

# Allgemeine Geschäftsbedingungen der TORhaus Apartments Sendenhorst



## Präambel

Der Mieter beabsichtigt, eine Wohnung im Boardinghouse, Nordstraße 9, 48324 Sendenhorst zu mieten. Mit der vorhergehenden vertraglichen Regelung und der nachfolgenden Vereinbarung werden sämtliche Rechte und Pflichten der Parteien geregelt.

Vorherige vertragliche Regelung: Rechte und Pflichten aus dem Beherbergungsvertrag

- (1) Wird ein Zimmer bzw. eine Ferienwohnung bestellt und zugesagt bzw. bei kurzfristigen Buchungen bereitgestellt, so ist ein Beherbergungsvertrag zustande gekommen. Ein rechtsverbindlicher Vertragsabschluss liegt auch bei mündlichen, insbesondere telefonischen Buchungen vor, soweit nicht Schriftform ausdrücklich vereinbart wurde.
- (2) Der Abschluss des Beherbergungsvertrages verpflichtet beide Vertragspartner zur Erfüllung des Vertrages, gleichgültig, für welche Dauer der Vertrag abgeschlossen ist. Der Inhaber des Beherbergungsbetriebes ist zur Bereitstellung der gebuchten Unterkunft für den vereinbarten Zeitraum verpflichtet. Der Gast hat den Unterkunftspreis wie vertraglich vereinbart zu entrichten.
- (3) Ein einseitiger, kostenfreier Rücktritt seitens des Gastes von einer verbindlichen Buchung ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn dieser die gebuchte Unterkunft aus Gründen, die in seiner Risikosphäre liegen, nicht nutzen kann (Ausnahme: Höhere Gewalt).
- (4) Tritt der Gast dennoch vom Vertrag zurück, ist er verpflichtet, unabhängig vom Zeitpunkt und vom Grund des Rücktritts, den vereinbarten oder betriebsüblichen Preis zu zahlen. Der Inhaber des Beherbergungsbetriebes muss sich jedoch ersparte Aufwendungen auf seinen Anspruch anrechnen lassen. Von der Rechtsprechung wird der Wert der ersparten Aufwendungen bei Vermietung einer Ferienwohnung oder eines Ferienhauses pauschal mit 10 % des Unterkunftspreises als angemessen anerkannt.
- (5) Der Inhaber des Beherbergungsbetriebes ist nach Treu und Glauben gehalten, eine nicht in Anspruch genommene Unterkunft anderweitig zu vermieten und muss sich das dadurch Ersparte auf die von ihm geltend gemachte Stornogebühr anrechnen lassen.
- (6) Dem Gast bleibt der Nachweis vorbehalten, dass dem Beherbergungsbetrieb kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist.
- (7) Der Inhaber des Beherbergungsbetriebes muss bei einer von ihm verschuldeten Nichtbereitstellung der gebuchten Unterkunft (z.B. wegen Überbuchung) dem Gast Schadensersatz leisten. Nur in Fällen höherer Gewalt, etwa bei Naturkatastrophen wird der Inhaber des Beherbergungsbetriebes von der Leistung frei.

## § 1 Mietsache

- (1) Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken eine Wohnung im Boardinghouse TORhaus Appartments Sendenhorst, Nordstraße 9, 48324 Sendenhorst.
- (2) Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit ausgehändigt: 1 Schlüsselcode & 1 Briefkastenschlüssel auf besondere Anfrage. Der Mieter ist nicht befugt den Schlüsselcode für die Ferienwohnung weiterzugeben. Beim Auszug wird der Schlüsselcode durch den Vermieter geändert. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass er rechtlich zum Ersatz des Schadens, der Dritten infolge einer Verletzung seiner Pflichten entsteht, haftbar sein kann.
- (3) Der Mieter übernimmt die Mieträume in dem vorhandenen und ihm bekannten Zustand als vertragsgemäß, insbesondere als in jeder Hinsicht bezugsfertig und unbeschädigt. Über mögliche Nachteile wurde der Mieter in Kenntnis gesetzt, er akzeptiert diese als vertragsgemäß, da diese Nachteile bei der Mietpreisfindung berücksichtigt worden sind.

## § 2 Miete

- (1) Die Endreinigung ist im Mietpreis enthalten.
- (2) Im Mietpreis sind zudem enthalten: Bettwäsche, Handtücher, Küchentücher sowie alle weiteren Nebenkosten.
- (3) Ab 7 Tage Mietdauer wird eine Zwischenreinigung durchgeführt. Der Zeitpunkt dieser Reinigung wird dem Mieter vorab mitgeteilt.

## § 3 Mietdauer

Das Mietverhältnis endet wie vereinbart, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

## § 4 Mietzahlungen

- (1) Der Mieter leistet den gesamten Mietpreis auf das Konto des Vermieters bei der Sparkasse Münsterland Ost.  
IBAN: DE 57 4005 0150 0156 3412 08, BIC: WELADED1MST
- (2) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang auf dem Konto des Vermieters an.
- (3) Bei Zahlungsverzug des Mieters ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten in Höhe von 15,00 Euro sowie Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz geltend zu machen.

## § 5 Instandhaltung der Mietsache

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Schäden an und in der Ferienwohnung sind dem Vermieter sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
- (2) Der Mieter hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume zu sorgen. Im Falle der Zuwiderhandlung haftet er für den entstandenen Schaden.
- (3) Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Es obliegt dem Mieter zu beweisen, dass kein Verschulden vorgelegen hat.
- (4) Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Besucher und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht worden sind.

## § 6 Benutzung der Mietsache

- (1) Der Mieter nutzt die Wohnung als Ferienwohnung. Die im Vertrag geregelte Belegung wird nicht überschritten.
- (2) Eine Untervermietung ist nicht gestattet. Der Mieter nutzt die Ferienwohnung nur in der Art und Weise, dass andere Bewohner des Hauses nicht mehr als unvermeidlich beeinträchtigt werden.
- (3) Der Vermieter bietet ausschließlich Nichtraucher-Räume an. Im gesamten Innenbereich des TORhaus Appartments Sendenhorst, ist Rauchen verboten. Der Mieter akzeptiert und respektiert mit seiner Buchung diese Bestimmung. Beim Zuwiderhandeln gegen diese Bestimmung wird eine sofortige Vertragsstrafe von 400,00 Euro fällig. Als Beweis ist der Geruch von verbrannten Rauchwaren (Zigaretten, Zigarren, Pfeifentabak, etc.) ausreichend. Außerdem ist der Vermieter zur sofortigen, fristlosen Kündigung berechtigt. Sollten die Reinigungskosten des gesamten Inventars der vom Kunden gebuchten Räumlichkeiten durch Nachweis höher, als die vereinbarte Vertragsstrafe, sein, werden diese bei Rechnungsstellung, nach Abzug der schon gezahlten Vertragsstrafe, fällig. Ausfallkosten für Anschlussbuchungen werden separat ausgewiesen und

sind ebenfalls sofort bei Abreise des Kunden fällig. Damit zusammenhängende Mehraufwendungen bei der Beschaffung von alternativen Räumlichkeiten im TORhaus Apartments Sendenhorst oder bei anderen Ferienwohnungen, Ferienhäusern oder Hotels, sind auch vom Kunden zu tragen und sofort bei Abreise des Kunden fällig.

- (4) Der Vermieter hat ein jederzeitiges Zutrittsrecht zu der Ferienwohnung, insbesondere bei Gefahr im Verzug. Auf die schutzwürdigen Belange des Gastes ist bei der Ausübung des Zutrittsrechts angemessen Rücksicht zu nehmen. Der Vermieter wird den Gast über die Ausübung des Zutrittsrechts vorab informieren, es sei denn, dies ist ihm nach den Umständen des Einzelfalls nicht zumutbar oder unmöglich.
- (5) Der Gast haftet für alle Schäden, die er, seine Mitreisenden oder seine Besucher, in dem Haus, der Ferienwohnung und/oder am Inventar der Ferienwohnung schuldhaft verursacht hat/haben. Eine private Haftpflichtversicherung wird dem Gast empfohlen. Der Gast ist verpflichtet, dem Vermieter Schäden unverzüglich anzuzeigen. Dies gilt insbesondere auch bei solchen Schäden, die sich auch auf andere Wohnungen im Haus auswirken können (z. B. Wasserschäden, Feuerschäden).
- (6) Für eingebrachte Sachen des Gastes haftet der Vermieter nicht; sie gelten nicht als eingebrachte Sachen im Sinne der §§ 701 f. BGB. Eine Haftung des Vermieters nach diesen Vorschriften ist damit ausdrücklich ausgeschlossen und gilt insbesondere auch für Wertgegenstände, die der Gast in der Ferienwohnung verwahrt und/oder hinterlässt.



## § 7 Haltung von Tieren

Die Haltung von Tieren in den Ferienwohnungen des Boardinghouse ist ausdrücklich nicht gestattet. Beim Zuwiderhandeln gegen diese Bestimmung wird eine sofortige Vertragsstrafe von 400,00 Euro fällig. Außerdem ist der Vermieter zur sofortigen, fristlosen Kündigung berechtigt. Sollten die Reinigungskosten des Inventars der vom Kunden gebuchten Räumlichkeiten durch Nachweis höher, als die vereinbarte Vertragsstrafe, sein, werden diese bei Rechnungsstellung, nach Abzug der schon gezahlten Vertragsstrafe, fällig. Ausfallkosten für Anschlussbuchungen werden separat ausgewiesen und sind ebenfalls sofort bei Abreise des Kunden fällig. Damit zusammenhängende Mehraufwendungen bei der Beschaffung von alternativen Räumlichkeiten im TORhaus Sendenhorst oder bei anderen Ferienwohnungen, Ferienhäusern, Hotels, sind auch vom Kunden zu tragen und sofort bei Abreise des Kunden fällig.

## § 8 Anreise und Abreise

- (1) Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter die Ferienwohnung am Einzugstag ab 16 Uhr zur Verfügung zu stellen.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung am Auszugstag bis 11 Uhr vollständig und besenrein zurückzugeben.
- (3) Die Wohnung ist vom Mieter im nachfolgenden Zustand zu übergeben:
  - a. Die Spülmaschine sauber, ausgeräumt und ohne laufendes Programm.
  - b. Die Wasch-Trocknerkombination sauber, ausgeräumt und ohne laufendes Programm.
  - c. Verwendetes Küchenzubehör ist sauber, in den entsprechenden Schubladen/Schränken eingeräumt.
  - d. Die Müllbehälter sind geleert und Müll den entsprechenden Tonnen im Hof zugeführt worden.
  - e. Die Fernbedienung ist auf der Holzplatte unter dem Fernseher platziert.

## § 9 Vertragsrücktritt seitens des Mieters

- (1) Der Mieter kann, sofern der Mietbeginn noch nicht eingetreten ist, vom Mietvertrag zurücktreten. Hierfür bedarf es einer schriftlichen Rücktrittserklärung. Zeitliche Grundlage ist das Absenden dieser Erklärung. Sollte ein Rücktritt erklärt werden, so darf der Vermieter eine Entschädigung vom Zurückgetretenen verlangen. Hierbei ergibt sich eine Staffelung je nach Kurzfristigkeit des Rücktritts.

20 %	bei Rücktritt bis 61 Tage vor Reisebeginn
50 %	bei Rücktritt ab dem 60. bis zum 35. Tag vor Reisebeginn
80 %	bei Rücktritt ab dem 34. Tag vor Reisebeginn
90 %	bei Rücktritt ab dem 14. Tag vor Reisebeginn
- (2) Tritt der Mieter vom Vertrag zurück, so kann er einen Ersatzmieter benennen. Der Vermieter muss dieses nicht akzeptieren, sofern begründete Bedenken gegen diesen bestehen. Aus triftigen Gründen kann der Vermieter dem Ersatzmieter die Vermietung der Unterkunft verweigern. Sofern dem Eintritt einer dritten Person in das Vertragsverhältnis nichts entgegensteht, erfolgt die Haftung der Mieter gesamtschuldnerisch. Ebenso haften die Beteiligten auch für eventuelle Mehrkosten, die durch den Eintritt einer dritten Person in das bereits bestehende Vertragsverhältnis entstehen können. In diesem Falle werden keine Rücktrittsgebühren zu Lasten des ursprünglichen Mieters erhoben, jedoch kann eine Bearbeitungsgebühr anfallen.
- (3) Sollte der Mieter keinen Ersatzmieter benennen, so kann der Vermieter auch für Ersatz sorgen. Dadurch verringern sich die Kosten, welche durch den Vertragsrücktritt entstehen, da die Nebenkosten nunmehr vom neuen Mieter getragen werden. Dem ursprünglichen Mieter muss auf dessen Verlangen ein Nachweis getätigt werden, dass der Schaden für den Vermieter tatsächlich und in welcher Höhe entstanden ist.

## § 11 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages / Salvatorische Klausel

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel selbst. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.