



## Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen „Mieter“

### 1. Geltungsbereich

Die EG Derungs Quinter Immobilien (nachfolgend WarmesBett genannt) betreibt mit [warmesbett.ch](http://warmesbett.ch) eine Vermietungsplattform für Ferien- oder Wochenendobjekte in den Ferienregionen der Surselva. Mit der mündlichen, schriftlichen (auch E-Mail) oder online Reservation eines Objektes wird ein Vertrag zwischen Ihnen (nachfolgend Mieter genannt) und dem Vermieter, vertreten durch WarmesBett, abgeschlossen. Von jenem Zeitpunkt an werden die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag sowie die vorliegenden Vertragsbedingungen für beide Parteien wirksam und von beiden Parteien anerkannt. Für alle Ansprüche im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis zwischen dem Vermieter, vertreten durch WarmesBett, und dem Mieter gelten während der gesamten Vertragsdauer ausschliesslich die folgenden Vertragsbedingungen.

### 2. Reservation und Vertragsabschluss

2.1 Nach der mündlichen, schriftlichen (auch E-Mail) oder online Reservation wird dem Mieter innerhalb von 7 Werktagen eine Bestätigung per Mail und eine Reservationsbestätigung inkl. Rechnung per Post zugesandt. WarmesBett kann die Entgegennahme von Buchungsaufträgen ohne Angabe von Gründen verweigern oder ein entgegengenommener Buchungsauftrag ohne Angabe von Gründen zurückweisen.

2.2 Weicht die Reservationsbestätigung von den Angaben der Objektbeschreibung ab, so anerkennt der Mieter durch ausdrückliche Erklärung, mit der Überweisung des Rechnungsbetrages oder dem Reiseantritt den Vertragsabschluss aufgrund der Reservationsbestätigung.

2.3 Erfolgt die Überweisung des geschuldeten Rechnungsbetrags nicht spätestens 15 Tage nach der Buchung resp. der im Mietvertrag aufgeführten Zahlungsbedingung (bei kurzfristigen Buchungen ist die Zahlung sofort fällig), so kann WarmesBett über das gebuchte Objekt frei verfügen. Das Vertragsverhältnis wird damit jedoch nicht aufgelöst, der Mieter bleibt an seine Pflichten gebunden. Bei Nichtantreten der Reise findet die Regelung gemäss Punkt 3.6 Anwendung.

2.4 Zahlungen an WarmesBett, insbesondere Zahlungen aus dem Ausland, sind ohne Abzug von Spesen und Gebühren zu leisten. Die Zahlung muss in CHF erfolgen.

2.5 Auf Erfüllung von Sonderwünschen oder Nebenabreden besteht kein Rechtsanspruch, es sei denn, WarmesBett hat diesen Sonderwunsch schriftlich in der Reservationsbestätigung aufgeführt und abgerechnet. Dritte (u.a. Schlüsselhalter) sind nicht berechtigt, ohne schriftliche Bestätigung von WarmesBett abweichende Zusagen zu geben oder Vereinbarungen zu treffen, soweit sie hierzu nicht bevollmächtigt sind.

### 3. Preise und Konditionen

3.1 Ist nicht anderes vermerkt, sind die publizierten Mietpreise als „Preis pro 1 Übernachtung“ für das gesamte Mietobjekt in der entsprechenden Preisperiode zu verstehen. Die Preise gelten bis zum Update der Internetseite. Vorbehalten Absatz 3.7 sind die jeweils auf der Internetseite aufgeführten Preise und Konditionen massgebend.

3.2 Nicht im Mietpreis enthalten sind die Kosten für die Reinigung der Wohnung (obligatorisch), der Bett- und/oder Frottéwäsche (optional), sowie die kommunale Abgabe, die pauschale Bearbeitungsgebühr und etwaige Sonderwünsche oder -angebote. Diese zusätzlichen Kosten werden bei der Objektbeschreibung und bei der Reservation detailliert aufgeführt. Diese Kosten sind zusammen mit dem Mietpreis zu begleichen.

WarmesBett behält sich vor, den ausgeschriebenen und mit der Buchung bestätigten Preis im Fall der Änderung für Abgaben - z.B. MwSt oder Gästetaxengesetze - in dem Umfang zu erhöhen, wie sich die Erhöhung auf den Reisepreis auswirkt. WarmesBett informiert Sie in diesem Fall jeweils baldmöglichst. Falls Preiserhöhungen 10% übersteigen, können Sie ohne Annullierungsgebühren vom Vertrag zurücktreten. Sie haben dieses Recht unverzüglich nach der Erklärung gegenüber WarmesBett geltend zu machen.

3.3 Die Mindestmietdauer ist in der Objektbeschreibung aufgeführt und spätestens bei der online Buchung ersichtlich. Dies gilt auch analog für den An- und Abreisetag.

3.4 Der normale Energieverbrauch ist in den Mietpreisen inbegriffen, sofern in der Objektbeschreibung bzw. auf den Reservationsunterlagen nichts anderes vermerkt ist.

3.5 Der Mietpreis inkl. Zusatzkosten (der Rechnungsbetrag) für das gebuchte Objekt ist vor Antritt der Reise zu bezahlen. Der Mieter muss die gesamte Summe innerhalb von 15 Tagen nach der Reservation bzw. der im Mietvertrag aufgeführten Zahlungsbedingung begleichen.

Bei kurzfristigen Buchungen von weniger als 30 Tagen vor Mietbeginn ist der gesamte Rechnungsbetrag sofort bei Erhalt der Reservationsbestätigung fällig und an WarmesBett zu überweisen.

3.6 Bei einem Rücktritt seitens des Mieters werden folgende Annullierungsgebühren fällig, jeweils bezogen auf den Mietpreis + kommunale Abgabe:

- bis 90 Tage vor Mietbeginn: 20%
- 89 bis 30 Tage vor Mietbeginn: 80%
- 29 Tage bis Mietbeginn: 100%
- bei allen Annullierungen: 75 CHF pauschale Bearbeitungsgebühr an WarmesBett

Massgebend ist das Eintreffen der Mitteilung des Mieters bei WarmesBett. Bei Sonn- und Feiertagen ist der nächste Werktag massgebend. Wird das Objekt nicht oder verspätet übernommen oder frühzeitig verlassen, so bleibt der gesamte Rechnungsbetrag geschuldet.

3.7 Die Objektbeschreibungen und Preisangaben werden mit Sorgfalt vorgenommen. Trotzdem können Leistungs- und/oder Preisänderungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Diese werden spätestens in der Reservationsbestätigung mitgeteilt. Gültigkeit haben die Angaben auf der Reservationsbestätigung.

Die vertragliche Leistung umfasst die Überlassung des gebuchten Objekts im Zustand gemäss der Objektbeschreibung im Internet und eventueller einschränkender oder ergänzender Hinweise und Vereinbarungen. Von der Leistung ausgenommen sind alle Umstände, die nicht in direktem Zusammenhang mit dem Objekt und den vertraglichen Leistungen stehen, insbesondere die Umgebung des Objekts und Orts- und Wetterverhältnisse des Ferienorts.

3.8 Wenn nichts anderes vermerkt ist, wird grundsätzlich eine pauschale Kautions erhoben. Diese wird dem Mieter erst vollumfänglich zurückerstattet, wenn die Wohnung kontrolliert wurde und keine vom Mieter verursachten Schäden oder Entwendungen entdeckt wurden. Werden Schäden oder

Entwendungen entdeckt, dann werden diese ersetzt und dem Mieter wird die Kautions abzüglich der Ersatzkosten rückerstattet. Ist der Schaden oder die Entwendung höher als die Kautions, erhält der Mieter eine zusätzliche separate Rechnung.

3.9 Die Ferienobjekte dürfen nur mit der im Vertrag vorgesehenen Anzahl an Personen belegt werden. Kinder gelten als volle Personen. Andere oder zusätzliche Personen können vor Ort abgewiesen oder gesondert in Rechnung gestellt werden. Die Mitnahme eines Haustieres ist nur bei den entsprechend gekennzeichneten Ferienobjekten gestattet. In allen anderen Fällen bedarf es der vorherigen schriftlichen Zustimmung von WarmesBett. Bitte beachten Sie die jeweils gültigen Einreisebestimmungen für das Haustier. Bei Missachtung kann die Nutzung des Objektes untersagt oder eine Nachgebühr erhoben werden.

3.10 Für generelle Änderungen (z.B. Namen oder Anzahl der Reisenden) erhebt WarmesBett keine zusätzliche Bearbeitungsgebühr. Für Änderungen hinsichtlich des Reiseterrins oder des Ferienobjekts (Umbuchung) gelten die Annullierungskosten gemäss Punkt 3.6. Wir empfehlen, Rücktritts-, Umbuchungs- und Änderungsklärungen aus Beweisgründen und zur Vermeidung von Missverständnissen in jedem Fall schriftlich zu erklären. Wir empfehlen, gleichzeitig mit der Buchung eine Annullierungskosten-Versicherung abzuschliessen. Sie deckt in der Regel die Annullierungskosten bis Reiseantritt bei Rücktritt infolge Krankheit, Unfall, Todesfall des Mieters, Mitreisender oder naher Angehöriger.

#### **4. An- und Abreise**

4.1 Innerhalb von 7 Werktagen nach der Buchung werden dem Mieter die Reiseunterlagen per Post zugesandt, zusammen mit der Reservationsbestätigung inkl. Rechnung (siehe Punkt 2.1).

4.2 Die Anreisezeit ist generell auf 17:00 angelegt, kann jedoch nach Absprache mit dem jeweiligen Schlüsselhalter auch individuell vereinbart werden. Kann das Objekt nicht wie vereinbart übernommen werden (z.B. infolge Verkehrsbehinderungen), muss der Schlüsselhalter umgehend telefonisch informiert werden. Der Rechnungsbetrag bleibt trotzdem vollständig geschuldet. Das gleiche gilt, wenn der Mieter das Objekt vorzeitig verlässt. Die Abreisezeit ist generell auf 12:00 festgesetzt.

4.3 Wenn der Mieter den Aufenthalt verlängern möchte, muss dieser das über WarmesBett regeln.

## **5. Ersatzmietobjekte und Auflösung des Vertrages durch WarmesBett (in Stellvertretung des Eigentümers)**

5.1 WarmesBett kann dem Mieter, wenn nicht voraussehbare oder nicht abwendbare Umstände dies erfordern, ein gleichwertiges Ersatzobjekt zuweisen.

5.2 WarmesBett ist berechtigt, den Vertrag vor oder während der Mietdauer aufzuheben, wenn nicht vorhersehbare oder abwendbare Umstände die Übergabe des Mietobjekts verunmöglichen, die Mieter oder das Objekt gefährden oder die Leistungserbringung dermassen beeinträchtigen, dass der Vertragsvollzug nicht mehr zumutbar ist. Bereits erfolgte Zahlungen werden, allenfalls unter Abzug für erbrachte Leistungen, zurückbezahlt.

5.3 WarmesBett ist in keinem der unter Punkt 5 erwähnten Fälle schadenersatzpflichtig.

## **6. Pflichten des Mieters**

6.1 Das Mietobjekt darf nur mit der vorgesehenen Anzahl Personen belegt werden (Kinder und Kleinkinder inbegriffen). Zusätzliche Personen können abgewiesen oder gesondert in Rechnung gestellt werden.

6.2 Das Mietobjekt ist sorgfältig zu gebrauchen. Dabei soll auch Rücksicht auf Nachbarn usw. genommen werden. Vor Abreise muss die Grundreinigung - insbesondere die Reinigung der KÜCHENEINRICHTUNGEN, des Geschirrs und Bestecks sowie „Besenreinigung“ – durch den Mieter vorgenommen werden. Diese Reinigung ist in der Endreinigung nicht inbegriffen. Bei unterlassener oder ungenügend vorgenommener Grundreinigung wird der konkrete Aufwand für die nachträgliche Reinigung mit der Kaution verrechnet oder nachträglich in Rechnung gestellt. Weitere Schadensersatzansprüche (z.B. wegen Nutzungsausfall) behält sich WarmesBett vor.

6.3 Verursacht der Mieter oder Mitbenützer einen Schaden, ist dieser unverzüglich WarmesBett oder der zuständigen Person zu melden. Der Mieter haftet für allfällige von ihm oder den Mitbenützern verursachte Schäden, es sei denn, er kann sein Nichtverschulden beweisen. Gleiches gilt, wenn die Wohnung nicht an die Nachmieter übergeben werden kann.

## **7. Beanstandungen, Schadenersatzforderungen**

7.1 Sollte das Objekt nicht in vertragsgemäsem Zustand sein oder erleidet der Mieter einen Schaden, ist dies WarmesBett oder der zuständigen Person

unverzüglich zu melden. Erfolgt keine unverzügliche Anzeige bei Mietantritt, wird Mängelfreiheit des Objektes vermutet. Stellen sich die Mängel während der Mietdauer ein, gelten dieselben Regeln.

7.2 Allfällige Forderungen sind innert vier Wochen nach vertraglichem Mietende WarmesBett schriftlich anzumelden und die notwendigen Beweismittel (Fotos, Bestätigung der zuständigen Person usw.) vorzulegen.

7.3 Sofern der Mieter die oben genannten Regeln nicht einhält, verwirkt er alle Rechte auf Schadenersatz.

## **8. Haftung des Vermieters**

8.1 Sollte das Mietobjekt nicht vertragskonform sein, ist der Vermieter, vertreten durch WarmesBett, bemüht, dem Mieter ein gleichwertiges Ersatzobjekt zur Verfügung zu stellen. Ist dies innerhalb nützlicher Frist nicht möglich oder lehnt der Mieter dieses aus objektiv wichtigen Gründen ab, so vergütet der Vermieter dem Mieter einen allfälligen Minderwert, wenn dem Vermieter ein Verschulden trifft.

8.2 Sollte dem Mieter aufgrund schuldhaft verursachter Vertragsverletzung durch den Vermieter ein Schaden entstehen, steht der Vermieter dafür ein.

8.3 Die gesetzliche Haftung für andere als Personenschäden (z.B. Sach- und Vermögensschäden) ist auf den Mietpreis beschränkt (wobei die Forderung aller beteiligten Personen zusammengezählt werden).

8.4 Ist der Schaden auf folgende Ursachen zurückzuführen, haftet der Vermieter nicht:

- Handlungen oder Unterlassen des Mieters oder einer mitbenutzenden Person;
- unvorhersehbare oder nicht abwendbare Versäumnisse Dritter, die an der Erbringung der vertraglichen Leistungen nicht beteiligt sind;
- höhere Gewalt oder Ereignisse, welche WarmesBett oder Hilfspersonen (z.B. Schlüsselhalter) trotz aller gebotenen Sorgfalt nicht vorhersehen oder abwehren konnten;
- Benützung von Kinderspielplätzen, Sporteinrichtungen aller Art o.Ä. geschehen auf eigene Gefahr;
- Schäden und Verluste infolge Einbruchdiebstahls.

Für ausservertragliche Haftung gelten diese Bestimmungen analog. Die Haftung für Hilfspersonen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

8.5 Schadenersatzforderungen gegen den Vermieter, vertragliche Ansprüche vorbehalten, verjähren innert einem Jahr. Die Verjährungsfrist beginnt an dem auf das Ende der Mietperiode folgenden Tag.

## **9. Datenschutz**

9.1 Die Personen-, Adress- und Kontaktdaten des Mieters werden erfasst, gespeichert und bearbeitet. Die Daten können zu Marketingzwecken bearbeitet und verwendet werden, jedoch ausschliesslich für Angebote von WarmesBett. Die Datensicherheit ist gewährleistet.

9.2 Die Personen-, Adress- und Kontaktdaten können einer Hilfsperson weitergegeben werden, falls dies erforderlich ist um die versprochene Leistung erbringen zu können.

## **10. Schlussbestimmungen**

10.1 Mit der direkten oder indirekten Benutzung des Angebotes von WarmesBett erklärt sich der Mieter mit diesen AGB einverstanden. Sollte der Mieter mit einer dieser Bestimmungen nicht einverstanden sein, dann ist er nicht berechtigt das Angebot von WarmesBett in irgendeiner Weise zu nutzen.

10.2 Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Klauseln berührt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Parteien werden mangelhafte Klauseln durch wirksame ersetzen, die diesen wirtschaftlich und rechtlich am nächsten kommen.

10.3 Alle Auseinandersetzungen und Unstimmigkeiten aus diesem Vertrag sollen einvernehmlich geregelt werden. Vor einer gerichtlichen Auseinandersetzung oder bei rechtlichen Fragen zu diesem Vertrag sollte der unabhängige Ombudsmann der Schweizer Reisebranche kontaktiert werde. Der Ombudsmann ist bestrebt, bei jeder Art von Problemen eine faire und ausgewogene Einigung zu erzielen. Für den Fall einer gerichtlichen Auseinandersetzung gilt als ausschliesslicher Gerichtsstand Ilanz, Schweiz. Anwendbar ist ausschliesslich Schweizer Recht.

10.4 WarmesBett behält sich das Recht vor, diese allgemeinen Geschäftsbedingungen jederzeit zu ändern.

## **11. Vertragspartner**

WarmesBett  
c/o EG Derungs Quinter Immobilien  
Vigela 108  
7148 Lumbrein / Schweiz

Tel.: 081 / 544 80 00

Internet: [www.derungs-quinter.ch](http://www.derungs-quinter.ch)

Version 1.12, 04. Januar 2016