

Allgemeine Vertragsbedingungen zum Mietvertrag

1. Mietzweck, Vertragsabschluss, Zahlungsbedingungen

Das Mietobjekt darf ausschliesslich für das Verbringen privater Ferien genutzt werden. Jegliche gewerbliche oder anderweitige Nutzung ist ausgeschlossen. Der Mieter bestätigt mit dem Anklicken der Schaltfläche "**Kostenpflichtig buchen**", dass er gemäss dem Recht seines Wohnsitzlandes handlungsfähig (aber mindestens 18-jährig) ist und rechtsgültig Verträge abschliessen kann. Der Mieter ist an seine Buchung während fünf Arbeitstagen gebunden. Innert dieser Frist wird der Vermieter dem Mieter den Mietvertrag zustellen, sofern er den Mietvertrag abschliessen will. Der Vermieter ist berechtigt, ohne Angabe von Gründen eine Buchung abzulehnen. Die Zahlungsbedingungen sind wie folgt:

- 40% des Gesamtbetrages werden bei der Reservierung innerhalb von 10 Tagen als Anzahlung fällig.
- Der Restbetrag ist bis 30 Tage vor Anreise zahlbar.
- Bei kurzfristigen Buchungen unter 40 Tagen vor Anreise bitten wir um die Zahlung des Gesamtbetrages innerhalb von 10 Tagen.

Bitte überweisen Sie die fälligen Beträge in Schweizer Franken auf unser Konto CH14 0078 5001 89 86 30028 bei der Urner Kantonalbank AG, Inhaber: Josef Arnold, Rüttistrasse 22, 6467 Schattdorf, unter Nennung der Buchungsnummer.

Trifft die Anzahlung, der Restbetrag oder die sofortige Komplettzahlung nicht bis zum vereinbarten Termin beim Vermieter ein, so kann dieser nach erfolglosem Verstreichen einer kurzen Nachfrist das Objekt, ohne ersatzpflichtig zu werden, anderweitig vermieten; er kann aber auch auf der Vertragserfüllung beharren und die Annullierungskosten nach Ziffer 8 einfordern. Der Vermieter orientiert den Mieter umgehend. Die Überweisungskosten gehen zu Lasten des Mieters ("OUR-Zahlung"). Wird eine Überweisung nicht honoriert oder widerrufen, so gilt dies als Annullierung (Stornierung) des Mietvertrages, und es kommen die Bedingungen „Annullierung und vorzeitige Rückgabe des Mietobjektes“, Ziffer 8 zur Anwendung.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass das Objekt nur mit der im Vertrag namentlich genannten Personen bewohnt werden darf. Untermiete, Abtretung der Miete oder Überlassen des Mietobjektes an andere als die im Vertrag namentlich genannten Hausgenossen sind ausgeschlossen (siehe dazu auch Ziffer 8).

2. Nebenkosten

Die Nebenkosten (wie Strom, Gas, Heizung, Endreinigung, Bett-/Frotteewäsche usw.) sind im Mietpreis inbegriffen, es sei denn, sie werden im Vertrag ausdrücklich ausgewiesen. Nicht im Mietpreis inbegriffene Nebenkosten werden am Mietende abgerechnet und sind vor der Abreise bar in CHF zu bezahlen.

3. Depot

Der Vermieter kann vor Anreise oder bei Anreise ein Depot verlangen, sofern im Angebot und darauffolgender Buchungsbestätigung erwähnt. Das Depot dient zur Deckung unter anderem von Neben- und (Nach-) Reinigungskosten sowie Schäden/Schadenersatzforderungen usw.

Über das Depot wird bei Beendigung des Mietvertrages abgerechnet. Ist in diesem Zeitpunkt der durch das Depot zu deckende Betrag noch nicht bestimmbar oder weigert sich der Mieter, diesen zu bezahlen, darf der Vermieter resp. der Schlüsselhalter namens des Vermieters das Depot vollständig oder teilweise zurückbehalten. In diesem Falle wird der Vermieter, sobald die Höhe des Betrages definitiv bestimmt ist, dem Mieter eine Abrechnung erstellen und einen allfälligen Saldo zu Gunsten des Mieters diesem ausbezahlen/überweisen, wobei die Kosten der Überweisung zu Lasten des Mieters gehen. Ein Saldo zu Gunsten des Vermieters ist innert 10 Tagen nach Erhalt der Abrechnung zu bezahlen (die gesamten Überweisungskosten gehen zu Lasten des Mieters, "OUR-Zahlung"). Die Forderung des Vermieters ist nicht auf die Höhe des Depots beschränkt.

4. Anreise, Übergabe des Mietobjektes; Beanstandungen

Das Mietobjekt wird dem Mieter in sauberem und vertragsgemässen Zustand übergeben. Sollten bei der Übergabe Mängel vorhanden oder das Inventar unvollständig sein, so hat der Mieter dies unverzüglich beim Schlüsselhalter/Vermieter zu rügen. Andernfalls wird vermutet, dass das Mietobjekt als in einwandfreiem Zustand übergeben worden ist.

Sollte der Mieter das Objekt verspätet oder gar nicht übernehmen, bleibt der gesamte Mietpreis geschuldet. Der Mieter ist selber für eine rechtzeitige Anreise verantwortlich. Allfällige Anreisehindernisse (wie Verkehrsüberlastungen, geschlossene Strassen usw.) liegen in seinem Verantwortungsbereich. Bei Anreise aus dem Ausland orientiert sich der Mieter von sich aus rechtzeitig über die Einreisebestimmungen für die Schweiz.

Der Vermieter resp. Schlüsselhalter ist berechtigt, von den Personen einen Personalausweis zur Überprüfung deren Identität zu verlangen. Personen, welche im Mietvertrag nicht namentlich aufgeführt sind, dürfen weggewiesen werden. Der Mietzins bleibt im vollen Umfang geschuldet.

5. Hausgenossen und Gäste

Der Mieter ist dafür besorgt und steht dafür ein, dass die Hausgenossen einschliesslich Gäste den Verpflichtungen dieses Vertrages nachkommen.

6. Sorgfältiger Gebrauch

Das Mietobjekt darf höchstens mit der im Vertrag aufgeführten Anzahl Personen (einschliesslich der Kinder unter 16 Jahren) belegt werden. Haustiere (dazu zählen Hunde, Katzen, Vögel, Reptilien, Ratten, Frettchen, Meerschweinchen, Hamster usw.) sind nicht erlaubt, ausser es sei mit dem Vermieter ausdrücklich vereinbart worden.

Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt mit Sorgfalt zu benützen, die Hausordnung einzuhalten und Rücksicht gegenüber den andern Hausbewohnern und Nachbarn zu nehmen. Bei allfälligen Schäden usw. ist der Vermieter/Schlüsselhalter umgehend zu informieren.

Abtretung der Miete, Untermiete oder das sonstige Überlassen an Personen, welche nicht im Mietvertrag aufgeführt sind, usw. sind nicht erlaubt. Siehe auch Ziffer 8.

Verstossen Mieter, Hausgenossen oder Gäste in krasser Weise gegen die Verpflichtungen des sorgfältigen Gebrauchs oder wird die Wohnung mit mehr als der vertraglich vereinbarten Anzahl Personen belegt, kann der Vermieter/Schlüsselhalter den Vertrag nach erfolgloser schriftlicher Abmahnung frist- und entschädigungslos auflösen. In diesem Falle bleibt der Mietzins geschuldet. Nach- und Schadenersatzforderungen bleiben vorbehalten.

7. Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist termingerecht in ordentlichem Zustand samt Inventar zurückzugeben. Das Mietobjekt ist vor der Rückgabe zu reinigen. Diese Verpflichtung entfällt nur, wenn dies ausdrücklich mit dem Vermieter vereinbart worden ist. Ist die Endreinigung im Mietpreis inbegriffen oder zusätzlich vereinbart worden, so obliegt dem Mieter gleichwohl die Reinigung der Kücheneinrichtung, einschliesslich Geschirr und Besteck. Wird das Mietobjekt in ungereinigtem oder nicht genügend gereinigtem Zustand zurückgegeben, kann der Vermieter die Reinigung auf Kosten des Mieters veranlassen. Für Beschädigungen der Einrichtung und fehlendes Inventar usw. ist der Mieter ersatzpflichtig.

8. Annullierung und vorzeitige Rückgabe des Mietobjektes

Der Mieter kann jederzeit vom Vertrag unter folgenden Bedingungen zurücktreten:

- bis 30 Tage vor Anreise: CHF 70.00 Bearbeitungsgebühr
- 29 bis 15 Tage vor Anreise: 40% des Mietpreises plus CHF 70.00 Bearbeitungsgebühr
- 14 bis 0 Tage vor Anreise, Nichterscheinen: 100 % des Mietpreises, keine Bearbeitungsgebühr

Massgebend für die Berechnung der Annullierungsgebühr ist das Eintreffen der Mitteilung beim Vermieter oder bei der Buchungsstelle zu den normalen Bürozeiten zwischen 09.00 und 17.00 Uhr (beim Eintreffen an Samstagen, Sonn- und Feiertagen gilt der nächste Werktag; massgebend ist die Feiertagsregelung und Zeitzone am (Wohn-)Sitz des Vermieters resp. Buchungsstelle). Diese Regelung gilt auch für Mitteilungen per E-Mail, SMS, Internet, Fax usw. oder auf den Telefonbeantworter. Der

Mieter hat das Recht nachzuweisen, dass dem Vermieter durch die Annullierung ein kleinerer Schaden entstanden ist.

Ersatzmieter: Der Mieter hat das Recht, einen Ersatzmieter vorzuschlagen. Dieser muss für den Vermieter zumutbar und solvent sein. Der Vermieter muss dem Ersatzmieter ausdrücklich zustimmen. Der Ersatzmieter tritt in den Vertrag zu den bestehenden Bedingungen ein. Mieter und Ersatzmieter haften solidarisch für den Mietzins.

Bei vorzeitiger Rückgabe des Mietobjektes oder bei Abbruch der Miete bleibt der gesamte Mietzins geschuldet. Der Mieter hat das Recht nachzuweisen, dass der Vermieter das Objekt weitervermieten konnte oder Einsparungen erzielt hat.

Der Vermieter ist weder bei Annullierung des Mietvertrages noch bei vorzeitiger Rückgabe der Mietsache resp. Mietabbruch verpflichtet, sich aktiv um einen Ersatzmieter zu bemühen.

9. Höhere Gewalt, unvorhersehbare oder nicht abwendbare Umstände usw.

Verhindern höhere Gewalt (Umweltkatastrophen, Naturgewalt usw.), behördliche Massnahmen, unvorhersehbare oder nicht abwendbare Ereignisse die Vermietung oder deren Fortdauer, ist der Vermieter berechtigt (aber nicht verpflichtet), dem Mieter ein gleichwertiges Ersatzobjekt anzubieten unter Ausschluss von Ersatzforderungen. Kann die Leistung nicht oder nicht in vollem Umfange erbracht werden, wird der bezahlte Betrag oder der entsprechende Anteil für die nicht erbrachten Leistungen rückvergütet unter Ausschluss weiterer Ansprüche.

10. Haftung des Mieters

Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch ihn oder Hausgenossen, einschliesslich Gäste verursacht werden, das Verschulden wird vermutet. Werden Schäden nach Rückgabe des Mietobjektes festgestellt, so haftet der Mieter auch für diese, sofern der Vermieter nachweisen kann, dass der Mieter (resp. seine Hausgenossen oder Gäste) die Schäden verursacht hat.

11. Haftung des Vermieters

Der Vermieter steht für eine ordnungsgemässe Reservation und vertragskonforme Erfüllung des Vertrages ein. Die Haftung des Vermieters ist soweit gesetzlich zulässig ausgeschlossen. Die Haftung ist insbesondere ausgeschlossen für Handlungen und Versäumnisse seitens des Mieters (einschliesslich Hausgenossen und Gäste), unvorhersehbare oder nicht abwendbare Versäumnisse Dritter, höherer Gewalt oder Ereignisse, welche der Vermieter, Schlüsselhalter, Vermittler oder andere vom Vermieter beigezogene Personen trotz gebotener Sorgfalt nicht vorhersehen oder abwenden konnten. Beschreibungen von Infrastruktur- und touristische Einrichtungen wie Sportanlagen, Schwimmbäder, Tennisplätze, öffentlicher Verkehr, Bergbahnen, Pisten, Ladenöffnungszeiten usw. dienen der reinen Information und verpflichten den Vermieter unter keinem Rechtstitel.

12. Datenschutz

Der Vermieter untersteht dem schweizerischen Datenschutzgesetz und bearbeitet die Daten entsprechend diesen Vorschriften. Der Vermieter wird die ihm übermittelten Daten gemäss den gesetzlichen Vorgaben bearbeiten (oder allenfalls durch ein Drittunternehmen bearbeiten lassen) und soweit notwendig an den Schlüsselhalter usw. übermitteln, damit der Vertrag korrekt erfüllt werden kann. Entsprechend der örtlichen Gesetzgebung kann der Vermieter und/oder Schlüsselhalter verpflichtet sein, den Mieter und dessen Hausgenossen bei örtlichen Stellen anzumelden. Der Vermieter behält sich das Recht, zur Verfolgung berechtigter Interessen oder bei Verdacht auf eine Straftat, die Daten des Mieters resp. der Hausgenossen und Gäste an die zuständigen Stellen zu übermitteln oder Dritte mit der Durchsetzung seiner Rechte zu beauftragen.

Der Vermieter kann den Mieter in Zukunft über seine Angebote informieren. Will der Mieter diesen Dienst nicht erhalten, kann er sich direkt an den Vermieter wenden. Auf den jeweiligen Informationen wird ein entsprechender Hinweis zur Kündigung dieses Dienstes enthalten sein.

Bei Fragen zum Datenschutz wendet sich der Mieter direkt an den Vermieter.

13. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Als ausschliesslicher Gerichtsstand wird der Ort des Mietobjektes vereinbart. **Vorbehalten bleiben zwingend anwendbare vertraglich nicht abänderbare Gesetzesbestimmungen.**

General Conditions to the Lease Agreement

1. Permitted use, conclusion of agreement, conditions of payment

The rental property shall only be used for private holidays. Any commercial or other use is strictly forbidden. By clicking the button “**confirm chargeable booking**”, the lessee confirms that according to the laws of his country of residence he is capable of acting (but at least 18 years of age) and entering into legally binding contracts. The lessee shall be bound to his booking for five business days. Within this time period, the lessor shall send the lease agreement to the lessee, provided that he intends to complete the lease agreement. The lessor has the right to refuse a booking without giving a reason. The payment conditions are as follows:

- 40% of the total amount are payable within 10 days of the reservation.
- The balance is payable up to 30 days before arrival.
- For short-term bookings less than 40 days before arrival, we ask you to pay the total amount within 10 days.

Please transfer the amounts due in Swiss francs to our account CH14 0078 5001 89 86 30028 at Urner Kantonalbank AG, owner: Josef Arnold, Rüttistrasse 22, 6467 Schattdorf, quoting the booking number.

Should the lessor not receive the full payment, advance payment, residual payment and/or deposit by the agreed date, he is entitled, after the unsuccessful expiration of a brief grace period, to reject the property without liability to pay compensation; he is also entitled to demand contractual fulfilment and request the cancellation charges as defined in Section 8. The lessor shall inform the lessee without delay. The transfer costs will be borne by the lessor (“OUR payment”). Failure to honor a bank transfer, or its revocation, is deemed to be a cancellation of the lease agreement. In this case, the conditions under “Cancellations and premature return of the leased object” in Section 8 shall apply.

The lessee takes note that only the persons whose names are listed in the Agreement shall reside in the rental property. The lessee is not permitted to sublet, to assign the rent or to cede the rental property to anyone other than the fellow occupants whose names are listed in the Agreement (also see Section 8).

2. Additional costs

The additional costs (such as electricity, gas, heating, bed linen, towels etc.) are included in the rent unless they are explicitly stated in the agreement. Additional costs not included in the rent are calculated at the end of the lease period and must be paid in cash (CHF) before leaving.

3. Deposit

The lessor is entitled to demand a deposit, if set out in the offer and the booking confirmation. Among other things, the deposit serves to cover the additional costs and final cleaning costs as well as damages/claims for compensation, etc.

The deposit will be settled at the end of the lease agreement. If at this time, the amount to be covered by the deposit is yet to be determined or if the lessee refuses to pay it, the lessor, or the key holder on behalf of the lessor, is entitled to retain the deposit in whole or in part. In such cases, once the final amount is known, the lessor shall prepare a statement for the lessee and pay/transfer to the lessee any balance in his favor, where the costs of the transfer are to be borne by the lessee. Any balance in favor of the lessor is payable within 10 days after receipt of the statement (all transfer costs are to be borne by the lessee, “OUR payment”). The lessor’s claims are not restricted to the amount of the deposit.

4. Arrival, handover of the leased property, complaints

The leased property shall be handed over to the lessee in clean and contractual condition. If any defects are present or if the inventory is incomplete when the property is handed over, the lessee must immediately submit a complaint to the key holder/lessor, pointing this out. Otherwise it shall be assumed that the leased property was handed over in perfect condition.

If the lessee is late in occupying the property, or if he fails to occupy the property at all, the full rent shall remain due. The lessee is self-responsible for a punctual arrival. Possible hindrances to the arrival (such as heavy traffic, closed roads, etc.) are within the responsibility of the lessee. Lessees arriving from abroad are responsible for obtaining information regarding the entry requirements for Switzerland in due time.

The lessor/key holder has the right to ask for a person's passport or identity card as a proof of identity. Furthermore, the lessor/key holder is permitted to reject any persons whose names are not listed in the Lease Agreement. The rent remains payable in full.

5. Housemates and guests

The lessee is responsible for ensuring and guarantees that housemates, including guests, comply with the obligations arising from this agreement.

6. Careful use

The leased property may not be occupied by more than the number of persons specified in the agreement (including children under the age of 16). Pets (this term includes dogs, cats, birds, reptiles, rats, ferrets, guinea pigs, hamsters, etc.) are not allowed, except with the lessor's express agreement. The lessee undertakes to use the leased property with care, to observe the house rules and to behave with consideration for other house occupants and neighbors. In the event of damage, the lessor/key holder is to be informed immediately. It shall not be permitted to assign the rent, sublet, or otherwise transfer the lease to persons not listed in the lease agreement, etc. See also Section 8.

In the event of flagrant infringement of the duty of careful use by the lessee, housemates or guests, or if the apartment is occupied by more than the contractually agreed number of persons, the lessor / key holder is entitled to terminate the agreement without notice and without reimbursement if his written warning goes unheeded. In this case, the rent shall remain due for payment. This is subject to additional claims and claims for damages.

7. Handing back the leased property

The leased property is to be handed back on time, complete and in proper condition. The leased property is to be cleaned before being handed back. This obligation is inapplicable only if expressly agreed with the lessor. Whether the final cleaning is included in the rent or whether it is separately stipulated, the lessee is nevertheless responsible to clean the kitchen furnishings, including tableware and cutlery. If the leased property is handed over in an unclean or insufficiently cleaned condition, the lessor is entitled to have the cleaning carried out at the lessee's expense.

The lessee is liable to pay compensation for damage and missing items.

8. Cancellations and premature return of the leased object

The lessee may withdraw from the agreement at any time, subject to the following conditions:

- up to 30 days prior to arrival: CHF 70.00 handling fee
- 29 to 15 days prior to arrival: 40% of the total rent plus CHF 70.00 handling fee
- 14 to 0 day prior to arrival & no-shows: 100 % of the total rent, no handling fee

Receipt of the notice by the lessor or the booking agency during normal office hours between 9 a.m. and 5 p.m. is authoritative for the calculation of the cancellation charges (if received on a Saturday, Sunday or legal holiday, the next business day applies; this rule is based on the legal holidays and the time zone in effect at the residence or office of the lessor or booking agency).

This rule also applies to notices delivered via e-mail, text message, Internet, fax, etc. or to the telephone answering machine. The lessee has the right to prove that the lessor incurred a lower loss as a result of the cancellation.

Substitute lessee: The lessee has the right to propose a substitute lessee who must be solvent and acceptable to the lessor. The lessor must give his express consent to this substitute lessee. The substitute lessee shall enter into the agreement subject to the existing terms and conditions. The lessee and the substitute lessee shall be jointly and severally liable for the rent.

In the event of discontinuation of the lease agreement or premature handing back of the leased property, the rent is owed in full. The lessee has the right to prove that the lessor has been able to re-lease the property or that he achieved savings.

If the lease agreement is cancelled or if the leased property is prematurely returned or if the lease is discontinued, the lessor is not obligated to actively seek a substitute lessee.

9. Force majeure, unforeseeable or unavoidable circumstances, etc.

If the leasing or the continuation thereof should be prevented by force majeure (environmental disasters, natural disasters, etc.), government regulations, unforeseeable or unavoidable events, the lessor is entitled (but not obligated) to offer an equivalent substitute property to the lessee, subject to the exclusion of claims for compensation. If the services cannot be provided or if they cannot be provided in full, the amount paid or the corresponding share for services not provided will be reimbursed, subject to the exclusion of further claims.

10. Lessee's liability

The lessee is liable for all damage caused by the lessee or housemates, including guests. Fault is presumed. If damages should be found after the return of the leased property, the lessee is also liable for these, provided that the lessor can prove that the lessee (or his housemates or guests) have caused the damage.

11. Lessor's liability

The lessor guarantees proper reservation and contractual fulfilment of the agreement. The liability of the lessor is excluded to the extent permitted by law. Liability is excluded especially for acts and omissions on the part of the lessee (including housemates and guests), unforeseeable or unavoidable omissions by third parties, force majeure or events which the lessor, key holder, agent or other persons called upon by the lessor could not foresee or avoid despite all due care. Descriptions of infrastructure or tourism-related facilities, such as sports facilities, swimming pools, tennis courts, public transportation, mountain railways, ski slopes, store opening hours, etc. are intended for information only and are not binding upon the lessor under any legal title.

12. Data protection

The lessor is subject to the data protection laws of Switzerland and shall process the data in accordance with these regulations. The lessor shall process the data provided to him in accordance with the statutory requirements (or, if necessary, have it processed by a third party) and, to the extent necessary, communicate such data to the key holder, etc. to ensure that the agreement can be properly fulfilled. Based on the local laws, the lessor and/or the key holder may be obligated to register the lessee and his housemates with the local authorities. To protect legitimate interests or in the event that a criminal act is suspected the lessor reserves the right to disclose the lessee's data and/or those of his housemates and guests to the responsible authorities or request third parties to enforce his rights.

The lessor may inform the lessee of his rental offers in the future. If the lessee should not wish to receive this service, the lessee may contact the lessor directly. Any such information shall contain a notice regarding the termination of this service.

The lessee shall contact the lessor directly for any questions regarding data protection.

13. Applicable law and place of jurisdiction

Swiss law shall be solely applicable. It is agreed that the locality where the leased property is situated shall be the exclusive place of jurisdiction. **Subject to mandatory contractually unchangeable provisions of law.**

Schattdorf, 01. Nov. 2017