

Allgemeine Geschäftsbedingungen zum Mietvertrag

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) regeln die Nutzung der möblierten Studios, Zimmer und Apartments (nachfolgend Mietobjekt) zwischen dem Mieter und dem Vermieter.

1. Vertragsgegenstand

Die Lake Lucerne Apartments GmbH (nachfolgend LAKE LUCERNE APARTMENTS) stellt eine Online-Plattform zur Vermittlung von verschiedenen Mietobjekten zur Verfügung. Sie bietet die Mietobjekte im Auftrag von verschiedenen Vermietern an und bietet den Mietern die Möglichkeit zur Kontaktaufnahme. Die LAKE LUCERNE APARTMENTS ist nicht Partei des Mietvertrages. Sie haftet weder für Forderungen aus dem Mietverhältnis, noch können ihr gegenüber Ansprüchen in diesem Zusammenhang (z.B. Mängelrechte, Kündigungsanfechtung) rechtsgültig geltend gemacht werden.

Der Mietvertrag wird zwischen dem Mieter und dem Vermieter abgeschlossen. Der Vermieter überlässt dem Mieter ein Mietobjekt der im Vertrag erwähnten Kategorie für die vereinbarte Mietdauer. Das Mietobjekt darf nur von den vertraglich vereinbarten Personen benutzt werden. Bei einem Wechsel in ein anderes Mietobjekt wird ein neuer Vertrag zu neuen Konditionen ausgestellt.

Der Mieter hat das Recht, die Apparate und Maschinen in den Hauswirtschaftsräumen zu nutzen, soweit diese vorhanden sind. Die Preise für die Nutzung werden vom Vermieter in den Räumen oder auf Nachfrage bekannt gegeben. Bei der Nutzung hat der Mieter auf die Bedürfnisse der anderen Mieter Rücksicht zu nehmen. Insbesondere gibt es keine Garantie, dass die Infrastruktur nicht bereits belegt oder wegen Revision nicht verfügbar ist.

2. Infrastruktur und Dienstleistungen

Die angebotene Infrastruktur, Dienstleistungen, Ausstattung, Möblierung usw. sind standortabhängig und können bei den einzelnen Mietobjekten unterschiedlich sein. Es wird diesbezüglich auf die jeweils aktuelle Preisliste verwiesen, bei der die angebotene Infrastruktur, Dienstleistungen, Ausstattung, Möblierung usw. aufgeführt werden.

Sollte die Reinigung Inhalt des Mietvertrages sein, werden während der Aufenthaltsdauer die Schrankinhalte, das Geschirr, Besteck und Kochutensilien usw. nicht gereinigt. Das Mietobjekt wird nur insoweit gereinigt, als dass die Flächen aufgeräumt und frei zugänglich sind.

3. Mietzins, Nebenkosten und weitere Dienstleistungspreise

3.1. Preiseliste

Es gilt die von der LAKE LUCERNE APARTMENTS publizierte aktuelle Fassung der Preisliste, wobei individualvertragliche Regelungen im Mietvertrag Vorrang genießen.

3.2. Mietzins und Nebenkosten

Der Mietzins für die Nutzung des Mietobjekts ist grundsätzlich ein Bruttopreis. Die Nebenkosten, wie Strom, Heizung, Wasser etc., sowie die Kosten für die Infrastruktur und Dienstleistungen sind darin enthalten, soweit dies vereinbart wurde (vgl. Ziff. 2 und Ziff. 3.1).

3.3. Mietzins- und Vertragsänderungen

Bei unbefristeten Mietverhältnissen kann die Änderung des Mietzinses sowie andere Vertragsänderungen unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist auf einen vereinbarten Kündigungstermin hin geltend gemacht werden. Die entsprechende Mitteilung an den Mieter hat mit amtlichem Formular und ohne Kündigungsandrohung zu erfolgen. Sie muss mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist zugestellt sein.

4. Kaution

Abweichende Vereinbarungen vorbehalten, schuldet der Mieter dem Vermieter folgende Kaution:

- Für eine befristete Mietdauer von 1 bis 30 Tage: CHF 1'000.00
- Für eine befristete Mietdauer von 1 bis 5 Monate: Eine Monatsmiete
- Für eine unbefristete Mietdauer über 6 Monate: 3 Monatsmieten

Die Kaution bei unbefristeten Mietverträgen wird auf einem Konto bei einer Schweizer Bank auf den Namen des Mieters hinterlegt. Akzeptiert wird bei unbefristeten Mietverträgen auch eine Swissscaution.

Bei befristeten Mietverhältnissen wird die Kaution beim Vermieter hinterlegt und nicht verzinst. Der Mieter berechtigt den Vermieter nach Ende des Mietverhältnisses, die offenen Forderungen aus dem Mietvertrag (z.B. offene Zahlungen, Abrechnungen, entstanden durch Schäden etc.) mit der Kaution zu verrechnen. Eine Verrechnung von Ansprüchen während des laufenden Mietverhältnisses ist ausgeschlossen. Der Vermieter überweist das Depot innerhalb von 4 Wochen nach der Rückgabe des Mietobjekts auf ein Konto des Mieters, sofern keine Forderungen aus dem Vertragsverhältnis mehr offen sind.

5. Reservation

Nach Bestätigung der Reservation durch die LAKE LUCERNE APARTMENTS ist das gebuchte Mietobjekt während 5 Tagen provisorisch reserviert. Der Mieter verpflichtet sich, die vereinbarte Kautionsinnert diesen 5 Tagen nach der Bestätigung auf das von der LAKE LUCERNE APARTMENTS angegebene Konto des Vermieters zu überweisen. Trifft der Betrag nicht fristgerecht auf dem Konto des Vermieters ein, kann die Buchung nicht mehr garantiert werden.

6. Check-in / Check-out

Sofern mit dem Vermieter nichts anderes vereinbart ist, kann das Mietobjekt wie folgt bezogen bzw. zurückgegeben werden:

Check-in: Montag bis Freitag, 16.00 Uhr – 18.00 Uhr

Check-out: Montag bis Freitag, bis 10.00 Uhr

Wird das Mietobjekt nicht rechtzeitig verlassen, wird eine zusätzliche Tagesrate/Tag gem. Preisliste Kategorie 1-30 Nächte verrechnet. Für eine spätere Abgabe ist in jedem Fall die Zustimmung des Vermieters notwendig. Ein neuer Mietvertrag wird dadurch nicht begründet.

7. Einzug / Übergabe

Der Vermieter übergibt dem Mieter das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt, sofern die Kautions-, die Reinigungskosten und die erste Monatsmiete bezahlt und auf dem Konto des Vermieters gutgeschrieben sind. Sofern die Kautionsüber die Swiscaution gedeckt ist, muss das Originalzertifikat vor dem Einzug dem Vermieter vorliegen. Der bloße Nachweis mittels Zahlungsbestätigung von Seiten des Mieters erfüllt die Anforderungen für die Übergabe des Mietobjekts nicht.

Beim Antritt des Mietvertrages werden dem Mieter eine Inventarliste und ein Übergabeprotokoll des Mietobjekts übergeben oder im Mietobjekt hinterlegt. Der Mieter hat 48 Stunden Zeit, Beanstandungen dem Vermieter zu melden. Danach sind die Inventarliste und das Übergabeprotokoll verbindlich.

Der Mieter ist verpflichtet, seinen gesetzlichen Melde- und Auskunftspflichten rechtzeitig nachzukommen.

8. Vertragsdauer und Kündigung

8.1. Definitionen

Als **befristete Mietverträge** gelten Verträge, die ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer enden (Art. 255 Abs. 2 OR).

Als **unbefristete Mietverträge** gelten alle anderen Verträge (Art. 255 Abs. 3 OR) und damit auch Verträge mit einer Mindestvertragsdauer, sofern sie nicht mit Ablauf der vereinbarten Dauer enden.

8.2. Vertragsdauer

Für eine Mietdauer von 1 - 180 Tagen wird zwischen dem Mieter und dem Vermieter ein befristeter Mietvertrag abgeschlossen.

Für eine Mietdauer von 181 oder mehr Tagen wird ein unbefristeter Mietvertrag abgeschlossen.

Ein Vertrag mit fester Laufzeit endet ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses benötigt die ausdrückliche Zustimmung des Vermieters und führt zu einem neuen Vertrag. Eine Verlängerung kann nicht garantiert werden.

8.3. Vertragsrücktritt vor Mietbeginn bei befristeten Mietverträgen

Von **befristeten Verträgen** kann der **Mieter** vor Mietbeginn unter den nachfolgenden Bedingungen zurücktreten. Den Rücktritt hat der Mieter schriftlich oder per Mail mitzuteilen.

Bei einem Vertragsrücktritt sind folgende Gebühren geschuldet:

- 30 % der Kautions gemäss Ziff. 4 bis 40 Tage vor Mietbeginn
- 50 % der Kautions gemäss Ziff. 4 vom 39. - 30. Tag vor Mietbeginn
- 80 % der Kautions gemäss Ziff. 4 vom 29. - 7. Tag vor Mietbeginn
- 100 % der Kautions gemäss Ziff. 4 ab dem 6. Tag vor Mietbeginn

Weitere Schadenersatzansprüche des Vermieters bleiben vorbehalten.

Der Vermieter hat bei befristeten Verträgen das Recht, dem Mieter eine andere Unterkunft zuzuweisen. Auch bei einer Zuweisung einer anderen Unterkunft kann der Mieter nur unter den zuvor aufgeführten Bedingungen zurücktreten.

8.4. Kündigung nach Mietbeginn

Befristete Mietverträge enden ohne Kündigung mit dem Ablauf der vereinbarten Dauer (Art. 266 Abs. 1 OR). Das Mietverhältnis verlängert sich nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters und dem Abschluss eines neuen Mietvertrages.

Unbefristete Mietverträge können unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist und unter Beachtung der vereinbarten Mindestvertragsdauer durch den Mieter schriftlich, durch den Vermieter mit amtlichem Formular gekündigt werden. Die Kündigung ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt.

8.5. Kündigung unbefristeter Mietverträge innerhalb der Mindestvertragsdauer

Unbefristete Mietverträge weisen eine Mindestvertragsdauer von 6 Monaten auf. Aufgrund der langfristig angelegten Miete sind die Mietpreise tiefer angesetzt als bei den befristeten und damit kurzfristigen Mieten.

Der Mieter kann einen unbefristeten Mietvertrag innerhalb der Mindestvertragsdauer unter folgenden Bedingungen kündigen:

- Die Kündigungsfrist beträgt 30 Tage.
- Die Kündigung kann nur auf Monatsende ausgesprochen werden, erstmals auf das Ende des dritten Monats.
- Mit der Kündigung innerhalb der Mindestvertragsdauer wandelt sich das Mietverhältnis (sowohl für die Apartmentmiete wie auch für den Parkplatz) rückwirkend und für die gesamte Dauer in ein befristetes Mietverhältnis um. Somit kommt für dieses Mietverhältnis von weniger als 6 Monaten rückwirkend und für die gesamte Dauer der höhere Mietpreis gemäss der jeweils gültigen Preisliste zur Anwendung.
- Der Mieter hat die Mietzinsdifferenz, die sich aus der rückwirkenden Umwandlung in ein befristetes Mietverhältnis ergibt, zusammen mit dem nächsten Mietzins zu bezahlen.

9. Leistung des Mietzinses und weitere Entschädigungen

9.1. Bezahlung des Mietzinses sowie weitere Entschädigung

Die erste Monatsmiete sowie allfällig zusätzlich vereinbarte Leistungen, die Kautions- und der Preis für die Endreinigung müssen in jedem Fall vor der Übergabe des Mietobjekts bezahlt sein. Wird die Kautions- mit Swiscaution geleistet, muss das Originalzertifikat vorliegen.

Die zukünftig vertraglich vereinbarten Mietzinse sowie allfällige zusätzliche vereinbarte Leistungen müssen jeweils im Voraus bis am 1. des Monats unaufgefordert bezahlt werden (siehe Zahlungsmittel). Bei befristeten Mietverträgen kann der Gesamtpreis auch im Voraus komplett per Banküberweisung bezahlt werden. Bei ausbleibender Zahlung ist der Vermieter berechtigt, den Zutritt zum Wohnobjekt zu sperren, bis die fällige Forderung bezahlt ist oder den Mieter auszuweisen, seine persönlichen Gegenstände während maximal 30 Tagen gegen Bezahlung aufzubewahren.

9.2. Zahlungsmittel

Die Miete, die Kautions- und die Kosten für die Endreinigung und die Entschädigung für andere Dienstleistungen sind per Banküberweisungen auf das Konto des Vermieters zu bezahlen. Der Vermieter teilt dem Mieter seine entsprechenden Kontoangaben mit.

Bei Zahlungen am Schalter der Post werden dem Vermieter Gebühren von der Post belastet. Diese Gebühren werden dem Mieter weiterverrechnet.

9.3. Autorisierung Kreditkartenbelastung bei befristeten Mietverhältnissen

Bei befristeten Mietverhältnissen verpflichtet sich der Mieter mit der Buchung des Mietobjekts, dem Vermieter seine Kreditkarten-Details zur Verfügung zu stellen und erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass allfällige Annullationskosten, Zahlungsrückstände, Schäden und fehlende Einrichtungsgegenstände im Zusammenhang mit dem Mietvertrag der Kreditkarte belastet werden können.

9.4. Mahnspesen

Der Vermieter ist berechtigt, Mahnspesen zu verrechnen.

10. Zutrittsrecht

Der Mieter ermächtigt den Vermieter bzw. die Mitarbeiter dessen Liegenschaftsverwaltung sowie den Hauswart, das Mietobjekt auch ohne seine Anwesenheit für technische Wartung, Mängelbehebung etc. zu betreten. Im gekündigten oder befristeten Vertragsverhältnis stehen dem Vermieter, dessen Liegenschaftsverwaltung und dem Hauswart zusätzlich das Recht zu, das Mietobjekt allfälligen Interessenten zu zeigen. Die Besichtigungen werden Montag bis Freitag zu Bürozeiten (08.00 Uhr – 18.30 Uhr) durchgeführt.

11. Gebrauch

Der Mieter verpflichtet sich, das ihm anvertraute Mietobjekt, die allgemein zugänglichen Räume sowie die Geräte, die Möblierung und Ausstattung usw. mit grösstmöglicher Sorgfalt zu behandeln. Spezielle Anweisungen in Allgemeinräumen und bei Geräten (z.B. Waschmaschine) sind zu befolgen. Der Mieter verpflichtet sich, sich insbesondere an folgende Nutzungsvorschriften zu halten:

- In der gesamten Liegenschaft gilt ein striktes Rauchverbot.
- Jeder Mieter nimmt auf die anderen Bewohner Rücksicht. Insbesondere beachtet er die Bestimmungen zur Nachtruhe: Lärm von Musikanlagen, Fernseher, laute Gespräche etc. sind von 22.00 Uhr bis 08.00 Uhr zu vermeiden bzw. auf Zimmerlautstärke zu drehen.

- Im gemieteten Mietobjekt dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, insbesondere ist es dem Mieter nicht gestattet, an den Wänden Bilder aufzuhängen und auf den Balkonen einen Sichtschutz zu montieren.
- Das Halten von Haustieren ist ohne schriftliche Bewilligung des Vermieters nicht gestattet.
- Es ist dem Mieter nicht gestattet, das Mietobjekt an Dritte zu vermieten oder es Dritten zu überlassen.
- Es ist nicht gestattet, im Mietobjekt irgendwelche Form von Gewerbe zu betreiben.

Der Vermieter hat bei einer Verletzung der Sorgfaltspflicht durch den Mieter sowie der oben erwähnten Pflichten das Recht, den Vertrag fristlos zu kündigen und den Mieter auszuweisen und seine persönlichen Gegenstände während maximal 30 Tagen gegen Bezahlung aufzubewahren.

12. Haftung und Versicherung

Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter für alle Schäden, welche durch eine unsachgemäße Nutzung oder eine Nutzung über den vereinbarten Nutzungszweck und –umfang hinaus, entstehen, insbesondere bei einem Verstoß gegen die Bestimmungen in Ziff. 11. Ferner haftet er für Beschädigungen/Verschlechterungen, die durch ihn oder einen Besucher schuldhaft verursacht werden, sowie für Abnutzungen, die durch über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehende Benutzung entstehen.

Der Mieter und seine persönlichen Gegenstände sind für Risiken aus der der Beherbergung (z.B. Unfall, Krankheit, Diebstahl, Wasser und Feuer) durch den Vermieter nicht versichert. Der Vermieter übernimmt auch keine Haftung für Schäden und Diebstahl an den persönlichen Gegenständen des Mieters. Der Vermieter empfiehlt dem Mieter, eine Unfall-, Hausrats- und Haftpflichtversicherung abzuschliessen sowie Wertsachen und Geld sicher einzuschliessen.

Bei unbefristeten Mietverhältnissen ist der Mieter verpflichtet, innerhalb von 30 Tagen nach Mietantritt eine Unfall-, Hausrats- und Haftpflichtversicherung abzuschliessen und dem Vermieter eine Kopie der Police zuzustellen.

13. Kommunikation, Post, Internet

Die angebotene Infrastruktur ergibt sich aus der jeweils aktuellen Preisliste des Mietobjekts. Der Vermieter stellt die Kommunikationsinfrastruktur, wie Fernseher und Radio und WLAN High-Speed Internet, gemäss der vereinbarten Infrastruktur dem Mieter zur Verfügung und kommt für die entsprechenden Abgaben auf. Sobald sich der Mieter im Einwohnerregister der Gemeinde eintragen lässt, ist er verpflichtet, die gesetzlichen Radio- und Fernsehempfangsgebühren zu bezahlen.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter einen Briefkasten zur Verfügung zu stellen. Die entsprechende Ausstattung mit einem Briefkasten kann der aktuellen Preisliste entnommen werden. Der Vermieter übernimmt keine Haftung für fehlende Post.

Der Mieter ist selbst verantwortlich, seine Geräte von Schäden aus der Internetnutzung zu schützen und zu verhindern, dass über das evtl. vorhandene Netzwerk des Vermieters Spam oder Viren versendet werden. Für allfällige Schäden aus der Internetnutzung übernimmt der Vermieter keine Haftung. Der Vermieter ist verpflichtet, einzelne Aktivitäten zu speichern und behält sich das Recht vor, einzelne Mieter von der Nutzung des Internets auszuschliessen. Weitere Bestimmungen zur Nutzung werden mit dem Mieter beim Login mitgeteilt und vereinbart.

Der Eingangsbereich der Liegenschaft kann zum Schutz der Mieter und zur Vorbeugung von Sachbeschädigungen mit Videokameras überwacht werden. Der Vermieter schützt die Aufnahmen vor der Bearbeitung durch unbefugte Dritte und gibt dies nicht weiter. Die Aufnahmen werden nach einer Woche gelöscht.

14. Behebung von Mängeln

Der Mieter hat Mängel am Mietobjekt, welche er nicht ohne Weiteres selber beheben kann, dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Bei haustechnischen Notfällen ist der Vermieter unter den bekannt gegebenen Kontaktdaten nach Büroschluss zu kontaktieren. Sollte der Vermieter nicht erreichbar sein, so hat der Mieter eine Mitteilung auf dem Nachrichtenband zu hinterlassen. Die Reparaturen werden vom Vermieter je nach Dringlichkeit und normalerweise von Montag bis Freitag von 08.00 bis 18.00 Uhr durchgeführt. Für Sondereinsätze, Reparaturen, usw., welche durch den Mieter verursacht werden (z.B. verlorene Schlüssel und Badges), wird eine Bearbeitungsgebühr des Vermieters von CHF 120.00 pro Stunde zusätzlich zu den Reparaturkosten verrechnet.

15. Rückgabe des Mietobjekts und Endreinigung

Der Mieter hat das Mietobjekt in einem ordentlichen Zustand zu übergeben. Der ordentliche Zustand beinhaltet insbesondere, dass das Geschirr, Besteck, Pfannen und die elektronischen Haushaltsgeräte gereinigt zurückgelassen werden. Allfällige Schäden müssen spätestens beim Check-out dem Vermieter gemeldet werden.

Die voraussichtlichen Reinigungskosten werden vom Mieter vor dem Mietantritt bezahlt. Sollte der Zustand des Mietobjekts eine übermässige Reinigungsdauer notwendig machen, wird die Mehrzeit entsprechend in Rechnung gestellt.

16. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Dieser Mietvertrag unterliegt dem Schweizer Recht. Soweit die AGB oder vertragliche Vereinbarungen der Parteien keine abweichenden Regeln enthalten, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts. Der Gerichtsstand richtet sich nach den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen.

17. Anpassung AGB

Der Vermieter behält sich vor, den Inhalt der AGB anzupassen. Die Anpassungen werden dem Mieter auf geeignete Weise mitgeteilt und gelten ohne Widerspruch innerhalb von 30 Tagen als genehmigt.

(Stand 12. April 2019)