

Easy-to-Live

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die bei der Buchung von Ihnen anerkannt werden, regeln die Rechtsbeziehungen zwischen Ihnen und dem Vermieter des Apartments **Easy to Live** Blaubeuren.

Lesen Sie die AGB deshalb **sorgfältig** durch.

1. Allgemeines

Das von Ihnen gemietete Apartment ist Eigentum der **Immotec-Gebäude-Management GmbH & Herrn Wolfgang Eckle**, im folgenden Vermieter genannt. Der Vermieter tritt allein als Mietvermittler auf und wickelt direkt die im Zusammenhang mit der Vermietung stehenden Rechtsgeschäfte ab.
Mündliche Abreden werden erst wirksam, wenn diese vom Vermieter schriftlich bestätigt worden sind.
Das Apartmenthaus (allgemeine Räume jedoch nicht die Gästezimmer) werden zu Ihrer eigenen Sicherheit durch eine **Videoanlage** überwacht.
Das komplette Haus, inklusive den Gästezimmern, ist aus brandschutztechnischen Auflagen durch eine **Rauchmeldeanlage** ausgestattet. Daher besteht im gesamten Haus **Rauchverbot**.
Für Notöffnungen der Apartments wird eine Gebühr von 30,00 € erhoben.
Änderungen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen werden 6 Wochen nach deren Veröffentlichung auf <http://www.wohnungen-blaubeuren.de/agb/agb.html> und Information der Mieter wirksam, sofern der Mieter den jeweiligen Änderungen nicht widerspricht. Im Fall des fristgerechten Widerspruchs ist die **Immotec-Gebäude-Management GmbH & Herrn Wolfgang Eckle** berechtigt das Vertragsverhältnis mit dem Mieter zum Beginn der Wirksamkeit der geänderten allgemeinen Geschäftsbedingungen zu kündigen.

2. Anmeldungen/Buchungen

Mit Ihrer Anmeldung bieten Sie dem Vermieter den Abschluss eines Mietvertrages verbindlich an. Ihre Anmeldung kann schriftlich, mündlich oder fernmündlich erfolgen. Die Anmeldung erfolgt durch Sie auch für alle in der Anmeldung aufgeführten Mietteilnehmer, für deren Vertragsverpflichtungen Sie, wie für Ihre eigenen Verpflichtungen einstehen.
Der Mietvertrag tritt mit der schriftlichen Buchungsbestätigung und Bezahlung in Kraft. Sollte Ihnen die Buchungsbestätigung nicht innerhalb von 10 Tagen vorliegen, wenden Sie sich bitte unverzüglich an den Vermieter.
Fernmündliche Mietverträge gelten für beide Parteien, wenn der Zeitraum zwischen Buchung und Anreise weniger als 7 Tage beträgt und keine andere Möglichkeit der Bestätigung besteht.
Das Mietobjekt darf nur von der in der Buchungsbestätigung angegebenen Personenzahl bewohnt werden. Kinder gelten dabei als Personen.

3. An-/Abreise bei einem Aufenthalt bis zu einer Woche

Ohne anders lautende schriftliche Vereinbarung ist der Zimmer-/Apartmentbezug nicht vor 15:00 Uhr des Anreisetags möglich. Die Zimmerrückgabe hat bis 11:00 Uhr des Abreisetages zu erfolgen. Wird das Apartment nicht bis zu diesem Zeitpunkt geräumt, so wird 50% des vollen Zimmerpreises für den Abreisetag berechnet. Bei einer Räumung nach 15 Uhr kann der volle Zimmerpreis berechnet werden.

4. An-/Abreise bei längerem Aufenthalt

Der Apartmentbezug bei längerem Aufenthalt ist nur zu den üblichen Geschäftszeiten 7:00 bis 17:00 Uhr möglich. Auserhalb dieser Zeit kann eine Übergabe auch möglich sein. Die Gebühr hierfür beträgt 30,00€.
Die Apartmentrückgabe hat spätestens am letzten Tag des Mietverhältnisses um 9,00 Uhr zu erfolgen.

5. Preise

Die genannten Preise entsprechen den bei der Ausschreibung vorliegenden, bzw. den im Internet (www.wohnungen-blaubeuren.de) veröffentlichten Preisgruppen und Buchungszeiträume. Etwas notwendig werdende Änderungen nach Vertragsabschluss müssen wir uns vorbehalten, wenn zwischen dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und dem vereinbarten Mietbeginn mehr als 6 Monate liegen. Falls Preisänderungen 10% übersteigen, sind Sie berechtigt, kostenlos innerhalb von 10 Tagen nach Mitteilungserhalt vom Vertrag zurückzutreten.

6. Änderungen

Änderungen sind jederzeit möglich. Änderungswünsche in schriftlicher Form bedürfen einer Bestätigung durch den Vermieter. Verkürzt sich dadurch eine bereits bestätigte Buchung, so ist dies bis 21 Tage vor Mietbeginn kostenlos. Danach wird bis 14 Tage vor Mietbeginn eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 50% der wegfällenden Kosten berechnet, bis 7 Tage vor Mietbeginn 80% der wegfällenden Kosten. Ab 2 Tage vor Mietbeginn führen Buchungsverkürzungen nicht mehr zu einer Kostenreduktion.

Der Mieter/Gast erwirbt trotz Bestellung keinen Anspruch auf Bereitstellung konkreter und bestimmter Zimmer oder Räumlichkeiten. Sollten vereinbarte Räumlichkeiten nicht verfügbar sein, ist der Betrieb verpflichtet, sich um gleichwertigen Ersatz im Haus oder in anderen Objekten zu bemühen.

7. Zahlung

Kurzzeitige Buchungen bis 30 Tage: Der Gesamtbetrag des Mietpreises wird beim Buchung des Mietobjekts fällig. Die Ausstellung der Rechnung erfolgt vor Ort oder per Mail.

Langzeitbuchungen ab 1 Monat: Der Apartmentpreis und zusätzliche Leistungen sind bei Buchung des Apartments und jeweils zum 1. des folgenden Monats für den laufenden Monat per Lastschrift zu bezahlen. Zusatzleistungen wie Reinigung, Wäscherservice sind nicht im Apartmentpreis enthalten und werden separat berechnet.

Ein Zahlungsverzug berechtigt den Vermieter zur Verweigerung von weiteren Leistungen aus dem etwa noch laufenden Vertrag, sowie zum Rücktritt von Verträgen über künftige Leistungen. Darüber hinaus ist der Vermieter zur Berechnung des dabei entstandenen Schadens berechtigt. Der Erfüllungsort für alle Zahlungsverpflichtungen ist Ulm. Eine Erstattung berechtigter und nicht in Anspruch genommener Leistungen durch den Mieter ist nicht möglich.

8. Reklamationen

Trotz aller Bemühungen sind eventuelle Reklamationen leider nicht ausgeschlossen. Diese müssen unverzüglich an den Vermieter gestellt werden. Sollte das Problem in einer angemessenen Frist nicht gelöst worden sein, müssen Sie entsprechende Ansprüche wegen nicht vertragsgemäßer Erfüllung des Mietvertrages innerhalb eines Monats nach Beendigung der Mietdauer gegenüber der Immotec GmbH, Blaubeuren geltend machen. Nach dieser Frist können Ansprüche nur noch geltend gemacht werden, wenn Sie ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert worden sind. Ihre Ansprüche wegen nicht vertragsgemäßer Erfüllung verfallen nach 6 Monaten. Das Verfalldatum beginnt mit dem Tage, an dem das Mietverhältnis enden sollte.

9. Ersatzmieter

Bis zum Mietbeginn kann sich jeder Mieter durch einen Dritten ersetzen lassen, wenn er uns dies schriftlich mitteilt. Wir können jedoch dem Wechsel der Person des Mieters widersprechen.

10. Rücktritt

Sie können bis 2 Tage vor Mietbeginn vom Vertrag zurücktreten. Treten Sie vom Mietvertrag zurück, werden wir für die angemietete Wohnung eine angemessene Entschädigung laut folgender Aufstellung verlangen:

10.1 Rücktrittsgebühren

bis 28 Tage vor Mietbeginn kostenlos, danach kann der Vertrag mit einer Frist von 4 Wochen zum Monatsende gekündigt werden.

10.2 Nichtantritt

Bei Nichtantritt zum Mietbeginn ohne Mitteilung an den Vermieter erlischt der Anspruch auf die Gesamtreservierung. Gleichzeitig wird der Gesamtmietpreis fällig.

10.3 Nichtantritt/Abreise wegen Erkrankung

Eine Vertragsauflösung ist zulässig für den Fall einer langwierigen oder infektiösen Erkrankung des Mieters (Nachweis durch ärztliches Attest)

11. Schriftform

Rücktritts-, Umbuchungs- und Änderungserklärungen müssen in beiderseitigem Interesse in jedem Fall schriftlich erfolgen.

12. Haustiere

Haustiere dürfen aus Rücksicht auf nachfolgende Mieter (Allergiker) nicht mitgebracht werden. Andernfalls kann der Einzug mit dem Haustier durch den Vermieter verweigert werden.

13. Aufhebung des Mietvertrages

Wird die Erfüllung des Mietvertrages in Folge höherer Gewalt (Naturkatastrophen, Krieg, innere Unruhen, Streik) unmittelbar und konkret erheblich erschwert, gefährdet oder beeinträchtigt, so können wir vom Mietvertrag zurücktreten.

Jede Verletzung guter Sitten durch den Mieter/Gast berechtigt den Vermieter zur sofortigen Vertragsauflösung unter Aufrechterhaltung ihrer vertraglichen Ansprüche für den Zeitraum ihrer Buchung. Darüber hinausgehende nachweislich entstandene Schäden sind dem Vermieter zu ersetzen.

14. Apartmentwechsel

Ein Apartmentwechsel inhalb unserer Häuser ist zu jedem 01 des Monats möglich, sofern verfügbar. Für unseren Aufwand berechnen wir dem Mieter eine einmalige Gebühr von 200,00 €

15. Daten

Der Vermieter ist berechtigt, alle personenbezogenen Daten ihrer Gäste elektronisch zu speichern. Sollten Sie damit nicht einverstanden sein, ist ein schriftlicher Widerspruch notwendig. Von einem Widerspruch ausgenommen sind Daten, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften erhoben werden müssen.

16. Baulärm/Baustelle

Sollte es im Haus oder in unmittelbarer Nähe des Apartmenthauses zu Beeinträchtigungen durch Baustellen oder Baulärm kommen, bestehen keine Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Vermieter. Der Vermieter ist gehalten, die Störungen nach Treu und Glauben für den Mieter in einem angemessenen Umfang zu halten.

17. Telefon & Internet

Wir bitten um Verständnis das unsere komplexe Telekommunikationsanlage nur durch einen Netzbetreiber (Telekom) betrieben werden kann. Falls der Mieter einen andern Anbieter wünscht, ist es nur über das jeweilige Mobilfunknetz möglich. Für den Internetzugang über unseren Server benötigen Sie, für jedes Gerät das sie mit dem Internet verbinden möchten, einen (kostenpflichtigen) Internetkey. Die Nutzung von eigenen W-Lan Routern ist nicht gestattet, da diese Technik unserem Server massive Probleme bereitet.

17.1 Nutzungsbedingungen für das Internet

Mit Eingabe und Bestätigung ihres Zugangskeys bestätigen sie folgende Nutzungsbedingungen:

Für die über das Internet übermittelten Daten, die darüber in Anspruch genommenen kostenpflichtigen Dienstleistungen und getätigten Rechtsgeschäfte ist der Mieter selbst verantwortlich. Besucht der Mieter kostenpflichtige Internetseiten oder geht er Verbindlichkeiten ein, sind die daraus resultierenden Kosten von ihm zu tragen. Er ist verpflichtet, bei Nutzung des Internets das geltende Recht einzuhalten.

- das Internet weder zum Abruf noch zur Verbreitung von sitten- oder rechtswidrigen Inhalten zu nutzen;
- keine urheberrechtlich geschützten Güter widerrechtlich vervielfältigen, verbreiten oder Zugänglich machen; dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit dem Einsatz von Filesharing-Programmen;
- die geltenden Jugendschutzvorschriften beachten;
- keine belästigenden, verleumderischen oder bedrohenden Inhalte versenden oder verbreiten;
- das Internet nicht zur Versendung von Massen-Nachrichten (Spam) und/oder anderen Formen unzulässiger Werbung nutzen.

Der Mieter stellt den Vermieter von sämtlichen Schäden und Ansprüchen Dritter frei, die auf einer rechtswidrigen Verwendung des Internets durch den Mieter und/oder auf einem Verstoß gegen die vorliegende Vereinbarung beruhen, dies erstreckt sich auch auf für mit der Inanspruchnahme bzw. deren Abwehr zusammenhängende Kosten und Aufwendungen.

Erkennt der Mieter oder muss er erkennen, dass eine solche Rechtsverletzung und/oder ein solcher Verstoß vorliegt oder droht, weist er den Vermieter auf diesen Umstand hin.

18. Warmwasserversorgung – Heizung

Wir sind stets bemüht unser Haus ökonomisch und auch ökologisch zu führen. Damit wir Ihnen auch in Zukunft günstige Mietpreise inkl. den Nebenkosten bieten können, ist unser vorrangiges Ziel, die Heizung und auch die Warmwasserversorgung so zu justieren, dass die Kosten im Rahmen bleiben jedoch der Komfort nicht leidet.

Das Warm Wasser steht Ihnen in der Zeit von: Mo-Fr. ca. 5,00 Uhr bis 22,00 Uhr und Sa. & So. ab ca. 6,00 Uhr bis 22,00 Uhr zur Verfügung. In der Zeit von 9,00 bis 15,00 zirkuliert das Warmwasser nicht.

Die Heizung läuft permanent, senkt sich aber in den Nachtstunden von 23,00 bis 6,00 Uhr um 2°C ab.

19. Haftung

Für kurzfristigen Ausfall von Einrichtungsgegenständen sowie für Beeinträchtigungen jeder Art, die der Vermieter nicht persönlich verursacht hat, kann der Vermieter nicht haftbar gemacht werden. Eine Preisminderung ist ausgeschlossen. Eine Änderung in dem Apartment bleibt dem Vermieter vorbehalten.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter durch ihn selbst, seine Gäste oder andere Personen, für die er verantwortlich ist, entstehen. Dies gilt insbesondere auch für folgende Bereiche:

Für den Fall der Nichtbeachtung unserer Brandschutz-Richtlinien, haftet der Mieter, seine Gäste oder andere Personen in vollem Umfang für die Kosten, die durch das Auslösen eines Fehlalarms bei der Feuerwehr entstehen. Bei Verlust des Apartmentschlüssels wird eine Gebühr von 50,00 € erhoben. Sollte der Mieter einen Aufsperrservice benötigen, werden hierfür 30,00 € berechnet.

Eine von der Vereinbarung abweichende Nutzung der dem Mieter/Gast überlassenen Räume berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Vertragsverhältnisses. Der Anspruch auf Rückerstattung der Miete besteht nicht. Wird der Vermieter durch höhere Gewalt oder Streik in der Erfüllung seiner Leistungen behindert, so kann hieraus keine Schadensersatzpflicht abgeleitet werden. Jedoch ist der Vermieter dem Auftraggeber verpflichtet, sich um anderweitige Beschaffung gleichwertiger Leistungen zu bemühen.

Soweit der Vermieter für den Mieter/Gast Fremdleistungen, technische oder sonstige Einrichtungen von Dritten beschafft, handelt er im Namen und auf Rechnung des Mieters/Gastes; der Mieter/Gast haftet für die pflegliche Behandlung und ordnungsgemäße Rückgabe der Einrichtungen und stellt den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter aus der Überlassung dieser Einrichtungen frei.

Der Vermieter haftet für:

- die Richtigkeit der Leistungsbeschreibung
- die ordnungsgemäße Erbringung der vertraglich geregelten Leistungen

20. Allgemeine Verpflichtungen

Der Mieter ist verpflichtet sich bei der Stadt Blaubeuren anzumelden und die Müllgrundgebühren an die Stadt zu entrichten. Die Gebühren für die Müllentsorgung werden von Vermieter übernommen. Des Weiteren ist der Mieter verpflichtet seine Rundfunk-, TV- und Multimediaserien bei der GEZ anzumelden. Die Gebühren hat der Mieter selbst zu tragen.

Alle Gäste sind angehalten, sich nach der geltenden Hausordnung zu richten (einzusezten vor Ort). Das Übertreten dieser Hausordnung kann einen Verweis nach sich ziehen, ohne dass die Mietsumme erstattet wird.

20.1 Auszug aus der Hausordnung

- Während des Aufenthalts ist jeder Mieter verpflichtet, das Apartment selbst sauber zu halten.
- Der Mieter verpflichtet sich zum Ende der Mietzeit die Räume in einem ordentlichen Zustand zu verlassen. Eine Endreinigung ist bis zu einem Aufwand von 3 Arbeitsstunden in der Miete enthalten. Entsteht ein Mehraufwand wird dieser dem Mieter in Rechnung gestellt.
- Es müssen alle Gegenstände, die während des Aufenthalts beschädigt wurden oder abhanden gekommen sind, ersetzt werden. Der Mieter hat das Mietobjekt pfleglich zu behandeln und ist für alles, was zum Mietobjekt gehört, verantwortlich.
- Sollten wahren oder zum Ende der Mietzeit durch den Mieter verursachte Instandsetzungs-, Wartungs-, oder Reinigungsarbeiten fällig werden, so werden diese Arbeiten nur durch Personal der Immotec GmbH mit einem Stundenverrechnungssatz von 43,00 € + MwSt. erledigt und dem Mieter in Rechnung gestellt. Müssen Arbeiten fremd vergeben werden, wird dies dem Mieter in Rechnung gestellt.
- Der Mieter ist verpflichtet, alle Mängel und Schäden, die in der Zeit entstehen, in der er das Mietobjekt bewohnt, sofort zu melden. Dem Mieter obliegt der Beweis, dass ein Schaden nicht während seiner Mietzeit entstanden ist, dass ihn oder die ihn begleitenden Personen kein Verschulden trifft. Der Mieter haftet persönlich für seine Gäste.
- Der Vermieter ist berechtigt, vom Mieter/Gast die Einstellung oder Verminderung von ungebührlichem Lärm zu fordern. Der Mieter/Gast ist verpflichtet, einer solchen Forderung durch den Vermieter zu entsprechen. Beachten Sie die üblichen Ruhezeiten von 22:00 Uhr bis 8:00 Uhr.
- Für Geld und Wertsachen wird nicht gehaftet
- Das Waschen und Trocken von Wäsche ist nur im Waschraum zulässig.
- Tiere dürfen vom Mieter nicht mitgebracht werden.

21. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für beide Parteien ist Ulm.

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag und seiner Erfüllung wird, soweit gesetzlich zulässig, die Zuständigkeit des Gerichts in Ulm vereinbart.

22. Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen des Mietvertrages hat nicht die Unwirksamkeit des gesamten Mietvertrages zur Folge.

Sollte eine Bestimmung der AGB unwirksam sein, berührt das die Gültigkeit der anderen Bestimmungen nicht. Anstelle der ungültigen Bestimmung gilt eine ihr entsprechende.

23. Druckfehler

Druckfehler verpflichten uns nicht. Die Preisangabe in der Buchungsbestätigung hat Gültigkeit.

24. Zusatzregelung für LANGZEITVERMIETUNG ab einem Monat

- 1) Bei Langzeitanmietung (ab einem Monat) des Apartments ist eine Mietsicherheit in Höhe von (ab einem Monat bis einem halben Jahr **500,00 EURO**, über einem halben Jahr **1.000,00 Euro**), per Lastschrift oder Überweisung vor Beginn des ersten Miettages zu hinterlegen. Bei einwandfreiem Verlassen der Wohnung wird die Mietsicherheit auf das Konto des Mieters zurückgezahlt. Die Mietsicherheit wird nicht verzinst. Wünschen Sie eine klassische Kaution, dann legen Sie ein Mietkautionskonto bei Ihrer Bank an und übergeben uns das Sparbuch. Ansonsten akzeptieren wir auch eine Bankbürgschaft.
Sollte Schaden entstanden sein, wird hier in zwei Kategorien unterschieden:
 - a. kleinere Schäden - Beispiel: defektes Geschirr, Schlüsselverlust, wird bei der Kautionsrückzahlung der entstandene Schaden sofort verrechnet.
 - b. grober Schaden - Beispiel: Beschädigung an Möbeln, starke Verunreinigung. Hier wird bis zur endgültigen Klärung der gesamte Kautionsbetrag einbehalten. Eine Klärung wird kurzfristig angestrebt.
- 2) Dem Mieter steht auf Wunsch ein Reinigungsservice sowie ein Wäscherservice für die bei uns gemietete Wäsche zur Verfügung. Die Kosten hierfür sind nicht in der Miete inklusive und werden separat berechnet.
- 3) Um die Mieten an die Lohn- & Preiserhöhung anzupassen ist eine kalenderjährliche Preiserhöhung von 2% vorgesehen.
- 4) Die Kündigungsfrist beträgt 4 Wochen zum Monatsende.
- 5) Wird ein langfristiger Mietvertrag vorzeitig (Mietdauer kürzer als 6 Monate) gekündigt so wird der Differenzbetrag zur kurzfristigen Miete nachberechnet.