

# **AGB**

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Spies & Häfele Immobilien UG (haftungsbeschränkt) i.G.

## **Geltungsbereich**

Diese Geschäftsbedingungen gelten für Verträge über die mietweise Überlassung von Zimmern sowie alle für den Kunden erbrachten weiteren Leistungen und Lieferungen.

Die Unter- oder Weitervermietung des oder der überlassenen Zimmer/s sowie deren Nutzung zu anderen als Beherbergungszwecken bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters in Textform, wobei §540 (1) Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) abbedungen wird.

Allgemeine Geschäftsbedingungen des Kunden finden nur Anwendung, wenn dies vorher ausdrücklich in Textform vereinbart wurde.

Kunde im Sinne dieser Geschäftsbedingungen sind sowohl Verbraucher als auch Unternehmer im Sinne der §§ 13 und 14 BGB.

## **Vertragsabschluss und -partner**

Ein verbindlicher Beherbergungs-/Mietvertrag kommt zustande, indem wir Ihre Buchungsanfrage (telefonisch, per Post, Website oder E-Mail) annehmen und bestätigen bzw. die Rechnung zusenden. Die Rechnung gilt als Buchungsbestätigung.

Auf Ihren ausdrücklichen Wunsch hin werden Sie hierüber zudem durch Zusendung einer Buchungsbestätigung (per Post/ Fax oder E-Mail) informiert.

Spies & Häfele Immobilien UG (haftungsbeschränkt) i.G. behält sich vor, die zur Verfügung gestellten Zimmer auch in andere gleichwertige Unterkünfte in einem zumutbaren Umkreis (bis zu 30 km) umzubuchen, sofern buchungsbedingte /belegungsbedingte Gegebenheiten dies erforderlich machen.

Hat ein Dritter für den Kunden bestellt, haftet der Kunde dem Vermieter gegenüber zusammen mit dem Dritten als Gesamtschuldner.

Spies & Häfele Immobilien UG (haftungsbeschränkt) i.G. weist ausdrücklich darauf hin, dass bei jeder Anmietung die Namen der Bewohner sowie die Nummer des Personalausweises oder Reisepasses gemäß dem aktuellen Meldegesetz, der per mail an [buchung@spieha-immobilien.de](mailto:buchung@spieha-immobilien.de) mit Angabe der Rechnungs-Nr. mitzuteilen sind.

Spies & Häfele Immobilien UG (haftungsbeschränkt) i.G. muss zu jeder Zeit über die Personen, die sich in der Wohnung aufhalten, Kenntnis haben.

## **Leistungen, Preise, Zahlungen und Aufrechnung**

Der Vermieter ist verpflichtet, das/die vom Kunden gebuchten Zimmer bereitzuhalten und die vereinbarten Leistungen zu erbringen.

Der Kunde ist verpflichtet, die für die Zimmerüberlassung und die von ihm in Anspruch genommenen weiteren Leistungen geltenden, bzw. vereinbarten Preise des Vermieters zu zahlen.

Dies gilt auch für vom Kunden veranlasste Leistungen und Auslagen des Vermieters an Dritte. Die vereinbarten Preise verstehen sich als ohne der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Steuern und lokalen Abgaben, die nach dem jeweiligen Kommunalrecht vom Gast selbst geschuldet sind, wie zum Beispiel die Kurtaxe. Bei Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuer oder der Neueinführung, Änderung oder Abschaffung lokaler Abgaben auf den Leistungsgegenstand nach Vertragsschluss, werden die Preise entsprechend angepasst. Bei Verträgen mit Verbrauchern gilt dieses nur, wenn der Zeitraum zwischen Vertragsabschluss und Vertragserfüllung vier Monate überschreitet.

Der Vermieter kann seine Zustimmung zu einer vom Kunden gewünschten nachträglichen Verringerung der Anzahl der gebuchten Zimmer, der Leistung des Vermieters oder der Aufenthaltsdauer des Kunden davon abhängig machen, dass sich der Preis für das/die Zimmer oder für die sonstigen Leistungen des Vermieters erhöht.

Rechnungen des Vermieters sind sofort, vor Einzug ohne Abzug zahlbar. Abzug gilt nur, wenn dieser ausdrücklich vereinbart wurde.

Zugangsdaten für elektronische Schließsysteme oder für Schlüsselsafes werden nur nach Zahlungsbeleg bekanntgegeben. Dieser muss per E-Mail erfolgen an "buchung@spieha-immobilien.de"

Der Vermieter ist berechtigt, aufgelaufene Forderungen jederzeit fällig zu stellen und unverzügliche Zahlung zu verlangen. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die jeweils geltenden gesetzlichen Verzugszinsen zu verlangen. Zudem

kann der Vermieter im Verzugsfalle eine Gebühr in Höhe von 10,00 EUR pro Mahnschreiben geltend machen. Dem Vermieter bleiben der Nachweis und die Geltendmachung eines höheren Schadens vorbehalten.

### **Rücktritt des Kunden (Abbestellung, Stornierung) / Nichtinanspruchnahme der Leistungen des Vermieters**

Ein Rücktritt des Kunden von dem mit dem Vermieter geschlossenen Vertrag ist nur möglich, wenn ein Rücktrittsrecht ausdrücklich vereinbart wurde.

Ein sonstiges gesetzliches Rücktrittsrecht besteht, wenn der Vermieter der Vertragsaufhebung ausdrücklich zustimmt. Die Vereinbarung eines Rücktrittsrechtes sowie die etwaige Zustimmung zu einer Vertragsaufhebung müssen jeweils in Textform erfolgen.

Ist ein Rücktrittsrecht nicht vereinbart oder bereits erloschen, besteht auch kein gesetzliches Rücktritts- oder Kündigungsrecht und stimmt der Vermieter einer Vertragsaufhebung nicht zu, behält der Vermieter den Anspruch auf die vereinbarte Vergütung trotz Nichtinanspruchnahme der Leistung.

Der Vermieter hat die Einnahmen aus anderweitiger Vermietung der Zimmer sowie die ersparten Aufwendungen anzurechnen. Werden die Zimmer nicht anderweitig vermietet, so kann der Vermieter den Abzug für ersparten Aufwendungen pauschalisieren. Der Kunde ist in diesem Fall verpflichtet, mindestens 90% des vertraglich vereinbarten Preises für alle gebuchten Übernachtungen zu bezahlen.

Dem Kunden steht der Nachweis frei, dass der Anspruch nicht oder nicht in der geforderten Höhe entstanden ist.

Sofern der Vermieter die Entschädigung konkret berechnet, beträgt die Höhe der Entschädigung maximal die Höhe des vertraglich vereinbarten Preises für die vom Vermieter zu erbringende Leistung unter Abzug des Wertes der vom Vermieter ersparten Aufwendungen.

Die vorstehenden Regelungen über die Entschädigung gelten entsprechend, wenn der Kunde das gebuchte Zimmer oder die gebuchten Leistungen nicht in Anspruch nimmt, ohne dies rechtzeitig mitzuteilen.

### **Rücktritt des Vermieters**

Sofern ein kostenfreies Rücktrittsrecht des Kunden innerhalb einer bestimmten Frist schriftlich vereinbart wurde, ist der Vermieter in diesem Zeitraum seinerseits ebenfalls berechtigt, vom Vertrag kostenfrei zurückzutreten, wenn Anfragen anderer Kunden nach den vertraglich gebuchten Zimmern vorliegen und der Kunde auf Rückfrage des Vermieters innerhalb von zwei Wochen auf sein Recht zum Rücktritt nicht verzichtet. Lässt der Kunde diese Frist untätig verstreichen, ist der Vermieter zum Rücktritt berechtigt.

Ferner ist der Vermieter berechtigt, aus sachlich gerechtfertigtem Grund vom Vertrag außerordentlich zurückzutreten, insbesondere falls

- höhere Gewalt oder andere vom Vermieter nicht zu vertretende Umstände die Erfüllung des Vertrages unmöglich machen,
  - Zimmer schuldhaft unter irreführender oder falscher Angabe oder Verschweigen wesentlicher Tatsachen gebucht werden, z.B. in der Person des Kunden, der Zahlungsfähigkeit oder des Aufenthaltzweckes
  - der Vermieter begründeten Anlass zu der Annahme hat, dass die Inanspruchnahme der Leistung des Vermieters den reibungslosen Geschäftsbetrieb, die Sicherheit oder das Ansehen des Vermieters in der Öffentlichkeit gefährden kann, ohne dass dies dem Herrschafts- bzw. Organisationsbereich des Vermieters zuzurechnen ist
- oder
- ein Verstoß gegen die Hausordnung vorliegt.

Bei berechtigtem Rücktritt des Vermieters entsteht kein Anspruch des Kunden auf Schadensersatz.

## **Zimmerbereitstellung, -übergabe und -rückgabe**

Der Kunde erwirbt keinen Anspruch auf die Bereitstellung bestimmter Zimmer, auch wenn ein oder mehrere Zimmer im Schriftverkehr oder einer Auftragsbestätigung genannt wurden.

Am vereinbarten Abreisetag sind die Zimmer dem Vermieter geräumt und besenrein zur Verfügung zu stellen. Alle Fenster, auch Dachfenster müssen geschlossen werden. Heizkörperthermostate sind auf Null zurückzudrehen. Sofern Schlüssel ausgegeben wurde, sind diese in den Schlüsselsafe zurückzulegen.

## **Instandhaltung der Wohnung durch den Mieter**

Der Mieter verpflichtet sich, die gemieteten Räumlichkeiten samt Inventar pfleglich zu behandeln und vor jeglichen Schäden zu bewahren. Während der Mietzeit entstandene Schäden am Mobiliar, an der Wohnung und auf dem Wohngrundstück bzw. Fehlbestände am Inventar hat der Mieter zu ersetzen, es sei denn, er weist nach, dass ihn selbst oder die ihn begleitenden Personen an der Entstehung des Schadens oder des Fehlbestandes kein Verschulden trifft. Feststellungen zur Unvollständigkeit des Inventars oder bestehender bzw. eingetretener Mängel am Mietobjekt hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen, anderenfalls stehen dem Vermieter darauf beruhende Ersatzansprüche zu. Eventuell bei Einzug festgestellte Mängel in der Wohnung sind dem Vermieter/ Hausmeister umgehend mitzuteilen und werden schnellstmöglich beseitigt. Darüber hinaus ist der Hausmeister und oder Reinigung berechtigt, den Zustand der Wohnungen jederzeit persönlich zu überprüfen.

## **Nutzungsregeln**

Der Mieter ist zu regelmäßigem Lüften und angemessenes Heizen zur Vermeidung von Schimmelbildung in den Wohnungen verpflichtet. Die örtliche Mülltrennung ist einzuhalten. Bei zu wieder Handlung werden Ihnen die Kosten in Rechnung gestellt. Das Parken ist nur auf den jeweils mitgeteilten Parkplätzen gestattet. Zufahrten sind freizuhalten. Die Kosten für die erforderliche Entfernung falsch geparkter Fahrzeuge sind von Mieter zu tragen.

## **Haftung des Vermieters**

Der Vermieter schließt jegliche Haftung für Personen- und Sachschäden aus, die durch die Nutzung der Mietsache entstehen könnten.

Der Vermieter übernimmt keinerlei Haftung für Sachen, Wertpapiere, Kostbarkeiten, Wertgegenstände oder sonstige Gegenstände des Kunden.

Der Mieter haftet für jegliche Schäden, die während seines Aufenthalts durch ihn, einen Mitreisenden oder seine Besucher entstehen. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter oder der Verwaltung vor Ort ungefragt alle Schäden anzuzeigen, die während seines Aufenthaltes in der Mietsache und auf dem dazugehörigen Grundstück verursacht wurden.

Eine Haftung des Vermieters für Ausfälle bzw. Störung in der Heizung-, Wasser- und Stromversorgung ist ausgeschlossen.

Ebenso ist eine Haftung für die ständige Betriebsbereitschaft der elektrischen Geräte (wie Herd, Backofen, Geschirrspüler usw.), ggf. TV; SAT-TV; WLAN und sonstige elektrische Ausstattungen der Mietsache, ausgeschlossen.

Der Vermieter haftet nicht für Personen- und/oder Sachschäden aller Art während des Aufenthaltes des Mieters in der Mietsache. Für eine Beeinflussung des

Mietobjektes durch höhere Gewalt, durch Strom- und Wasser- ausfälle und Unwetterlagen wird nicht gehaftet.

### **Übernahme von Gebühren**

Der Vermieter übernimmt keinerlei Rundfunkgebühren

### **Allgemeine Verpflichtungen**

Die jeweilige bei der Mietsache angegebene Personenzahl darf nicht überschritten werden.

Überzählige Personen können zurückgewiesen werden. In Einzelfällen können Ausnahmen abgesprochen werden.

Im Übrigen bleibt es vorbehalten, ein zusätzliches Nutzungsentgelt für die überzähligen Personen zu erheben.

Alle Gäste sind angehalten, sich nach der geltenden Hausordnung zu richten. Das Übertreten dieser Hausordnung kann einen Verweis nach sich ziehen, ohne dass die Miete ganz oder teilweise erstattet wird.

### **Schlussbestimmungen**

Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages, der Antragsannahme oder dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen für den Vertrag müssen in Textform erfolgen. Einseitige Änderungen oder Ergänzungen durch den Kunden sind unwirksam.

Zahlungsort ist 74076 Heilbronn.

Erfüllungsort ist der Ort des jew. Übernachtungsobjektes. Ausschließlicher Gerichtsstand ist 74076 Heilbronn

Diese Vertragsbedingungen unterliegen deutschem Recht.

Sollten einzelne Bestimmungen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen für den Vertrag zwischen Vermieter und Kunden unwirksam oder nichtig sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.



# Anlage 1 Hausordnung Anlage 2 WLAN-Vereinbarung

## Anlage 1

### 1. Allgemeines

#### **Hausordnung**

Der Mieter erkennt die nachfolgende Hausordnung als für ihn verbindlich an. Bei schwerwiegenden Verstößen gegen die Hausordnung kann der Vermieter das Mietverhältnis unter den Voraussetzungen der §§ 543, 659 (2) BGB fristlos kündigen. Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen der Hausordnung gelten im Übrigen als vertragswidriger Gebrauch im Sinne der §§ 541 und 543 (2) BGB. Bei Schäden, die durch den Verstoß gegen die Hausordnung entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig.

### 2. Ruhestörungen

#### 2.1 Ruhestörender Lärm im Haus, Treppenhaus, Hof und in der Wohnung

ist zu vermeiden. Dazu gehört das laute Zuschlagen von Türen,

Schreien und sonstiger Lärm.

#### 2.2 Rundfunk-, Fernsehgeräte und ähnliche Geräte sowie

Tonwiedergabegeräte dürfen nur in Zimmerlautstärke betrieben

werden.

#### 2.3 Grundsätzlich ist Rücksicht auf alle Mitbewohner der

Wohngemeinschaft zu nehmen.

### 3. Abstellen und Lagern von Gegenständen

#### 3.1 Das Abstellen von Gegenständen, insbesondere von Krafträdern

und Fahrrädern im Treppenhaus, Treppenabsätzen und den Vorplätzen der Wohnung ist nicht zulässig. Fahrräder können auf eigene Gefahr hinter den Mülltonnen abgestellt werden.

### 4. Nutzung von Wascheinrichtungen, Waschen von Wäsche

#### 4.1 Die vorhandene Waschmaschine darf benutzt werden. Waschmittel

hat der Mieter selbst beizubringen.

## 5. Behandlung der Mieträume und Sicherheit

5.1 Der Mieter hat hinsichtlich der Mieträume seine Obhutspflicht wahrzunehmen, insbesondere diese ausreichend zu heizen und zu lüften. Fußbodenbeläge sind vom Mieter zu pflegen. Es dürfen nur geeignete und handelsübliche Mittel verwendet werden. Dies gilt auch für Fenster und Türen sowie mitvermietete Einrichtungsgegenstände.

Bei Regen, Sturm und Frost sind die Fenster und Dachfenster (für Mieter im Dachgeschoss) der Wohnung zu schließen.

Rauchen im Mietobjekt und den Gemeinschaftsräumen ist nicht erlaubt. Darauf entstehende Reinigungskosten werden in Rechnung gestellt.

5.2 Namensschilder dürfen nur in einheitlicher Form und Größe und nach näherer Bestimmung durch die Hausverwaltung angebracht werden.

5.3 Das Parken auf dem Gelände ist nicht erlaubt.

5.4 Der Verlust von Schlüsseln ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter ist nicht berechtigt, Schlüssel zum Anwesen oder zum Mietobjekt auf Dauer ohne Erlaubnis des Vermieters an hausfremde Personen auszuhändigen.

## 6. Energieverbrauch

Der Mieter ist angehalten, verantwortungsvoll mit Energie umzugehen und damit die Kosten, die Teil des Mietpreises sind, zu begrenzen.

Deshalb sind die Thermostate der Heizkörper tagsüber sowie an Wochenenden beim dauerhaften verlassen des Zimmers/der Wohnung auf „eins“

zurückzudrehen. Der Vermieter hat das Recht, zur Kontrolle der Einhaltung der Regel das Zimmer auch ohne Vorankündigung betreten zu dürfen.

## 7. Internetzugang

Bitte beachten Sie hierzu Anlage 2.

## **Anlage 2**

### 1. Gestattung

Der Vermieter oder sein Beauftragter betreibt privat ein WLAN. Er gestattet dem Mitnutzer als Gefälligkeit, jederzeit widerruflich und unentgeltlich, dieses WLAN als Zugang zum Internet mit zu nutzen. Der Mitnutzer hat nicht das Recht, Dritten die Nutzung des WLANs zu gestatten.

Der Vermieter oder sein Beauftragter ist jederzeit berechtigt, den Betrieb des WLANs ganz, teilweise oder zeitweise einzustellen, weitere Mitnutzer zuzulassen und den Zugang des Mitnutzers ganz, teilweise oder zeitweise zu beschränken oder auszuschließen. Der Vermieter oder sein beauftragter behält sich insbesondere vor, nach eigenem Ermessen und jederzeit den Zugang auf bestimmte Seiten oder Dienste über das WLAN zu sperren.

### 2. Technische Voraussetzungen

Dem Mitnutzer allein obliegt in eigener Verantwortung die Schaffung sämtlicher technischer und organisatorischer Voraussetzungen zur Nutzung des WLANs.

### 3. Zugangsdaten

Sämtliche Zugangsdaten (Benutzername sowie Passwort) sind nur zum persönlichen Gebrauch des Mitnutzers bestimmt und dürfen in keinem Fall an Dritte weitergegeben werden. Der Mitnutzer verpflichtet sich, seine Zugangsdaten geheim zu halten.

Der Vermieter oder sein Beauftragter hat jederzeit das Recht, Zugangscodes zu ändern.

#### 4. Hinweise und Gefahren

Der Mitnutzer wird darauf hingewiesen, dass der unter Nutzung des WLANs hergestellte Datenverkehr ggf. unverschlüsselt erfolgt. Die Daten können daher möglicherweise von Dritten eingesehen werden.

#### **Vereinbarung über WLAN und Internetnutzung**

Das WLAN ermöglicht nur den Zugang zum Internet. Die abgerufenen Inhalte unterliegen keiner Überprüfung durch den Vermieter oder dessen beauftragten, insbesondere nicht daraufhin, ob sie Schadsoftware enthalten. Die Nutzung des WLANs erfolgt auf eigene Gefahr und auf eigenes Risiko des Mitnutzers. Der Vermieter oder sein Beauftragter weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Gefahr besteht, dass Schadsoftware bei der Nutzung des WLANs auf dessen Endgerät gelangt.

#### 5. Verantwortlichkeit und Freistellung

Für die über das WLAN übermittelten Daten, die darüber in Anspruch genommenen Dienstleistungen und getätigten Rechtsgeschäft ist der Mitnutzer selbst verantwortlich. Er ist verpflichtet, bei Nutzung des WLANs das geltende Recht einzuhalten.

Er gilt insbesondere:

- Das WLAN weder zum Abruf noch zur Verbreitung von sitten- oder rechtswidrigen Inhalten nutzen,
  
- Keine urheberrechtlich geschützten Güter widerrechtlich downloaden, vervielfältigen, verbreiten oder zugänglich machen,

- Die geltenden Jugendschutzvorschriften beachten,
  
- Keine belästigenden, verleumderischen oder bedrohenden Inhalte versenden oder verbreiten,
  
- Das WLAN nicht zur Versendung von Massennachrichten (SPAM) und/oder anderer Formen unzulässiger Werbung nutzen,
  
- Der Mitnutzer stellt den Vermieter oder dessen beauftragten von sämtlichen Schäden und Ansprüchen Dritter frei, die auf eine rechtswidrigen Verwendung des WLANs durch den Mitnutzer und / oder auf einem Verstoß gegen vorliegende Vereinbarung beruhen, dies erstreckt sich auf für mit der Inanspruchnahme bzw. deren Abwehr zusammenhängende Kosten und Aufwendungen.
  
- Erkennt der Mitnutzer oder muss er erkennen, dass eine solche Rechtsverletzung und / oder ein solcher Verstoß vorliegt oder droht, weist er den Vermieter oder dessen Beauftragten auf diesen Umstand hin.