

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

---

Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Wohnungsvermietung  
(Wohnungsaufnahmevertrag)

## **I. Geltungsbereich**

1. Diese Geschäftsbedingungen gelten für Verträge über die mietweise Überlassung der Wohnung Siegburger Str. 87/ Adolphstraße 1a in 50679 Köln Deutz zur Beherbergung, sowie alle für den Kunden erbrachten weiteren Leistungen und Lieferungen.
2. Die Unter- oder Weitervermietung der überlassenen Wohnung sowie deren Nutzung zu anderen als Beherbergungszwecken bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Eigentümers, wobei § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB abbedungen wird, soweit der Kunde nicht Verbraucher ist.
3. Geschäftsbedingungen des Kunden finden nur Anwendung, wenn dies vorher ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

## **II. Vertragsabschluss, -partner; Verjährung**

1. Der Vertrag kommt durch die Annahme des Antrags des Kunden durch den Eigentümer zustande. Dem Eigentümer steht es frei, die Buchung der Ferienwohnung schriftlich zu bestätigen.
2. Vertragspartner sind Herr Michael Weihofen (Eigentümer) und der Kunde. Hat ein Dritter für den Kunden bestellt, haftet er dem Eigentümer gegenüber zusammen mit dem Kunden als Gesamtschuldner für alle Verpflichtungen aus dem Wohnungsaufnahmevertrag, sofern dem Eigentümer eine entsprechende Erklärung des Dritten vorliegt.
3. Alle Ansprüche gegen den Eigentümer verjähren grundsätzlich in einem Jahr ab dem Beginn der kenntnisabhängigen regelmäßigen Verjährungsfrist des § 199 Abs. 1 BGB. Schadensersatzansprüche verjähren kenntnisunabhängig in fünf Jahren. Die Verjährungsverkürzungen gelten nicht bei Ansprüchen, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Eigentümers beruhen.

## **III. Leistungen, Preise, Zahlung, Aufrechnung**

1. Der Eigentümer ist verpflichtet, die vom Kunden gebuchte Ferienwohnung bereitzuhalten und die vereinbarten Leistungen zu erbringen.
2. Der Kunde ist verpflichtet, die für die Ferienwohnungsüberlassung und die von ihm in Anspruch genommenen weiteren Leistungen geltenden bzw. vereinbarten Preise des Eigentümers zu zahlen. Dies gilt auch für vom Kunden veranlasste Leistungen und Auslagen des Eigentümers an Dritte.
3. Die vereinbarten Preise schließen die jeweilige gesetzliche Mehrwertsteuer ein. Überschreitet der Zeitraum zwischen Vertragsabschluss und Vertragserfüllung vier Monate und erhöht sich der vom Eigentümer allgemein für derartige Leistungen berechnete Preis, so kann dieses den vertraglich vereinbarten Preis angemessen, höchstens jedoch um 5% anheben.
4. Die Preise können vom Eigentümer ferner geändert werden, wenn der Kunde nachträglich Änderungen der Leistung des Eigentümers oder der Aufenthaltsdauer der Gäste wünscht und der Eigentümer dem zustimmt.
5. Der Mietpreis für die Ferienwohnung ist spätestens bei Mietantritt in bar zu bezahlen. Ebenfalls ist die Kautions in Höhe von 100 € bar bei dem Eigentümer zu hinterlegen. Der Kunde erhält eine Quittung/Einzahlungsbeleg über die Kautions. Dem

Eigentümer bleibt der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten.

6. Der Eigentümer ist berechtigt, bei Vertragsschluss oder danach, unter Berücksichtigung der rechtlichen Bestimmungen für Pauschalreisen, eine angemessene Vorauszahlung oder Sicherheitsleistung zu verlangen. Die Höhe der Vorauszahlung und die Zahlungstermine können im Vertrag schriftlich vereinbart werden.

7. Der Kunde kann nur mit einer unstreitigen oder rechtskräftigen Forderung gegenüber einer Forderung des Eigentümers aufrechnen oder mindern.

#### **IV. Rücktritt des Kunden (i. e. Abbestellung, Stornierung)** **/Nichtinanspruchnahme der Leistungen des Eigentümers**

1. Ein Rücktritt des Kunden von dem mit dem Eigentümer geschlossenen Vertrag bedarf der schriftlichen Zustimmung des Eigentümers. Erfolgt diese nicht, so ist der vereinbarte Preis aus dem Vertrag auch dann zu zahlen, wenn der Kunde vertragliche Leistungen nicht in Anspruch nimmt. Dies gilt nicht bei Verletzung der Verpflichtung des Eigentümers zur Rücksichtnahme auf Rechte, Rechtsgüter und Interessen des Kunden, wenn diesem dadurch ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zuzumuten ist oder ein sonstiges gesetzliches oder vertragliches Rücktrittsrecht zusteht.

2. Sofern zwischen dem Eigentümer und dem Kunden ein Termin zum kostenfreien Rücktritt vom Vertrag schriftlich vereinbart wurde, kann der Kunde bis dahin vom Vertrag zurücktreten, ohne Zahlungs- oder Schadensersatzansprüche des Eigentümers auszulösen. Das Rücktrittsrecht des Kunden erlischt, wenn er nicht bis zum vereinbarten Termin sein Recht zum Rücktritt schriftlich gegenüber dem Eigentümer ausübt, sofern nicht ein Fall des Rücktritts des Kunden gemäß Nummer 1 Satz 3 vorliegt.

3. Bei dem vom Kunden nicht in Anspruch genommenen Ferienwohnung hat der Eigentümer die Einnahmen aus anderweitiger Vermietung der Ferienwohnung sowie die eingesparten Aufwendungen anzurechnen.

4. Dem Eigentümer steht es frei, die vertraglich vereinbarte Vergütung zu verlangen und den Abzug für ersparte Aufwendungen zu pauschalisieren. Der Kunde ist in diesem Fall verpflichtet, mindestens 90% des vertraglich vereinbarten Preises für die Übernachtung zu zahlen. Dem Kunden steht der Nachweis frei, dass der oben genannte Anspruch nicht oder nicht in der geforderten Höhe entstanden ist.

#### **V. Rücktritt des Eigentümers**

1. Sofern ein kostenfreies Rücktrittsrecht des Kunden innerhalb einer bestimmten Frist schriftlich vereinbart wurde, ist der Eigentümer in diesem Zeitraum seinerseits berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, wenn Anfragen anderer Kunden nach der vertraglich gebuchten Ferienwohnung vorliegen und der Kunde auf Rückfrage des Eigentümers auf sein Recht zum Rücktritt nicht verzichtet.

2. Wird eine vereinbarte oder oben gemäß Klausel III Nr. 6 verlangte Vorauszahlung auch nach Verstreichen einer vom Eigentümer gesetzten angemessenen Nachfrist nicht geleistet, so ist der Eigentümer ebenfalls zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt.

3. Ferner ist der Eigentümer berechtigt, aus sachlich gerechtfertigtem Grund vom Vertrag außerordentlich zurückzutreten, beispielsweise falls

- höhere Gewalt oder andere vom Eigentümer nicht zu vertretende Umstände die Erfüllung des Vertrages unmöglich machen;
- die Wohnung unter irreführender oder falscher Angabe wesentlicher Tatsachen, z.B. in der Person des Kunden oder des Zwecks, gebucht werden;
- der Eigentümer begründeten Anlass zu der Annahme hat, dass die

Inanspruchnahme der Wohnungsvermietung den reibungslosen Geschäftsbetrieb, die Sicherheit oder das Ansehen des Eigentümers in der Öffentlichkeit gefährden kann, ohne dass dies dem Herrschafts- bzw. Organisationsbereich der Wohnung zuzurechnen ist.

- ein Verstoß gegen oben Klausel I Nr. 2 vorliegt.

4. Bei berechtigtem Rücktritt des Eigentümers entsteht kein Anspruch des Kunden auf Schadensersatz.

## **VI. Bereitstellung, -übergabe und -rückgabe der Ferienwohnung bzw. des Apartments**

1. Die Ferienwohnung steht dem Kunden ab 15.00 Uhr des vereinbarten Anreisetages zur Verfügung. Der Kunde hat keinen Anspruch auf frühere Bereitstellung. Der Eigentümer ist jedoch um eine flexible Übergabe bemüht.

2. Am vereinbarten Abreisetag ist die Ferienwohnung dem Eigentümer spätestens um 10.00 Uhr geräumt zur Verfügung zu stellen. Danach kann der Eigentümer aufgrund der verspäteten Räumung der Ferienwohnung für dessen vertragsüberschreitende Nutzung bis 18.00 Uhr 50% des vollen Logispreises (Listenpreises) in Rechnung stellen, ab 18.00 Uhr 100%. Vertragliche Ansprüche des Kunden werden hierdurch nicht begründet. Ihm steht es frei, nachzuweisen, daß dem Eigentümer kein oder ein wesentlich niedrigerer Anspruch auf Nutzungsentgelt entstanden ist.

## **VII. Haftung des Eigentümers**

1. Der Eigentümer haftet mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns für seine Verpflichtungen aus dem Vertrag. Ansprüche des Kunden auf Schadensersatz sind ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Eigentümer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Eigentümers beruhen und Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Verletzung von vertragstypischen Pflichten des Eigentümers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Eigentümers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Sollten Störungen oder Mängel an den Leistungen des Eigentümers auftreten, wird der Eigentümer bei Kenntnis oder auf unverzügliche Rüge des Kunden bemüht sein, für Abhilfe zu sorgen. Der Kunde ist verpflichtet, das ihm Zumutbare beizutragen, um die Störung zu beheben und einen möglichen Schaden gering zu halten.

2. Für eingebrachte Sachen haftet der Eigentümer dem Kunden nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Haftungsansprüche erlöschen, wenn nicht der Kunde nach Erlangen der Kenntnis von Verlust, Zerstörung oder Beschädigung unverzüglich dem Eigentümer Anzeige macht (§ 703 BGB). Für eine weitergehende Haftung des Eigentümers gelten vorstehende Nummer 1 Sätze 2 bis 4 entsprechend.

## **VIII. Schlussbestimmungen**

1. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags, der Antragsannahme oder dieser Geschäftsbedingungen für die Wohnungsaufnahme sollen schriftlich erfolgen. Einseitige Änderungen oder Ergänzungen durch den Kunden sind unwirksam.

2. Erfüllung- und Zahlungsort ist Köln.

3. Ausschließlicher Gerichtsstand – auch für Scheck- und Wechselstreitigkeiten – ist im kaufmännischen Verkehr der Sitz der Wohnung (Köln). Sofern ein Vertragspartner die Voraussetzung des § 38 Abs. 2 ZPO erfüllt und keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat, gilt als Gerichtsstand der Sitz der Wohnung.

4. Es gilt deutsches Recht. Die Anwendung des UN-Kaufrechts und des Kollisionsrechts ist ausgeschlossen.

5. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Wohnungsaufnahme unwirksam oder nichtig sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Im übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften