

# Allgemeine Vertragsbedingungen

## für Mietverhältnisse von möblierten Wohnungen inklusive Dienstleistung der Boardinghouse GmbH, St. Gallen

### 1 Mietobjekt und Mietzins

#### 1.1 Objektbeschreibung

Die Vermieterin vermietet an die Mieter:In eine möblierte Wohnung mit Kücheneinrichtung und Bad sowie das zur Wohnung gehörende Inventar, gemäss der in der Mieträumlichkeit aufliegenden Inventarliste.

#### 1.2 Dienstleistungen Dritter in der Liegenschaft

In der Liegenschaft werden durch dritte Parteien verschiedene Dienstleistungen erbracht (z.B. Restaurationsdienstleistungen, Kiosk, etc.) und sind von der Vermieterin völlig unabhängig. Diese Dienstleistungen stehen entsprechend ausserhalb des vorliegenden Vertrages und haben nichts mit der Vertragsbeziehung zwischen der Vermieterin und der Mieter:In zu tun.

#### 1.3 Mietzins

Der Mietzins wird gemäss der im Vertrag aufgeführten Tabelle je nach Mietdauer festgelegt und ist grundsätzlich im Voraus fällig.

#### 1.4 Vergütung Dienstleistungen (Reinigung und Wäsche)

Zusätzlich zur Wohnung, welche der Mieter:In zur Verfügung gestellt wird, erbringt die Vermieterin Dienstleistungen in Form von Reinigung der Wohnung und des Badezimmers sowie Wäschewechsel der ebenso zur Verfügung gestellten Bett- und Frottierwäsche.

Die Wohnung wird wöchentlich gereinigt. Am Ende der Mietdauer erfolgt eine Schlussreinigung.

Die Vergütung dieser Dienstleistungen wird separat zum Mietzins aufgeführt. Der jeweilige Dienstleistungsanteil am Mietzins ergibt sich aus der im Vertrag aufgeführten Tabelle.

Die Mieter:In erteilen der Vermieterin hiermit die Erlaubnis, das Zimmer für die notwendigen Reinigungsarbeiten zu betreten.

#### 1.5 Bezahlung / Abbuchung Kreditkarte

Bei einer Online-Reservation wird der Mietzins (inkl. Dienstleistungsvergütung) für die vereinbarte Mietdauer bei der Reservation provisorisch von der angegebenen Kreditkarte abgebucht.

Bei einer Buchung vor Ort ist der Mietzins (inkl. Dienstleistungsvergütung) für die vereinbarte Mietdauer entweder in bar zu bezahlen oder wird direkt von der Kreditkarte abgebucht.

#### 1.6 Stornierungsgebühr

Nach einer bestätigten Buchung fällt für jede Stornierung oder die Verkürzung der gebuchten Mietdauer eine Mutationsgebühr von CHF 50.- an.

Wird eine Mietaufenthaltsdauer mit einer vereinbarten Mietdauer von mindestens 3 Nächten trotz bestätigter Buchung nicht angetreten, so werden zusätzlich zur Mutationsgebühr mindestens zwei Nächte verrechnet, sofern die Buchung nicht wenigstens 72 Stunden vor Mietbeginn storniert wird.

Reservierungen von weniger als 3 Nächten können bis 24 Stunden vor Mietbeginn kostenlos storniert werden. In diesem Fall fällt lediglich die Mutationsgebühr an.

### 2 Verwendung des Mietobjekts

#### 2.1 Verwendungszweck

Das Mietobjekt darf zu Wohn- und Arbeitszwecken (Bürotätigkeit ohne Kundenverkehr) genutzt werden.

#### 2.2 Belegung

Die maximale Belegung des Mietobjekts beträgt grundsätzlich zwei Personen (inkl. Kinder und Jugendliche). Eine höhere Belegung muss ausdrücklich schriftlich vereinbart werden.

Die Wohnung wird für die Belegung einer Person vorbereitet. Wäsche und Starterkit für weitere Personen müssen separat bestellt werden.

---

### **2.3 Hausordnung**

Näheres zur Nutzung und Belegung ist in der Hausordnung geregelt, welche als Anhang zu diesen Allgemeinen Vertragsbedingungen einen Bestandteil des Vertrages bildet.–Diese Hausordnung ist für die Mieter:In verbindlich.

Wird die Hausordnung während der Mietdauer geändert, so gilt die neue Hausordnung ab dem auf deren Mitteilung folgenden Tag, sofern die Mieter:In das Mietverhältnis nicht umgehend nach Erhalt der neuen Hausordnung kündigt.

### **2.4 Untervermietung**

Eine Untervermietung des Mietobjekts ist nicht gestattet.

### **2.5 Reinigung Küche, Kochutensilien und Geschirr**

Küche, Kochutensilien, Besteck, Gläser und Geschirr werden von der Vermieterin - soweit notwendig - im Rahmen der Endreinigung gereinigt. Die Reinigung während der laufenden Mietdauer ist Sache der Mieter:In und nicht Gegenstand der mit dem Mietzins vergüteten Dienstleistung.

## **3 Mietbeginn, Mietdauer, Verlängerung und Kündigung**

### **3.1 Mietbeginn**

Die Miete beginnt mit der vereinbarten Mietdauer, sofern der im Voraus fällige Mietzins bis dahin bezahlt bzw. provisorisch von der Kreditkarte abgebucht wurde. Reservationen über das Internet sind verbindlich, wenn sie seitens der Vermieterin entweder über das Reservationssystem oder per E-Mail bestätigt wurden.

### **3.2 Mietdauer**

Der Mietvertrag wird für die im Reservationssystem erfasste bzw. bei Mietbeginn vereinbarte Dauer fest abgeschlossen und endet per diesem Enddatum ohne Erfordernis einer Kündigung seitens Vermieterin oder Mieter:In.

### **3.3 Vorzeitige Kündigung seitens Mieter**

Die Mieter:In hat das Recht, das Mietverhältnis jederzeit mit Wirkung ab dem nächstfolgenden Tag zu beenden.

Bei einer vorzeitigen Beendigung erfolgt die Abrechnung gemäss Tabelle im Mietvertrag auf Grundlage des für die tatsächliche Mietdauer gültigen Tarifs.

### **3.4 Verlängerung der Mietdauer seitens Mieter:In**

Die Mieter:In hat grundsätzlich das Recht, die Miete jederzeit innerhalb der vereinbarten Mietdauer zu verlängern. Eine fehlende Verfügbarkeit des Mietobjekts infolge anderweitiger Reservationen oder Mietverträge bleibt vorbehalten.

Bei einer Verlängerung der Mietdauer ist der Mietzins inklusive dem Vergütungsanteil für die Dienstleistung, gemäss Tabelle im Mietvertrag, für die Verlängerungsdauer wiederum im Voraus zu bezahlen.

Im Falle einer Verlängerung der Mietdauer beginnt die Miete für die Verlängerung frühestens mit der Bezahlung der Miete (inkl. Dienstleistungsvergütung) für die entsprechende Verlängerungsperiode.

Die Belegung der ursprünglich gemieteten Räumlichkeiten ist nur gewährleistet, wenn die Verlängerung spätestens drei Tage vor Ablauf der ursprünglichen Mietdauer verlängert und der Mietzins für die Verlängerung innert dieser Frist bezahlt oder provisorisch von der Kreditkarte abgebucht wurde.

### **3.5 Vorzeitige Kündigung seitens Vermieter**

Die Vermieterin hat das Recht, die Miete aus wichtigen Gründen jederzeit mit Wirkung ab dem folgenden Tag zu beenden. In diesem Fall wird die Miete gemäss der tatsächlichen Mietdauer reduziert und der Mieter:In ein allfälliger Überschuss seiner Vorauszahlung zurückerstattet. Es besteht jedoch kein über die Rückerstattung der überschüssigen Vorauszahlung hinausgehender Schadenersatzanspruch der Mieter:In.

Als wichtige Gründe in diesem Sinne gelten insbesondere:

- Verstösse gegen die vereinbarte Maximalbelegung seitens der Mieter:In;
- Verstösse gegen den vereinbarten Nutzungszweck seitens der Mieter:In;
- Verstösse gegen die Hausordnung seitens der Mieter:In;
- unvorhergesehene Gründe, welche die Weiterführung des Mietverhältnisses für die Vermieterin unzumutbar machen.

Kann das Mietobjekt aus nicht vorhergesehenen Gründen bei Mietbeginn nicht zur Verfügung gestellt werden, so kann die Vermieterin ohne jeden Schadenersatzanspruch der Mieter:In vom Vertrag zurücktreten.

---

## **4 Übernahme und Rückgabe des Mietobjekts**

### **4.1 Empfang / Wohnungsabgabe bzw. Wohnungsübergabe**

Die elektronische Key Card kann am Tag des Mietbeginns zu Bürozeiten ab 15.00 beim Empfang abgeholt werden. Übernahme der Key Card ausserhalb der Bürozeiten ist nur nach vorgängiger Absprache und schriftlicher Bestätigung seitens der Vermieterin möglich.

Ein Bezug der Wohnung ist auf jeden Fall erst nach erfolgter Bezahlung bzw. erfolgreicher Abbuchung der Kreditkarte möglich.

### **4.2 Prüfung Inventar**

Die Mieter:In ist verpflichtet, das Inventar bei Übernahme des Mietobjekts anhand der sich in der Wohnung befindlichen Inventarliste zu prüfen, und allfällig fehlende oder defekte Inventargegenstände der Vermieterin spätestens am auf die Übernahme des Mietobjekts folgenden Tag zu melden.

### **4.3 Rückgabe des Mietobjekts**

Das Mietobjekt ist spätestens um 12.00 Uhr des letzten Tages der Mietdauer zu räumen. Die elektronische Key Card zum Mietobjekt wird um 12.00 Uhr des letzten Tages der Mietdauer deaktiviert.

Wird die Wohnung nicht rechtzeitig geräumt, so deponiert die Vermieterin, die sich noch im Zimmer befindlichen, der Mieter;In gehörenden Gegenstände auf Kosten der Mieter:In. Die Lagerkosten betragen CHF 2.- pro Tag pro (angefangenen) Kubikmeter. Die Vermieterin hat das Recht (nicht aber die Pflicht) die deponierten Gegenstände frühestens nach Ablauf von drei Monaten ab Ende der Mietdauer zu entsorgen. Im Falle einer Entsorgung hat die Mieter:In gegenüber der Vermieterin keinerlei Entschädigungsanspruch. Die aufgelaufenen Lagerkosten bleiben auch bei einer Entsorgung weiterhin geschuldet.

Nach Absprache mit der Vermieterin kann die Mieter:In auch ein Kellerabteil mieten. Für die Miete dieses Kellerabteils gelten die Regelungen der vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Ein Versand von Gegenständen der Mieter:In an eine andere Adresse ist nur gegen die vorgängige Entschädigung sämtlicher Portokosten und Aufwendungen der Vermieterin möglich.

### **4.4 Haftung der Mieter:In**

Die Mieter:In haftet für alle von ihr/ihm verursachten Schäden am Mietobjekt und für alles bei der Rückgabe nicht mehr vorhandene oder beschädigte Inventar, welches nicht vorgängig gemeldet wurde. Die Preise für die einzelnen Gegenstände ergeben sich aus der Inventarliste.

Die Vermieterin verzichtet im Regelfall auf eine Kautions für das Inventar. Die Mieter:In erteilt der Vermieterin im Gegenzug die Erlaubnis, die Kosten für nicht mehr vorhandenes oder beschädigtes Inventar direkt der Kreditkarte der Mieter:In zu belasten.

Es ist verboten, in den Wohnungen oder im Boardinghouse zu rauchen oder Tätigkeiten auszuüben, welche Rauchentwicklung oder üble Gerüche hervorrufen. Die Wohnungen sind mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet, welche direkt den Feueralarm bei der Feuerwehr auslöst. Wird ein Fehlalarm durch das Verschulden der Mieter:In ausgelöst, so haftet die Mieter:In vollumfänglich für die entstandenen Kosten des Feuerwehreinsatzes und allen übrigen dadurch verursachten Schaden. Bei einer Manipulation des Rauchmelders durch die Mieter:In wird ein Schadenersatz in Höhe von CHF 500.00 in Rechnung gestellt.

Im Übrigen haftet die Mieter:In gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts.

## **5 Verschiedenes**

### **5.1. Retentionsrecht**

Das Retentionsrecht der Vermieterin gemäss Art. 268 OR an den von der Mieter:In eingebrachten Gegenständen geht allen Ansprüchen Dritter vor.

### **5.2 Schlüsselübergabe**

Es existieren nur elektronische Schlüsselkarten für das Mietobjekt, mit welchen sich neben den Zimmertüren auch die Haustüren öffnen lassen. Die Hauptkarte ist im Mietzins inbegriffen und wird ohne Depot ausgehändigt. Allfällige Zusatzkarten sind gegen ein Depot von CHF 20.00 erhältlich.

Die Schlüsselkarten werden erst nach erfolgter Bezahlung des Mietzinses aktiviert. Die Mieter:In ist verpflichtet, einen Verlust der Schlüsselkarte sofort zu melden, damit die Karte individuell gesperrt und neu geladen werden kann. Bei Verlust der Karte wird der Mieter:In eine Pauschale von CHF 20.00 verrechnet.

---

### 5.3 Meldepflicht

Die Mieter:In hat Schäden am Mietobjekt sofort zu melden. Im Übrigen gilt Art. 257g OR.

### 5.4 Zutrittsrecht der Vermieterin

Die Vermieterin oder deren Vertreter sind berechtigt, nach Vorankündigung die zur Wahrung des Eigentumsrechts und zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen, Wartungen und gebotenen Besichtigungen der Sache durchzuführen. In begründeten Fällen (Feuer, Einbruch, Notfällen, Schadenminderungen) entfällt eine vorgängige Anzeige an die Mieter:In.

Die Vermieterin hat wöchentlich mindestens einmal das Zutrittsrecht für die Erbringung der mit dem Mietvertrag vereinbarten Dienstleistungen. Hierfür wird mit der Mieter:In vorab ein Zeitfenster vereinbart.

### 5.5 Haftung der Vermieterin

Mit Ausnahme von Personenschäden haftet die Vermieterin unter allen Titel nur bis zur Höhe des vereinbarten Mietzinses.

In keinem Fall haftet die Vermieterin

- für Handlungen und Unterlassungen der Mieter:In, deren Begleitperson oder anderen Gästen;
- für die Folgen eines Diebstahls von von der Mieter:In mitgeführten oder im Mietobjekt deponierten Wertsachen;
- in Fällen höherer Gewalt oder behördlicher Anordnungen, welche der Vermieterin eine gehörige Erfüllung des Vertrags verunmöglichen oder übermässig erschweren;
- für Schäden im Zusammenhang mit der Nutzung des Internets/WLAN oder im Zusammenhang mit einem Ausfall des Internets/WLAN;
- für die Dienstleistungen der im Mietobjekt eingemieteten dritten Dienstleistungserbringer;
- für beschädigte, entwendete oder gestohlene Fahrzeuge, welche in der Tiefgarage bzw. auf den Parkplätzen parkiert sind;
- für den Zustand der nicht zum Mietobjekt gehörenden Infrastruktur (öffentliche Strassen, öffentliche Verkehrsmittel, etc.) und allfällige Folgen von Unfällen auf öffentlichem oder Drittparteien gehörendem Grund.

Schadenersatzforderungen der Mieter:In gegenüber der Vermieterin verjähren allesamt innert eines Jahres ab Ende der effektiven Mietdauer.

### 5.6 Salvatorische Klausel

Die Ungültigkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages beeinflussen nicht die Rechtswirksamkeit des Vertrages als Ganzes. Anstelle der unwirksamen Vorschrift ist eine Regelung zu vereinbaren, die der ursprünglichen rechtlichen und wirtschaftlichen Zielsetzung der Parteien entspricht.

### 5.7 Gerichtsstand / anwendbares Recht

Als Gerichtsstand vereinbaren die Parteien die zuständigen ordentlichen Gerichte am Ort der gelegenen Sache.

Dieser Mietvertrag untersteht materiellem schweizerischem Recht ohne Berücksichtigung des Kollisionsrechts und internationaler Abkommen.

---

## Hausordnung

Diese Hausordnung dient dem Zweck, allen Bewohner:Innen das Wohnen angenehm zu gestalten und die Liegenschaft in einem guten und gepflegten Zustand zu erhalten. Als oberster Grundsatz gelten die gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz. Diese Hausordnung ist für alle Bewohner des Boardinghouse und deren Gäste verbindlich. Die Mieter:In haften für deren Gäste.

### Ruhe und allgemeine Ordnung

Bitte nehmen Sie Rücksicht auf die Mitbewohner:Innen und vermeiden Sie Lärm und laute Geräusche. Tonwiedergabegeräte sind auch tagsüber auf Zimmerlautstärke einzustellen. Die Zeit von 22.00 Uhr abends bis 06.00 Uhr morgens sowie über Mittag von 12.00 Uhr bis 13.00 Uhr gilt als offizielle Ruhezeit.

### Lüftung und Heizung

Bitte lüften Sie Ihre Räumlichkeiten regelmässig. Die Wohnungen werden auch mit einer zentralen Lüftung automatisch belüftet, ein Schrägstellen der Fenster, insbesondere während den kalten Jahreszeiten, ist deshalb unnötig.

### Verbote

- Rauchen ist im ganzen Haus untersagt.
- Übelriechende und gefährliche Stoffe dürfen nicht in den Mieträumlichkeiten aufbewahrt oder gelagert werden.
- Es dürfen keinerlei Abfälle in die Toiletten, Wasserabläufe oder aus dem Fenster geworfen werden.
- Es dürfen keinerlei Gegenstände (Schuhe, Fahrräder, Möbel, etc.) im Hausflur oder im Treppenhaus gelagert werden.
- Das Musizieren ist ab 22.00 Uhr bis 07.00 Uhr und von 12.00 Uhr bis 13.30 Uhr untersagt.
- In der Wohnung darf keine Wäsche getrocknet werden.
- Tiere auf dem Balkon (z.B. Vögel) dürfen nicht gefüttert werden.
- Weder in den Zimmern noch auf den Balkonen darf grilliert werden.
- In den Mieträumlichkeiten dürfen keine Tiere gehalten werden.

### Lift

Die in den Liftkabinen angebrachten Betriebsanweisungen sind genau einzuhalten. Im Brandfall darf der Lift nicht benützt werden. Bei unbefugter oder unsachgemässer Benützung der Liftanlagen lehnt die Vermieterin jede Haftung ab.

### Parkplätze und Tiefgarage

Auf den Parkplätzen dürfen ausser Fahrzeugen keine anderen Gegenstände oder Abfälle deponiert werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zwingend einzuhalten. Kinderspielen in der Tiefgarage und rund um die Abstellplätze untersagt. Die Vermieterin lehnt jede Haftung ab, dies gilt auch in Bezug auf die Haftung für allenfalls gestohlene, entwendete oder beschädigte Fahrzeuge.

**Feuermelder** Alle Wohnungen im Boardinghouse sind mit Feuermeldern ausgestattet, die bei Alarm direkt einen Feuerwehreinsatz auslösen und vollumfänglich zu Lasten der Mieter:In gehen. Bei einer Manipulation des Feuermelders durch eine Mieter:In verrechnen wir CHF 500.00 Schadenersatz. **Treffpunkt im Falle eines Feuealarms ist gegenüber Eingang A (Rückseite des Hauses) an der Ulmenstrasse 6 im Eingang.**

### Haftung

Für Unfälle und Schäden, welche auf die Missachtung der Hausordnung zurückzuführen sind, haften die betreffenden Mieter:In.

**Bei Missachtung dieser Hausordnung kann das Mietverhältnis durch die Vermieterin gekündigt werden.**

---

## **Für Ihre Sicherheit**

Zu Ihrer und unserer Sicherheit werden die öffentlichen Bereiche von unserem Boardinghouse (Eingangsbereiche, Treppenhäuser, Tiefgarage) videoüberwacht. Darüber hinaus ist das Gebäude mit einer modernen Schliessanlage ausgestattet, die zusätzlich digital überwacht werden kann.

Für Ihr Fahrrad steht in der Garage ein abschliessbarer Bereich zur sicheren Aufbewahrung zur Verfügung.

Sollte es in der Nacht zu Lärmbelästigungen rund um das Boardinghouse kommen, können Sie sich direkt an die Polizei unter der Nummer 117 wenden.

---