

Allgemeine Geschäftsbedingungen (gültig für Reservierungen ab dem 1. November 2025)

DUTCHEN

DUTCHEN B.V. (im Folgenden „DUTCHEN“) ist ein professionelles Verwaltungs- und Vermietungsunternehmen für luxuriöse Ferienhäuser, Villen, Apartments und Hotelzimmer in besonderen, kleinen Ferienparks entlang der Küste, auf den Watteninseln und inmitten wunderschöner Naturgebiete. DUTCHEN hat seinen Sitz in der Bingerweg 8, 2031 AZ Haarlem, und ist unter der Handelskammernummer 93646135 registriert. Die Telefonnummer lautet +31237410061

Artikel 1 – Begriffsbestimmungen

In diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten folgende Begriffsbestimmungen:

1. *Mieter*: eine (natürliche oder juristische) Person, die eine Unterkunft aus dem Angebot von DUTCHEN mietet oder mieten möchte.
2. *Mitmieter*: eine vom Mieter angegebene Person, die zusammen mit dem Mieter in der Unterkunft wohnt.
3. *Rezeption/Verwalter*: die Person, die im Namen des Eigentümers einer Unterkunft Verwaltungsaufgaben für die Unterkunft wahrnimmt.
4. *Dritte*: jede andere (natürliche oder juristische) Person, die nicht DUTCHEN oder der Mieter ist.
5. *Eigentümer*: der rechtmäßige Eigentümer einer Unterkunft (oder dessen Vertreter), der DUTCHEN mit der Vermietung der Unterkunft beauftragt hat.
6. *Reservierung*: eine von DUTCHEN akzeptierte Reservierung einer Unterkunft.
7. *Unterkunft*: ein Ferienhaus, eine Villa, ein Apartment, ein Hotelzimmer oder eine andere Unterkunft, die von DUTCHEN zur Vermietung angeboten wird.
8. *Aufenthalt*: die tatsächliche Nutzung einer Unterkunft.
9. *Gruppenreservierung*: eine von DUTCHEN erstellte und vom Mieter akzeptierte, schriftlich bestätigte Gruppenreservierung von mindestens 3 Unterkünften.

Artikel 2 – Anwendbarkeit der Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Änderungsklausel

1. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Angebote und Offerten von, Verträge mit, Lieferungen und Dienstleistungen von DUTCHEN. Abweichende Bestimmungen, Vereinbarungen oder Regelungen gelten nur, wenn und soweit DUTCHEN diese schriftlich bestätigt hat. Die Anwendbarkeit etwaiger allgemeiner Geschäftsbedingungen oder Bestimmungen eines Mieters wird ausdrücklich ausgeschlossen. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen haben Vorrang vor den Bedingungen, die von einem etwaigen Vermittler - darunter Online-Reisewebsites - für anwendbar erklärt wurden.

DUTCHEN ist berechtigt, Bestimmungen aus diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen einseitig zu ändern, wenn DUTCHEN ein schwerwiegendes Interesse daran hat. Sobald

diese dem Mieter bekannt gegeben wurden, gelten die Änderungen zwischen DUTCHEN und dem Mieter.

2. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen wurden aus dem Niederländischen in andere Sprachen übersetzt. Bei Widersprüchen zwischen dem niederländischen Text und einer anderen Sprache, in die diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen übersetzt wurden, gilt der niederländische Text.

Artikel 3 – Zustandekommen eines Vertrags

1. DUTCHEN nimmt nur Reservierungen von Personen entgegen, die mindestens 18 Jahre alt sind.
2. DUTCHEN behält sich jederzeit das Recht vor, ohne Angabe von Gründen abweichende Reservierungen – insbesondere von Gruppen – abzulehnen oder dafür besondere Bedingungen zu stellen.
3. Zwischen DUTCHEN und dem Mieter kommt ein Vertrag zustande, sobald DUTCHEN die Reservierung dem Mieter schriftlich bestätigt hat.
4. DUTCHEN weist den Mieter darauf hin, dass von ihm vorgenommene Reservierungen rechtlich bindend sind. Das Widerrufsrecht gilt nicht für Dienstleistungen/Verträge mit DUTCHEN. Diese Dienstleistungen/Verträge stellen nämlich eine Ausnahme vom „Fernabsatzgesetz“ dar und fallen daher nicht unter das 14-tägige Widerrufsrecht (auch „Bedenkzeit“ genannt).

Artikel 4 – Preise und Tarife

1. Der Mieter schuldet den in der Reservierungsbestätigung/Rechnung angegebenen Mietpreis. Nach der Reservierungsbestätigung durch DUTCHEN können spätere Preisnachlässe und/oder Sonderangebote nicht mehr in Anspruch genommen werden. Die Mietpreise sind Ab-Preise inklusive Umsatzsteuer und obligatorischer Nebenkosten, exklusive optionaler Nebenkosten.
2. Die obligatorischen Nebenkosten bestehen aus lokalen, von der Regierung festgelegten Gebühren (den sogenannten Parkgebühren) und zusätzlichen Kosten wie Reservierungsgebühren, Reinigungskosten, Kosten für Bettwäsche, Handtücher und Küchentücher sowie einem allgemeinen Zuschlag für den Ersatz von Kleininventar aufgrund von Gebrauch, Verschleiß und Bruch.
3. Optionale Zusatzkosten sind beispielsweise die Kosten für eine Reiserücktrittsversicherung und die Kosten für zusätzlich gebuchte Artikel.
4. Die jeweils geltenden Preise und Tarife sind ausschließlich auf den von DUTCHEN verwendeten Vermietungslabels angegeben.
5. DUTCHEN hat das Recht, Preiserhöhungen aufgrund zwischenzeitlicher gesetzlicher Regelungen/Bestimmungen, auf die DUTCHEN keinen Einfluss hat (einschließlich Mehrwertsteuer, Kurtaxe und Versicherungssteuer), durchzuführen.

Artikel 5 – Zahlungsbedingungen

1. **NICHT ERSTATTUNGSFÄHIGER PREIS:** Die Zahlung des gesamten Mietpreises einschließlich der auf der Rechnung angegebenen Nebenkosten ist unmittelbar nach der Reservierung zu leisten.

2. **FLEXIBLER PREIS:** Bei einer Ankunftsdatum von mehr als 55 Tagen im Voraus muss der Mieter unmittelbar nach der Reservierung eine Anzahlung von 50 % leisten. Die restlichen 50 % müssen spätestens 6 Wochen vor dem Ankunftsdatum bei DUTCHEN eingegangen sein. Bei einer Reservierung innerhalb von 6 Wochen vor Anreise muss die Zahlung sofort und in einer Summe erfolgen.
3. Der Mieter erhält erst dann Zugang zur Unterkunft, wenn DUTCHEN zu 100 % sicher ist, dass die vollständige Zahlung eingegangen ist. Zu diesem Zweck kann DUTCHEN den Mieter auffordern, einen Zahlungsnachweis vorzulegen.
4. Bei Zahlung per Banküberweisung gilt als Zahlungsdatum der Tag der Gutschrift auf dem Bankkonto von DUTCHEN. DUTCHEN hat jederzeit das Recht, sowohl vor als auch nach Vertragsabschluss eine Zahlungssicherheit zu verlangen, wobei die Ausführung des Vertrags bis zur Stellung der Sicherheit ausgesetzt wird. Dies unbeschadet des Rechts von DUTCHEN auf Erfüllung, Schadensersatz und/oder vollständige oder teilweise Stornierung, ohne gerichtliche Intervention und ohne dass DUTCHEN zu irgendeinem Schadensersatz verpflichtet ist.
5. Wenn die in diesem Artikel genannten Zahlungsbedingungen nicht erfüllt sind – und insbesondere wenn DUTCHEN den fälligen Betrag nicht innerhalb von 5 Tagen nach Fälligkeit der Zahlung erhalten hat – behält sich DUTCHEN das Recht vor, die Reservierung zu stornieren und die Unterkunft erneut zur Vermietung anzubieten. Der Mieter haftet für eventuell entstandene Kosten und/oder Schäden infolge einer solchen Stornierung. Die Stornierungsbedingungen in Artikel 7 (Stornierung durch DUTCHEN) gelten uneingeschränkt.

Artikel 6 – Stornierung durch den Mieter

1. Wenn der Mieter aus irgendeinem Grund einen abgeschlossenen Vertrag storniert und keine Reiserücktrittsversicherung über DUTCHEN abgeschlossen hat, können Stornierungskosten anfallen.
2. Die Stornierungsbedingungen für den Flexiblen Tarif lauten wie folgt:
 - a. In der Reservierungsbestätigung ist eine bestimmte Stornierungsfrist angegeben. Bei einer Stornierung bis zu dieser bestimmten Frist werden keine Stornierungsgebühren berechnet.
 - b. Wenn der Mieter nach Ablauf der festgelegten Frist storniert, werden Stornierungskosten in Rechnung gestellt. Diese Kosten betragen 100 % des Mietpreises zuzüglich der Reservierungskosten.
3. Bei Stornierung zum nicht erstattungsfähigen Tarif werden Stornierungskosten in Rechnung gestellt. Diese Kosten betragen 100 % des Mietpreises zuzüglich der Reservierungskosten.
4. Wenn der Mieter über DUTCHEN eine Reiserücktrittsversicherung abgeschlossen hat und aus einem für die Versicherung gültigen Grund storniert, kann der Mieter gemäß den Bedingungen der Reiserücktrittsversicherung einen Betrag von der Versicherung zurückfordern.
5. Wenn der Mieter und Mitmieter unerwarteterweise die Unterkunft nicht nutzen können oder wollen, hat der Mieter die Möglichkeit, einen Ersatzmieter zu benennen.

Wenn DUTCHEN damit einverstanden ist, gehen die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag nach schriftlicher Bestätigung durch DUTCHEN auf den Ersatzmieter über.

6. Für Gruppenreservierungen gelten die in der Gruppenofferte genannten Stornierungsbedingungen.

Artikel 7 – Stornierung durch DUTCHEN

DUTCHEN ist berechtigt, die Reservierung ohne Inverzugsetzung oder gerichtliche Intervention zu stornieren, wenn:

- a. zu Beginn der Mietzeit der volle Mietpreis nicht gemäß den in Artikel 5 (Zahlungsbedingungen) genannten Zahlungsverpflichtungen bezahlt wurde; oder
- b. der Mieter eine der in Artikel 9 (Rechte und Pflichten des Mieters) genannten Verpflichtungen nicht erfüllt hat.

Artikel 8 – Rechte und Pflichten von DUTCHEN

1. DUTCHEN ist erst nach Erhalt der (An-)Zahlung an den Vertrag gebunden.
2. DUTCHEN verpflichtet sich, das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt sauber und in gutem Zustand an den Mieter zu übergeben.
3. DUTCHEN ist berechtigt, das Mietobjekt zu jeder angemessenen Zeit zu besichtigen.
4. DUTCHEN behält sich das Recht vor, bei Vorliegen angemessener Gründe, um Änderungen an den Vorschriften, der Gestaltung und den Öffnungszeiten der Einrichtungen der Parks vorzunehmen, einschließlich einer vollständigen oder teilweisen Schließung, ohne dass der Mieter Anspruch auf eine Entschädigung hat.

Artikel 9 – Rechte und Pflichten des Mieters

1. Wenn die Unterkunft über einen physischen Schlüssel verfügt, gilt Folgendes: Sofern in der Reservierungsbestätigung oder in den von DUTCHEN bereitgestellten Ankunftsinformationen nichts anderes angegeben ist, muss der Mieter bei seiner Ankunft die Schlüssel für die Unterkunft innerhalb der auf der entsprechenden Parkseite angegebenen Zeiten an der Rezeption oder beim Verwalter abholen. Bei Ankunft außerhalb der angegebenen Zeiten muss der Mieter DUTCHEN spätestens bis 16:00 Uhr am Tag des Mietbeginns mitteilen, dass er die Unterkunft zu einem späteren Zeitpunkt beziehen möchte.
2. Verfügt die Unterkunft über einen digitalen Schlüssel, gilt Folgendes: Der digitale Schlüssel wird dem Mieter spätestens am Morgen des Tages, an dem die Mietzeit beginnt, digital zugesandt. Der digitale Schlüssel wird ab der auf der entsprechenden Parkseite angegebenen Check-in-Zeit aktiviert, sofern in der Reservierungsbestätigung nichts anderes angegeben ist.
3. Der Mieter muss die Unterkunft spätestens zu der in der Reservierungsbestätigung angegebenen Zeit verlassen haben. Wenn der Mieter zu einem späteren Zeitpunkt als dem angegebenen Zeitpunkt abreist, muss der Mieter unverzüglich einen zusätzlichen Betrag zahlen, der von DUTCHEN in Rechnung gestellt wird, unter anderem für

eventuelle Schäden oder zusätzliche Kosten für DUTCHEN oder Dritte, die durch die verspätete Abreise entstehen.

4. Der Mieter hat sich wie ein guter Mieter zu verhalten und die Unterkunft gemäß den von DUTCHEN oder der Rezeption/Verwaltung gegebenen angemessenen Nutzungsanweisungen und den Hausregeln zu nutzen.
5. Der Mieter hat sich jederzeit an die Hausordnung zu halten. Für eventuelle Gastronomiedienstleistungen gelten die Einheitliche Geschäftsbedingungen des Hotel- und Gaststättenverbands, an die sich die Mieter halten müssen, wenn sie diese Dienstleistungen in Anspruch nehmen.
6. Der Mieter muss Bettwäsche auf den Betten verwenden und ist nicht berechtigt, Betten ohne Bettwäsche zu benutzen.
7. Der Mieter darf das Mietobjekt nicht an Dritte weitergeben oder mehr Personen darin übernachten lassen, als bei der Reservierung vereinbart wurde, es sei denn, es liegt eine schriftliche Genehmigung von DUTCHEN vor.
8. Haustiere dürfen nur mitgebracht werden, wenn dies in der Reservierung vereinbart wurde. Ist dies nicht der Fall, kann dies zur Ablehnung des Haustieres oder zur Umbuchung auf eine andere Unterkunft führen.
9. Der Mieter darf die gemietete Unterkunft ausschließlich als Ferienunterkunft nutzen und darin ausdrücklich keinen Beruf oder Gewerbe ausüben.
10. Bei Reservierungen für geschäftliche Zwecke gilt bei DUTCHEN aus Privatsphäre-Gründen eine Begrenzung auf 1 Guest pro Schlafzimmer.
11. Das Rauchen in der Unterkunft ist nicht gestattet. Bei Verstößen wird eine Strafe von mindestens 250 EUR erhoben. Wenn eine zusätzliche Reinigung oder Reparatur erforderlich ist, werden 500 EUR zuzüglich der tatsächlichen Kosten für die Geruchs- und Schadensbeseitigung in Rechnung gestellt.
12. Es ist verboten, in der Unterkunft andere Geräte zum Kochen oder Waschen zu verwenden als die von DUTCHEN bereitgestellten oder installierten.
13. Es ist dem Mieter untersagt, durch Musik oder Lärm andere Bewohner des Parks zu belästigen.
14. Es ist nicht gestattet, mit Jugendgruppen in der Unterkunft zu übernachten. DUTCHEN behält sich das Recht vor, Jugendgruppen abzulehnen oder bei Belästigung zu entfernen, ohne dass der Mieter Anspruch auf Rückerstattung, Verrechnung oder Schadensersatz hat.
15. Der Mieter verpflichtet sich, seine Fahrzeuge auf den dafür vorgesehenen Parkplätzen abzustellen. Das Parken in Gärten und auf Rasenflächen ist verboten.
16. Bei der Abreise muss der Mieter die Unterkunft in einem ordentlichen Zustand, d. h. besenrein, hinterlassen. Die in der Unterkunft vorhandenen Gegenstände müssen immer an ihren ursprünglichen Platz (wie bei der Ankunft) zurückgestellt werden. Das Geschirr muss gespült und an seinem vorgesehenen Platz verstaut werden, Küche und Kühlschrank müssen sauber hinterlassen werden und der Müll muss in den dafür vorgesehenen Behältern entsorgt werden. Die Rezeption/Verwaltung ist berechtigt, unmittelbar nach der Abreise eine Endkontrolle durchzuführen. Stellt die Rezeption/Verwaltung fest, dass (mehrere) Gegenstände nicht an ihren ursprünglichen Platz zurückgestellt wurden oder dass die Unterkunft nicht besenrein

- ist oder anderweitig nicht in Ordnung ist, ist die Rezeption/Verwaltung berechtigt, dem Mieter zusätzliche (Reinigungs-)Kosten in Rechnung zu stellen.
17. Der Mieter sorgt dafür, dass Mitmieter und/oder Besucher die in diesem Artikel genannten Verpflichtungen ebenfalls einhalten.
 18. Bei Verstößen gegen eine oder mehrere der in diesem Artikel unter den Punkten 1 bis 17 genannten Verpflichtungen behält sich DUTCHEN das Recht vor, den Mieter und Mitmieter ohne Anspruch auf Rückerstattung, Verrechnung oder Schadensersatz für den Mieter zu entfernen.

Artikel 10 – Schäden

1. Es wird davon ausgegangen, dass der Mieter das Mietobjekt mit dem darin vorhandenen Inventar ohne Schäden übernommen hat, es sei denn, er hat innerhalb von 2 Stunden nach Bezug der Unterkunft bei DUTCHEN reklamiert. Soweit der Mieter nicht für die Entstehung des Schadens verantwortlich ist, wird sich DUTCHEN bemühen, den Schaden innerhalb von 2 Arbeitstagen nach Meldung zu beheben, soweit dies vernünftigerweise von ihr verlangt werden kann. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Preisnachlass, Verrechnung von Mietzahlungen oder sonstige Entschädigung.
2. Der Mieter haftet für Schäden, die er oder seine Mitmieter am Park oder an der Unterkunft oder den darin befindlichen Gegenständen (wie z. B. Polster und Inventar, aber nicht beschränkt darauf) verursacht haben. Dies gilt auch für das Fehlen eines dieser Gegenstände.
3. Ein Schadensfall ist vom Mieter unverzüglich der Rezeption/Verwaltung zu melden. Reparatur- oder Ersatzkosten sind vom Mieter auf erste Aufforderung der Rezeption/Verwaltung unverzüglich zu erstatten.
4. Wenn die Rezeption/Verwaltung oder DUTCHEN nach Ablauf des Aufenthalts Schäden oder Verluste (z. B. an Inventar) feststellt, die vom Mieter nicht beanstandet wurden, gelten diese Schäden als vom Mieter während seiner Mietzeit verursacht.

Artikel 11 – Haftung von DUTCHEN

1. DUTCHEN haftet nur für direkte Schäden, die auf eine zurechenbare Nichterfüllung seiner Verpflichtungen aus einem Vertrag oder aus einem anderen Rechtsgrund zurückzuführen sind. Die Gesamthaftung von DUTCHEN ist auf den Betrag begrenzt, der im Rahmen ihrer Haftpflichtversicherung ausgezahlt wird. Wenn die Versicherung keine Zahlung leistet, ist die Haftung von DUTCHEN auf den Betrag der Miete begrenzt.
2. DUTCHEN haftet nicht, wenn eine Nichterfüllung auf höhere Gewalt zurückzuführen ist. Höhere Gewalt liegt vor, wenn DUTCHEN – neben den gesetzlich geregelten Fällen – ihre Verpflichtungen aufgrund von Umständen, die außerhalb ihrer Kontrolle liegen, nicht erfüllen kann, darunter auch staatliche Maßnahmen, Streiks, Brände, Überschwemmungen oder epidemische Krankheiten (wie COVID).
3. Wenn eine reservierte Unterkunft aufgrund höherer Gewalt oder unvorhergesehener Umstände nicht verfügbar ist, hat DUTCHEN das Recht, den Vertrag ganz oder teilweise zu kündigen, ohne zu einer Entschädigung verpflichtet zu sein. DUTCHEN

wird den Mieter so schnell wie möglich darüber informieren. Wenn möglich, wird DUTCHEN dem Mieter in diesem Fall eine – nach Ermessen von DUTCHEN – gleichwertige Ersatzunterkunft zur Verfügung stellen. Der Mieter hat in diesem Fall keinen Anspruch auf Schadenersatz oder Preisnachlass.

4. Die Nutzung der Unterkunft und aller Einrichtungen und Dienstleistungen im Park (einschließlich Spielplatz, Schwimmbäder und Wellnessbereich) erfolgt auf eigene Gefahr des Mieters, der Mitmieter und Dritter. DUTCHEN haftet nicht für Verlust, Verletzung, Diebstahl oder Beschädigung von Eigentum des Mieters, der Mitmieter oder Dritter.
5. DUTCHEN haftet nicht für Belästigungen durch Dritte, darunter unerwartete Bauarbeiten in der Nähe der Unterkunft, Arbeiten an Zufahrtswegen, Lärmbelästigung durch beispielsweise Nachbarn, Kirchenglocken, Feuerwerk, Autos, Züge oder landwirtschaftliche Maschinen, Belästigungen durch Ungeziefer oder Umweltprobleme in der Nähe der Unterkunft.

Artikel 12 – Produktbeschreibung

1. DUTCHEN garantiert die Richtigkeit der Beschreibung der Unterkunft. Die Beschreibung und Eindrücke der Unterkunft und der unmittelbaren Umgebung, einschließlich der Ausstattung, Einrichtungen, Annehmlichkeiten und Freizeitmöglichkeiten, können aufgrund ihrer Art oder aufgrund zwischenzeitlicher Änderungen oder saisonaler Einflüsse oder aus anderen Gründen geringfügig von der Beschreibung auf der Website von DUTCHEN abweichen. Der Mieter kann daraus keine Rechte ableiten. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Schadenersatz oder Preisnachlass.
2. Offensichtliche Fehler oder Irrtümer in der Beschreibung oder den Preisen der Unterkünfte sind für DUTCHEN nicht bindend. DUTCHEN haftet nicht für Schäden, die durch zwischenzeitliche Änderungen der Daten oder Preise oder durch Druck- und Satzfehler entstehen.
3. Wenn der Mieter eine endgültige Reservierung über eines der Vermietungslabels von DUTCHEN vornimmt, wird die dafür verwendete E-Mail-Adresse in die Datenbank von DUTCHEN aufgenommen. Der Mieter erhält an diese E-Mail-Adresse Mitteilungen bezüglich der Reservierung sowie Newsletter mit Inspirationen und Tipps für einen nächsten Urlaub bei DUTCHEN.

Artikel 13 – Beschwerden

Während des Aufenthalts in der Unterkunft sind Beschwerden zunächst an die Rezeption/Verwaltung des betreffenden Parks zu richten.

Wenn eine Beschwerde nach Rücksprache mit der Rezeption/Verwaltung und DUTCHEN vor Ort nicht zur Zufriedenheit des Mieters gelöst werden kann, muss der Mieter die Beschwerde innerhalb von dreißig Tagen nach Verlassen der Unterkunft schriftlich an DUTCHEN unter info@dutchen.com senden. Nach Ablauf der vorgenannten Frist verfallen alle etwaigen Ansprüche des Mieters.

Artikel 14 – Anwendbares Recht und Streitbeilegung

1. Alle Rechtsbeziehungen, auf die diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen Anwendung finden, unterliegen niederländischem Recht, mit Ausnahme des niederländischen internationalen Privatrechts und des Wiener Kaufrechtsübereinkommens.
2. Alle Streitigkeiten werden ausschließlich dem zuständigen Gericht des Bezirks Noord-Holland vorgelegt.