieter verpflichtet sich, die von ihm installierten Anlagen und Einrichtungen jeglicher Art jederzeit gut zu unterhalten und allfällige Schäden umgehend zu reparieren, so dass ein tadelloses Aussehen immer gewährleistet ist (weder hoher Graswuchs noch Verwilderungen, defekte Vorzelte, Dächer, Kisten usw.). Die Vermieterin ist berechtigt, entsprechende Weisungen zu erteilen für den Fall, wo ihres Erachtens diese Verpflichtung nicht oder ungenügend eingehalten wird. Falls diese durch eingeschriebenen Brief erteilten Weisungen nicht innert 30 Tagen befolgt werden, ist die Vermieterin nach Ablauf der Frist berechtigt, die notwendigen Arbeiten auf Kosten des Mieters vorzunehmen oder vornehmen zu lassen und zu dem Zweck den Standplatz und die darauf erstellten Anlagen zu betreten oder durch beauftragte Dritte betreten zu lassen.

e) Nachbarschaft

Der Mieter muss sich bewusst sein und akzeptieren, dass der Campingplatz Aaregg an Grundstücke grenzt, die in der Landwirtschaftszone liegen. Die Eigentümer und Pächter dieser Grundstücke sind berechtigt, diese Liegenschaften jederzeit landwirtschaftlich zu nutzen und die entsprechenden Tätigkeiten auszuüben (Mähen, Heu einbringen, Jauche ausfahren usw.). Die Eigentümer und Pächter sind ebenfalls berechtigt, Vieh mit umgehängten Glocken tagsüber und nachts auf diesen Grundstücken weiden zu lassen.

f) Kehricht

Der Kehricht ist gemäss dem Abfallreglement der Gemeinde Brienz zu entsorgen. Insbesondere ist zu beachten, dass die für die Mülltrennung vorgesehenen Container benutzt werden. Sperrgut (Rasenmäher, Möbel, Vorzelte usw.) sind in der Entsorgungs- und Recyclingstation Bächlischwendi der AVAG oder im ERZ bei Chr. Abegglen durch den Mieter auf dessen eigene Kosten direkt zu beseitigen. Die Entsorgung von Hausmüll (von Zuhause) in den Containern auf dem Campingplatz ist nicht erlaubt. In der Zeit vom 1. November bis 31. März ist jegliches Entsorgen von Kehricht und Grünabfällen auf dem Camping Aaregg untersagt.

g) <u>Sanktionen</u>

Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung seine Pflichten zu Rücksichtnahme und Sorgfalt sowie gegenüber den Weisungen der Vermieterin, ist diese berechtigt, das Mietverhältnis mit einer Frist von 30 Tagen mittels eingeschriebenem Brief auf das Ende eines Monats aufzulösen. Die Kündigung entbindet den Mieter nicht von den in diesen Bestimmungen enthaltenen Pflichten (s. Ziff 7).

h) <u>Untermiete und Übertragung des Standplatzes</u>

Das Untervermieten des Standplatzes, Parkplatzes oder die Vermietung der Installation ist nicht erlaubt (zugelassene Personen siehe Ziff. 3a des Mietvertrags). Die Abtretung bzw. der Verkauf der Installation und die damit verbundene Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag an Dritte, insbesondere auch an Familienangehörige, ist nicht möglich.

7. <u>Rückgabe</u>

Das Vertragsobjekt ist bis spätestens zum 30. November des Kündigungsjahres freizugeben. Sämtliche vom Mieter erstellten und installierten Anlagen sind vollständig zu entfernen und das Terrain des Platzes wieder in den Zustand wie bei Mietantritt zu versetzen. Sind die Verpflichtungen des Mieters zum Zeitpunkt des Ablaufs der Mietdauer nicht vollständig erfüllt, werden die noch zu erledigenden Arbeiten in einem Protokoll festgehalten, welches durch beide Parteien zu unterzeichnen ist. Die Vermieterin ist anschliessend berechtigt, diese Arbeiten auf Kosten des Mieters auszuführen oder durch Dritte ausführen zu lassen, es sei denn, der Mieter biete Gewähr dafür, dass er diese Arbeiten unverzüglich erledigt oder erledigen lässt. Schadenersatzansprüche und die Geltendmachung der übrigen Rechte gemäss den vorliegenden Allgemeinen Bestimmungen seitens der Vermieterin bleiben in jedem Fall vorbehalten.

8. Objektive Leistungsunmöglichkeit

- a) Für den Fall, dass es der Vermieterin aus objektiven Gründen (z.B. Unwetter, Erdbeben, Epidemien/Pandemien) unmöglich ist, ihren vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen (Zurverfügungstellung von Standplatz und Infrastruktur), hat sie die vom Mieter gemäss Ziff. 3a und b des Mietvertrags geleisteten Zahlungen teilweise zurückzuerstatten. Bei Ereignissen vor dem 31. Juli beträgt die Rückerstattung 50% des einbezahlten Betrags. Bei Ereignissen ab dem 1. August bis 30. Oktober erfolgt keine Rückerstattung mehr, ebensowenig für die Zeit zwischen dem 1. November und dem 31. März.
- b) Weitere Ansprüche des Mieters gegenüber der Vermieterin bestehen in diesem Zusammenhang nicht.
- c) Der bis zum Eintritt des Ereignisses bezogene Strom wird gemäss Zählerstand zum vertraglichen Tarif in Rechnung gestellt.

9. Haftung und rechtliche Auseinandersetzungen

- a) Der Mieter verpflichtet sich, für sämtliche von ihm installierten Anlagen sowie für alle damit zusammenhängenden Arbeiten und Einrichtungen während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses die volle Werkeigentümerhaftung im Sinn der gesetzlichen Bestimmungen zu übernehmen. Mehrere Mieter haften für Verpflichtungen aus dem Mietvertrag solidarisch.
- b) Die Vermieterin schliesst jegliche Haftung für Schäden, die an Anlagen des Mieters oder bei deren Benutzern und ihren Gästen entstehen könnten, aus, insbesondere für Schäden aufgrund von Elementareinwirkungen oder durch Dritte verursachte Schäden. Vorbehalten bleibt lediglich die Haftung der Vermieterin für die Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen und für die Behebung von Schäden, die dem Mieter durch grobe Fahrlässigkeit seitens der Vermieterin entstanden sind.

10. <u>Form</u>

Soweit in den vorliegenden Allgemeinen Bestimmungen für die mietende Partei nur die männliche Form verwendet wird, ist darin ohne Weiteres auch die weibliche Form oder eine Mehrzahl von Mietern enthalten.

11. <u>Vertragsbestandteile</u>

Die vorliegenden Allgemeinen Bestimmungen bilden integrierenden Bestandteil des Mietvertrags für Jahresstandplätze und werden dem Mieter von der Vermieterin bei der Vertragsunterzeichnung abgegeben.

12. Recht / Gerichtsstand

- a) Sofern im Mietvertrag keine anderen Regelungen getroffen werden, ist das Obligationenrecht (OR) anwendbar, ausgenommen die OR-Regelungen betreffend Wohnund Geschäftsräume.
- b) Es ist ausschliesslich Schweizerisches Recht anwendbar. Vorbehalten bleiben zwingende Bestimmungen des Internationalen Privatrechts (für die Schweiz im Bundesgesetz über das Internationale Privatrecht, IPRG, geregelt) und zwischenstaatlicher Verträge.
- c) Gerichtsstand ist Interlaken.

Brienz, im Oktober 2021

Camping Aaregg AG

Seestrasse 22

3855 Brienz

Marcel Zysset