



**WarmesBett**  
7148 Lumbrein  
[www.warmesbett.ch](http://www.warmesbett.ch)  
081 501 40 40



# Vermietermappe



Panoramablick vom Hitzeggen

## Inhalt:

- **Einleitung**
- **Vermietervertrag**
- **Leistungsversprechen**
- **Preistabelle**
- **AGB «Vermieter»**

# WarmesBett

7148 Lumbrein

www.warmesbett.ch

081 501 40 40



## Einleitung

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie fragen sich wahrscheinlich: Wieso braucht es mit WarmesBett eine weitere Vermietungsplattform, es gibt ja schon so viele?

Unsere Alleinstellungsmerkmale:

1. Wir bieten einen umfassenden Rundum-Service an, welches die Vermietung/Buchung, die Schlüsselübergabe, die Endreinigung, die persönliche Kundenbetreuung usw. alles über eine Hand umfasst, also Warmesbett. Somit eignet sich unsere Plattform für Eigentümer, welche selbst keinen oder nur einen minimalen Aufwand für die Vermietung erbringen möchten oder können. Da wir lokal tätig sind, können wir diesen Rundum-Service anbieten.
2. Die meisten Plattformen kennen nur die wochenweise Vermietung, bei welcher ein Kunde ein Mietobjekt für mindestens eine Woche buchen muss. Die Ferienregionen der Surselva sind aber nicht nur ein Domizil für die Ferienzeit, sondern auch ein Wochenendziel von Schweizern, die nicht mehr als 3 Stunden Fahrtzeit entfernt sind. Aus diesem Grund bieten wir auch die tageweise Vermietung an. So kann ein grosses zusätzliches Zielpublikum angesprochen werden. Dies bedeutet jedoch einen grösseren Aufwand pro Buchung, im Vergleich zur wochenweisen Vermietung.
3. Wir sind bestrebt Spezialleistungen zu entwickeln, um den Kunden etwas

Einzigartiges anbieten zu können und uns von den anderen Plattformen zu unterscheiden.

Wir sind überzeugt den Zweitwohnungseigentümern mit WarmesBett eine attraktive Alternative zu den übrigen Plattformen zu bieten. Wir würden uns sehr freuen, Sie als Kunden zu gewinnen. Mit der Freigabe Ihres Ferienobjektes für die Vermietung schaffen Sie überdies eine Win-Win-Situation für unsere Ferienregion. Während Sie einerseits durch die Mieterträge die Gesamtkosten Ihres Ferienobjektes senken können, wird die Infrastruktur in der Gemeinde besser ausgelastet und der kommerzielle Kern gestärkt. Mittlerweile generieren wir über 15'000 Logiernächte pro Jahr – WarmesBett ist ein starker Tourismusakteur in der Region Surselva.

Gian Derungs  
Claudio Quinter



**WarmesBett**  
7148 Lumbrein  
www.warmesbett.ch  
081 501 40 40



## Vermietervertrag

zwischen

**Eigentümer und Vermieter:**

und

**Vermittler: WarmesBett, c/o EG Derungs Quinter Immobilien, Vigela 108, 7148 Lumbrein**

ist nachfolgender Vermietervertrag abgeschlossen worden:

### 1. Objekt

Der Vermieter übergibt dem Vermittler das Objekt: .....

zur Ausschreibung und wochen-/ tageweise Vermietung an Dritte, dies im Namen und in Stellvertretung vom Eigentümer/Vermieter.

### 2. Publikation

Der Vermittler nimmt das Objekt in sein Angebot auf und erstellt für den Vermieter auf Basis der gelieferten Daten und der gemachten Bilder / Videos eine Objektbeschreibung für die Ausschreibung. Die Bilder werden von einem professionellen Fotografen erstellt und zur Verfügung gestellt. Dafür wird dem Vermieter eine einmalige Aufschaltgebühr von 1000 CHF zzgl. MWST verrechnet. Das Objekt wird auf [www.warmesbett.ch](http://www.warmesbett.ch) publiziert. Kosten für die Ausschreibung auf kostenpflichtigen Seiten werden mit dem Vermieter separat vereinbart. Zusätzlich wird das Objekt auf weitere kostenlose Seiten (wie z.B. [www.tutti.ch](http://www.tutti.ch)) publiziert, jedoch mit Verweis auf [www.warmesbett.ch](http://www.warmesbett.ch).

Um Doppelbuchungen zu vermeiden ist es dem Vermieter untersagt, sein Objekt bei anderen Online-Plattformen zu vermarkten, über welche Kunden direkt buchen können und somit ein Vertragsverhältnis entsteht. Der Vermieter kann das Objekt selbst belegen oder an Freunde/Verwandte überlassen, wobei Punkt 2.4 und 2.5 der AGB «Vermieter» beachtet werden müssen.

### 3. Buchung

Die Buchung ist online nur über [www.warmesbett.ch](http://www.warmesbett.ch) möglich. Auf anderen Seiten ist deshalb ein Verweis auf WarmesBett nötig. Die Buchung auf [www.warmesbett.ch](http://www.warmesbett.ch) hat Vorrang vor allen anderen. Buchungen sind auch per E-Mail oder telefonisch möglich.

### 4. Zahlungsmodalitäten

Der Vermittler überweist dem Vermieter periodisch die eingenommenen Mieten abzüglich Provision, Zahlungen für Reinigungsdienste sowie andere Zusatzleistungen und zuzüglich kommunale Abgaben.

### 5. Preise

Die Preise legen der Vermieter und Vermittler zusammen fest. Dabei muss der Vermieter Rücksicht auf die aktuell üblichen Mietpreise für derartige Mietobjekte nehmen, aber auch auf das bestehende Angebot von WarmesBett, damit das Angebot in sich stimmig ist. Der Vermieter räumt dem Vermittler das Recht ein Rabattaktionen bis max. 25% des Mietpreises in der Nebensaison auszuführen.



**WarmesBett**  
7148 Lumbrein  
www.warmesbett.ch  
081 501 40 40



## 6. Serviceleistungen

Die nachfolgend aufgeführten Leistungen übernimmt der Vermittler für den Vermieter:

- a. die Administration der Vermietung des Objektes
- b. das Inkasso
- c. die Betreuung der Kunden inkl. Schlüsselübergabe und zusenden der Reiseunterlagen vor Reiseantritt
- d. die Organisation des Reinigungsdienstes
- e. das Angebot von Spezialleistungen oder –angebote

Wenn der Vermieter gewisse Aufgaben selbst übernehmen oder Dritten übergeben will, muss dies mit dem Vermittler vereinbart werden. Weiter ist der Vermieter verpflichtet dem Vermittler die Kontaktdaten des Dritten zu melden. Zudem muss der Dritte darüber informiert werden, dass der Vermittler das Objekt betreut.

## 7. Provision

Für die erbrachten Leistungen erhält der Vermittler folgende Kommission:

20.0% (inkl. MWST) der reinen Mieteinnahmen, jedoch mindestens 50 CHF pro Buchung

Die Kosten für die Ausschreibung auf kostenpflichtigen Seiten werden separat vereinbart und mit den Guthaben des Vermieters bei der periodischen Auszahlung verrechnet.

## 8. Vertragsdauer

Dieser Vertrag beginnt mit der Unterschrift beider Parteien und kann von beiden Seiten jeweils auf das Ende eines Quartals gekündigt werden, mit 30tägiger Kündigungsfrist. Auch nach Kündigung sind beide Parteien zur Leistung für bereits abgeschlossene Mietverträge verpflichtet. Kündigt der Vermieter innerhalb von 360 Tagen nach Unterzeichnung dieses Vertrages, dann entschädigt der Vermieter den Vermittler pauschal mit 1'000 CHF zzgl. MWST und den aufgelaufenen Ausschreibungskosten von Dritten, unabhängig von erfolgten Buchungen und erzielten Provisionen.

## 9. Schlussbestimmungen

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen «Vermieter» ist ein integrierender Bestandteil dieses Vertrages.

Die Parteien bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass sie ein Exemplar dieses Vertrages erhalten haben und sich mit dem Inhalt einverstanden erklären.

Ort und Datum: \_\_\_\_\_

Eigentümer und Vermieter: \_\_\_\_\_

Vermittler: \_\_\_\_\_

# WarmesBett

7148 Lumbrein

www.warmesbett.ch

081 501 40 40



## Leistungsversprechen

Im Folgenden werden die Leistungen aufgeführt, welche von WarmesBett erbracht und vom Vermieter mit der Provision abgegolten werden. Dieses Leistungsversprechen definiert die Aufgaben und soll Transparenz für den Vermieter schaffen.

### 1. Objektaufnahme

WarmesBett besichtigt das zu vermietende Objekt und engagiert einen Fotografen für professionelle Bilder zu Marketingzwecken. Zusammen mit den vom Vermieter gelieferten Daten erstellt WarmesBett eine Dokumentation für die Publikation im Internet. Dafür wird eine einmalige Aufschaltgebühr verrechnet. Falls im Laufe der Zeit Veränderungen am Objekt stattfinden, wird der Vermieter WarmesBett informieren und WarmesBett wird die Publikation aktualisieren. WarmesBett legt zusammen mit dem Vermieter die Preise fest.

### 2. Objektadministration

WarmesBett erledigt die Administration im Zusammenhang mit der Belegung des Objektes. Es werden Online- oder telefonische Buchungen angenommen, eingetragen und abgerechnet. Der Vermieter erhält einen Zugang zum Buchungssystem und kann somit seine Eigenbelegungen jederzeit eintragen und bewirtschaften.

### 3. Inkasso

WarmesBett betreibt das Inkasso der Mieten und zahlt den Vermieter entsprechend den Vertragsbedingungen aus. Unter Inkasso fällt auch der Einzug aller anderen Aufwendungen und Auszahlung an die entsprechenden Dienstleister.

### 4. Kundenbetreuung

WarmesBett erledigt jegliche Kundenanfragen. Bei jeder Buchung werden dem Mieter vor Reiseantritt die Reiseunterlagen digital zugeschickt. Dies beinhaltet eine detaillierte Buchungsbestätigung, den Mietvertrag, die nötigen Informationen zur Anreise und die Kontaktdaten der Kontaktperson vor Ort. WarmesBett koordiniert die Anreise mit dem Mieter und organisiert die Schlüsselübergabe. Der Mieter bekommt über ein Feedbackformular die Möglichkeit seine Erfahrungen und Erlebnisse mitzuteilen. WarmesBett nutzt diese Feedbacks um den gesamten Service / Prozessablauf zu verbessern und falls nötig dem Vermieter Änderungsvorschläge zu unterbreiten. Der Vermieter wird mit den Feedbackformularen bedient.

### 5. Organisation des Reinigungsdienstes

WarmesBett organisiert den Reinigungsdienst. Dies beinhaltet die Reinigung des Objektes, wie auch das Waschen der Bett- / Frottéwäsche und Küchentücher. Der Vermieter ist bei eigenem Aufenthalt oder von Bekannten immer besorgt, dass das Mietobjekt in einem miettauglichen Zustand hinterlassen wird oder bucht eine Reinigung via Warmesbett.

### 6. Angebot von Spezialleistungen oder –angebote

WarmesBett versucht soweit wie möglich auf spezielle Kundenwünsche einzugehen. Diese werden grundsätzlich dem Mieter in Rechnung gestellt und separat abgerechnet. WarmesBett wird versuchen Spezialangebote auszuprobieren und zu integrieren.

### 7. Weiterentwicklung

WarmesBett ist stets bemüht, den gesamten Service zu verbessern und weiterzuentwickeln und nimmt diesbezüglich gerne Rückmeldungen entgegen.

# Warmes Bett

7148 Lumbrein

www.warmesbett.ch

081 501 40 40



## Preistabelle

Folgende Preistabelle ist nicht bindend, sondern lediglich eine Hilfe, um die Preise festzusetzen. Die Preise wurden anhand von publizierten Wohnungen in der Ferienregion Surselva durchschnittlich errechnet. Darum muss beachtet werden, dass spezielle Eigenschaften einer Wohnung deren Preis beeinflussen kann.

### Mietpreis pro Nacht für das Objekt (exkl. Putzkosten, Kurtaxen und weitere Leistungen)

Anzahl Betten	Sommertarif (Haupt)	Sommertarif (Neben)	Wintertarif (Haupt)	Wintertarif (Neben)
2	100 CHF	80 CHF	130 CHF	100 CHF
3	110 CHF	90 CHF	145 CHF	105 CHF
4	140 CHF	100 CHF	170 CHF	140 CHF
5	150 CHF	120 CHF	180 CHF	150 CHF
6	160 CHF	130 CHF	220 CHF	170 CHF
7	210 CHF	160 CHF	260 CHF	210 CHF
8	220 CHF	170 CHF	270 CHF	230 CHF

- Sommertarif: nach Ostern – 20.12
- Wintertarif: 20.12 – Ostern
- unter Hauptsaison fallen folgende Zeiten:
  - 20. Dezember bis zum ersten Montag im Januar
  - letzter Samstag im Januar bis zweiten Samstag im März
  - zweiter Samstag im Juli bis dritten Samstag im August

### Endreinigung

Anzahl Betten	Kosten pro Reinigung
2-3	150 CHF
4-5	200 CHF
6-8	250 CHF

### Bettwäsche und Frottéwäsche

Bettwäsche	12 CHF pro Bett
Frottéwäsche	3 CHF pro Bett

### Kommunale Abgabe (jeweils pro Nacht)

je nach Wohnungsgrösse	5 – 20 CHF pro Nacht pauschal
------------------------	-------------------------------



## Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen «Vermieter»

### 1. Geltungsbereich

Die EG Derungs Quinter Immobilien (nachfolgend WarmesBett genannt) betreiben mit [www.warmesbett.ch](http://www.warmesbett.ch) eine Vermietungsplattform für private Eigentümer von Ferien- oder Wochenendobjekte in den Ferienregionen der Surselva. Für alle Ansprüche im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis zwischen WarmesBett und dem Eigentümer (nachfolgend Vermieter genannt) gelten während der gesamten Vertragsdauer für jedes Objekt des Vermieters, das von WarmesBett angeboten wird, ausschliesslich die folgenden Vertragsbedingungen.

### 2. Rechte und Pflichten des Vermieters

2.1 Der Vermieter überlässt WarmesBett unentgeltlich alle nötigen Daten zur Beschreibung und Erstellung der Objektbeschreibung. Der Vermieter versichert, dass diese Daten wahrheitsgetreu sind. WarmesBett stellt das Bild- und Videomaterial selber her, dazu ermöglicht der Vermieter WarmesBett Zutritt zum Objekt.

2.2 Der Vermieter trägt die volle Verantwortung über die permanente Richtigkeit der Daten und hat allfällige Änderungen WarmesBett unverzüglich zu melden. Dies gilt für alle Objektdaten sowie auch für Adressdaten, Bankverbindungen o.Ä.

2.3 Der Vermieter oder sein Beauftragter übergeben dem Mieter das Objekt zum vereinbarten Zeitpunkt in dem vertraglich beschriebenen und gebrauchstauglichen Zustand.

2.4 Der Vermieter kann das Objekt selbst belegen oder an Verwandte und Freunde überlassen. Diese Termine müssen durch den Vermieter bei WarmesBett im System als Eigenbelegung eingetragen werden. Sollte ein Termin bereits durch eine Buchung von WarmesBett belegt sein, so hat die von WarmesBett bereits eingetragene Buchung Vorrang.

2.5 Der Vermieter verpflichtet sich, sein Objekt bei keinen anderen Vermietungsplattformen zu vermarkten. Dem Vermieter ist es untersagt, eigenständig Fremdvermietungen gegen Entgelt vorzunehmen. Sämtliche Fremdvermietungen gegen Entgelt laufen einzig über WarmesBett.

2.6 Überträgt der Vermieter die Nutzungs- oder Eigentumsrechte am Objekt auf einen anderen, stellt er sicher, dass sein Nachfolger den Kunden das Objekt zu den bereits reservierten Terminen zur Verfügung stellt. Der Vermieter wird WarmesBett die Übertragung der Nutzungs- oder Eigentumsrechte am Objekt umgehend mitteilen.

### 3. Rechte und Pflichten von WarmesBett

3.1 WarmesBett nimmt das Objekt in sein Angebot auf und erstellt für den Vermieter auf Basis der gelieferten

Daten, der gemachten Bilder und Videos eine Objektbeschreibung. WarmesBett verrechnet dafür eine einmalige Aufschaltgebühr. WarmesBett übernimmt im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit den „full-service“, das beinhaltet die Vermittlung, die Administration, das Inkasso, die Betreuung der Kunden, die Schlüsselübergabe und die Organisation des Putzdienstes jeweils im Namen und als Stellvertretung des Vermieters. Wünsche seitens des Vermieters bzgl. Übernahme oder Übergabe gewisser Tätigkeiten können je nach Umstand berücksichtigt werden.

3.2 Kommt der Vermieter seinen Vertragspflichten nicht nach, ist WarmesBett berechtigt, die Vermittlung des Objektes vorübergehend auszusetzen. Gleiches gilt, wenn durch das Verhalten des Vermieters für WarmesBett der Eintritt eines Schadens droht.

3.3 Der Vermieter kann sich jederzeit über den Buchungsstand informieren. Dafür stellt WarmesBett dem Vermieter einen Online-Zugang zu den Buchungsdaten zur Verfügung.

### 4. Zahlungsmodalitäten

4.1 WarmesBett überweist dem Vermieter grundsätzlich dreimal jährlich die eingekommenen Mieten abzüglich Provision, Zahlungen für Putzdienste, sowie andere Zusatzleistungen und zuzüglich kommunale Abgabe. Bei kurzfristigen Buchungen oder zahlungstechnischen Verzögerungen erfolgt die Überweisung baldmöglichst. Sofern bei einer Überweisung auf ein ausländisches Bankkonto Spesen anfallen, trägt diese der Vermieter.

4.2 WarmesBett ist berechtigt, fällige Schadenersatz- und Minderungsleistungen mit Zahlungen an den Vermieter zu verrechnen. Der Vermieter hat auch dann kein Leistungsverweigerungsrecht gegenüber den weiteren Kunden, wenn er mit der Verrechnung der Ansprüche nicht einverstanden ist.

4.3 Verlängert ein Kunde seinen Aufenthalt, erfolgt die ganze Abwicklung über WarmesBett.

4.4 Tritt ein Kunde vom Vertrag zurück, erhält der Vermieter die dem Kunden berechnete Annullierungsgebühr abzüglich Provision und bereits erbrachter Leistungen. Die Höhe der Annullierungsgebühren richtet sich nach den jeweils gültigen Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die der Buchung zu Grunde liegen. Der Anspruch verfällt, wenn das Objekt in dem ursprünglich gebuchten Zeitraum weitervermietet oder eigenbelegt wird.

### 5. Haftung

5.1 Der Vermieter gewährleistet den ordnungsgemässen Zustand des Objektes und haftet für die Richtigkeit der von ihm gemachten Angaben und das Vorliegen der zugesicherten Eigenschaften. Er versichert, dass er zur Übertragung der vertragsgegenständlichen Nutzungs- und Verwertungsrechte berechtigt ist.

# WarmesBett

7148 Lumbrein  
www.warmesbett.ch  
081 501 40 40



5.2 Gegenüber Kunden und WarmesBett haftet der Vermieter für das fristgerechte zur Verfügung stellen des Objektes in vertragsgemäsem und mietauglichem Zustand und dessen Unterhalt.

5.3 WarmesBett setzt den Vermieter unverzüglich über Kundenreklamationen in Kenntnis, welche das Objekt selber betreffen (Unterhalt, Funktionstüchtigkeit von Einrichtungen usw.). WarmesBett steht das Recht zu, die der Funktionstüchtigkeit grundlegenden Installationen (wie Heizung, Wasser ...) im Störfall sofort Instand stellen zu lassen. WarmesBett kann dies als Stellvertreter und im Namen vom Vermieter machen.

5.4 Der Vermieter haftet für sämtliche Folgen, die sich aus einer Vertragsverletzung ergeben.

5.5 WarmesBett übernimmt keine Verantwortung für das Endgerät des Internetbenutzers, den technischen Zugang zum Leistungsangebot von WarmesBett sowie für die dafür notwendige Software. WarmesBett schliesst jede Haftung für Schäden, die aus der Nutzung des Internets entstehen, aus.

5.6 WarmesBett haftet nicht für die Folgen von Störungen, Unterbrüchen und Verzögerungen, insbesondere bei der Publikation des Angebots auf Websites Dritter.

5.7 Ausser in Fällen, in denen WarmesBett aus diesem Vertrag haftbar ist, stellt der Vermieter WarmesBett von jeglichen Schadenersatz- und Minderungsansprüchen frei.

5.8 Sollte WarmesBett aufgrund gerichtlicher Entscheidungen oder aussergerichtlicher Vereinbarungen Kunden Schadenersatz, Rückzahlungen usw. leisten müssen, kann WarmesBett in vollem Umfang auf den Vermieter zurückgreifen.

5.9 WarmesBett übernimmt keine Haftung für durch Kunden verursachte Schäden und Entwendungen. Diese werden dem Vermieter direkt durch die Kunden ersetzt.

## 6. Vertragsdauer

6.1 Der Vertrag läuft jeweils bis zum Ende des laufenden Quartals. Er verlängert sich automatisch um ein Quartal, sofern der Vermieter oder WarmesBett diesen nicht bis 30 Tage vor Quartalsende kündigen.

Unberührt bleibt das Recht zur ausserordentlichen Kündigung. Weder die ordentliche noch die ausserordentliche Kündigung haben einen Einfluss auf bereits abgeschlossene Mietverträge. Der Vermieter und WarmesBett bleiben zur Leistung verpflichtet.

## 7. Schlussbestimmungen

7.1 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.

7.2 Alle Auseinandersetzungen und Unstimmigkeiten aus diesem Vertrag sollen einvernehmlich geregelt werden. Für den Fall einer gerichtlichen Auseinandersetzung gilt als ausschliesslicher Gerichtsstand Ilanz, Schweiz. Anwendbar ist ausschliesslich Schweizer Recht.

7.3 WarmesBett behält sich das Recht vor, diese allgemeinen Geschäftsbedingungen jederzeit zu ändern. Der Vermieter hat das Recht, falls er mit den neuen allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht einverstanden ist, den Vertrag fristlos zu kündigen.

## 8. Vertragspartner

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

Version 1.11, 30. Dezember 2020