Allgemeine Vertrags- und Geschäftsbedingungen für Vermieter

1. Allgemeine Vertragsbestimmungen

Für Ansprüche im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis zwischen der e-domizil AG mit Sitz in Zürich (im Folgenden «e-domizil») und dem Vertragspartner (im Folgenden «Vermieter») gelten während der gesamten Vertragsdauer für jedes über e-domizil vertriebene Objekt des Vermieters die folgenden allgemeinen Vertrags- und Geschäftsbedingungen (im Folgenden «AGB»).

Die Vermieter stellen der e-domizil ihre Objekte an den angegebenen Zeiten verbindlich zur Verfügung; die e-domizil vermietet diese Objekte sodann in eigenem Namen und auf eigene Rechnung an (End-)Kunden (im Folgenden «Kunden») gegen Bezahlung eines «Reisepreises» und übernimmt dabei u.a. die Objektvermarktung, die Buchungsadministration, den Kundenservice sowie das Inkasso (ökonomisch handelt es sich um ein «Reseller»-ähnliches Geschäftsmodell mit punktueller An- und Untervermietung der Objekte). Bei einer Vermietung des Objekts erhält der Vermieter eine Mietgutschrift überwiesen; die e-domizil nimmt für sich einen Abschlag vor (im Folgenden «Abschlag») (vgl. Ziff. 4 hinten).

Die Geschäftstätigkeit der e-domizil ist in erster Linie auf den Schweizer Markt ausgerichtet, ohne dabei ausländische Vermieter oder Objekte im Ausland auszuschliessen.

2. Rechte und Pflichten des Vermieters

a) Der Vermieter erfasst alle Daten zur Beschreibung seines Objekts eigenständig über den von e-domizil zur Verfügung gestellten Vermieterbereich. Der Vermieter versichert, das Online-Formular wahrheitsgetreu auszufüllen. Er stellt e-domizil Bild- und Dokumentationsmaterial des Objekts unentgeltlich zur Verfügung und gestattet dessen uneingeschränkte Nutzung. Der Vermieter ist verpflichtet, beim Überlassen dieses Bild- und Dokumentationsmaterials geltendes Recht sowie alle Rechte Dritter zu beachten. Es ist somit insbesondere untersagt, in der Präsentation der Unterkunft (inklusive Stellungnahme zu Kundenbewertungen) gesetzlich oder rechtlich geschützte Inhalte zu verwenden, ohne dazu berechtigt zu sein. Dies gilt insbesondere für die Verwendung von Fotos und Texten. Ebenso sind insbesondere beleidigende, diffamierende, pornografische, gewaltverherrlichende, sittenwidrige oder missbräuchliche Inhalte untersagt und dürfen nicht verwendet werden. Der Vermieter stimmt zu, e-domizil von allen Ansprüchen Dritter, einschliesslich der für die Rechtsverfolgung anfallenden erforderlichen Anwalts und Gerichtskosten, freizustellen, wenn die gegen e-domizil geltend gemachten Ansprüche im Zusammenhang mit den durch den Vermieter zur Verfügung gestellten Inhalten entstehen.

b) Der Vermieter verpflichtet sich, die auf Basis seiner Angaben von e-domizil erstellte Online-Präsentation seines Objektes auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben zu überprüfen und etwaige Fehler oder Änderungswünsche unverzüglich mitzuteilen.

c) Sollte für die Vermietung des Objekts eine Lizenz oder Ähnliches erforderlich sein, verpflichtet sich der Vermieter, unaufgefordert einen entsprechenden Nachweis vor Veröffentlichung der Unterkunftspräsentation zu erbringen. Sollte die Verpflichtung erst während der Laufzeit des Vertrags auftreten, hat der Vermieter die entsprechende Lizenz o.Ä. e-domizil unaufgefordert und unverzüglich zur Verfügung zu stellen. Sollte der Nachweis ausbleiben, behält sich e-domizil vor, die betroffenen Unterkünfte von der Online-Präsentation auszuschliessen und den Vertrag ausserordentlich zu künden (vgl. Ziff. 7 b) hinten).

d) Der Vermieter ist sich bewusst, dass e-domizil ggf. Daten von Vermietern auf Anfrage durch staatliche Institutionen herausgeben muss.

e) Selbst oder durch Dritte verursachte später auftretende Veränderungen am Objekt (z.B. Veränderung der Ausstattung) oder in dessen Umgebung (z.B. Bauarbeiten, Eröffnung einer Diskothek, Schliessung von Infrastrukturbetrieben) teilt der Vermieter e-domizil unverzüglich schriftlich oder direkt mittels Erfassung über das Online-Formular mit.

f) Der Vermieter oder sein Schlüsselhalter übergeben das Objekt zum vereinbarten Zeitpunkt in dem vertraglich beschriebenen und gebrauchstauglichen Zustand.

g) e-domizil ist nicht Herausgeber von Kundenbewertungen. Somit wird e-domizil keine massgeblichen Änderungen an Kunden- oder Vermieterbewertungen vornehmen und auch nicht über diese verhandeln.

h) Der Vermieter verpflichtet sich, Preise und Verfügbarkeiten des Objekts bzw. der Objekte für das nächste Jahr frühestmöglich, spätestens aber bis zum 01.10, verbindlich über den Vermieterbereich einzugeben, damit die e-domizil darüber gegenüber Kunden disponieren kann. Sollten bis zum 01.10. keine geänderten Preise eingegeben

worden sein, erfolgt der Vertrieb der Objekte weiter auf Basis der Raten des Vorjahres.

i) Der Vermieter kann das Objekt eigenbelegen oder anderweitig vermieten. Diese Termine müssen jedoch unverzüglich im Vermieterbereich eingegeben werden, so dass diese Zeiträume als «belegt» ausgewiesen werden können. Das Objekt steht an diesen Terminen für die Vermietung an Kunden nicht zur Verfügung. Eine nachträgliche Sperrung der gemäss Kalender nicht vermieteten Zeiträumen ist untersagt. Sollte es dennoch zu einer Doppelbelegung kommen, hat die Buchung von e-domizil Vorrang. Sollte es im Einzelfall zu einer vom Vermieter zu vertretenden Absage einer Buchung vor Anreise des Kunden kommen, berechnet e-domizil in jedem Fall eine Aufwandsentschädigung in Höhe des Abschlags, mindestens aber CHF 50 resp. EUR 50.

j) Der Vermieter stellt e-domizil das Objekt an den angegebenen Zeiten verbindlich für die Vermietung an Kunden zur Verfügung. Wird eine Buchung durch den Vermieter gekündigt, ist dieser verpflichtet, eine gleich- oder höherwertige alternative Unterkunft hinsichtlich Ausstattung (Unterkunftsart, Anzahl Schlafzimmer, ggf. Pool etc.) und Lage für den Kunden zur Verfügung zu stellen. Sollte dem Vermieter keine alternative Unterkunft zur Verfügung stehen oder sich der Kunde aus berechtigten Gründen gegen diese entscheiden, verpflichtet der Vermieter sich, die Mehrkosten zur Unterbringung des Kunden und mögliche Unkosten (z.B. Umbuchungsgebühren für den Flug/Bahn, Beförderungsgebühren etc.), die dem Kunden und/oder e-domizil aufgrund der Absage entstehen, zu übernehmen. Zusätzlich berechnet e-domizil in jedem Fall eine Aufwandsentschädigung in Höhe des Abschlags, mindestens aber CHF 200 resp. EUR 200.

k) Der Vermieter verpflichtet sich, in seiner Objektpräsentation keinerlei Hinweise auf private oder kommerzielle Internetseiten, Kontaktadressen (z.B. E-Mail-Adresse) oder Telefonnummern anzugeben. Sollte der Vermieter diese Vertragsklausel verletzen, so droht ihm die Sperrung all seiner Objektpräsentationen. Zusätzlich berechnet e-domizil in jedem Fall eine Aufwandsentschädigung in Höhe von CHF 50 resp. EUR 50.

l) e-domizil geht ihren Kunden gegenüber bei Buchungen des Objekts vertragliche Verpflichtungen ein. Eine von e-domizil an den Vermieter übermittelte Buchung ist für diesen daher verbindlich. Der Vermieter hat die Kenntnisnahme der Buchung innerhalb von 24 Stunden nach Buchungseingang schriftlich zu bestätigen. e-domizil behält sich vor, eine Aufwandentschädigung zu erheben, wenn die Buchung nicht innerhalb von 24 Stunden zur Kenntnis genommen wird.

m) Soweit eine Kaution als Sicherheitsleistung vereinbart ist, kann der Vermieter oder sein Beauftragter diese vom Kunden bei Übergabe des Schlüssels verlangen. Bei Mietende zahlt der Vermieter die hinterlegte Kaution dem Kunden nach Schlüsselübergabe, ggf. abzüglich möglicher Nebenkosten, zurück. Stellt der Vermieter oder sein Beauftragter vor Abreise des Kunden einen Schaden fest, kann er diesen vor Ort mit der hinterlegten Sicherheit verrechnen.

n) Überträgt der Vermieter die Nutzungs- oder Eigentumsrechte an dem Objekt auf einen anderen, stellt er sicher, dass sein Nachfolger den Kunden das Objekt zu den bereits reservierten Terminen zur Verfügung stellt. Der Vermieter wird e-domizil die Übertragung der Nutzungs- oder Eigentumsrechte an dem Objekt unverzüglich mitteilen.

3. Rechte und Pflichten von e-domizil

a) e-domizil nimmt das Objekt des Vermieters in ihr Angebot auf und präsentiert es im Rahmen ihrer normalen Geschäftstätigkeit im Internet (auf eigenen Webseiten und auf ausgewählten externen Vertriebskanälen).

b) Kommt der Vermieter seinen Vertragspflichten nicht nach, ist e-domizil berechtigt, die Präsentation des Objekts vorübergehend auszusetzen. Gleiches gilt, wenn durch das Verhalten des Vermieters für e-domizil der Eintritt eines Schadens oder eines anderen Nachteils droht.

c) e-domizil erstellt für den Vermieter auf Basis seiner Angaben im Online-Formular eine Präsentation im Internet über das Objekt.

d) e-domizil ist berechtigt, die gegenüber Kunden publizierten Preise zu erhöhen oder zu reduzieren.

e) Darüber hinaus übernimmt e-domizil im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit die Administration der Buchungen, das Inkasso des Reisepreises und die Betreuung derjenigen Kunden, die ihr Objekt über e-domizil gebucht haben. e-domizil handelt gegenüber den Kunden in eigenem Namen und auf eigene Rechnung.

f) e-domizil benachrichtigt den Vermieter schriftlich über verbindliche Buchungen sowie dem Rücktritt oder Wechsel eines Kunden. Insbesondere bei kurzfristigen Änderungen kann diese Mitteilung ausnahmsweise auch telefonisch erfolgen.

g) e-domizil behält sich das Recht in besonderen Fällen vor, eine Buchung 72 Stunden nach Erhalt der Kenntnisnahme durch den Vermieter kostenlos zu stornieren.

h) e-domizil übermittelt dem Vermieter frühestens nach vollständiger Kundenzahlung und Versand der Reiseunterlagen die Kontaktdaten der Reisenden.

i) e-domizil behält sich bei der Feststellung von Sicherheitsrisiken jederzeit das Recht vor, die Dienstleistungen der Plattform zum Schutz der Benutzer bis zu deren Behebung zu unterbrechen.

4. Zahlungsmodalitäten

a) e-domizil überweist dem Vermieter grundsätzlich eine Woche vor Anreise des Kunden die für den jeweiligen Zeitpunkt vereinbarte Mietgutschrift auf das von ihm angegebene Bankkonto. Die Mietgutschrift berechnet sich anhand des vom Vermieter im Vermieterbereich hinterlegten Preises für das Objekt abzüglich des Abschlags der e-domizil. Aus Sicherheitsgründen erfolgt die erste Auszahlung für neue Vermieter erst nach Abreise des mietenden Kunden. Die Mietgutschrift wird – unter Berücksichtigung der gesetzlich festgelegten Mehrwertsteuer – dem Vermieter auf das von ihm angegebene Bankkonto ausbezahlt. Es bestehen folgende drei Fälle:

- **Fall 1:** Objekt liegt ausserhalb der Schweiz:
  Angebotener Preis des Vermieters abzgl. Abschlag = Mietgutschrift
- **Fall 2:** Objekt liegt in der Schweiz und Vermieter ist in der Schweiz mehrwertsteuerpflichtig:
  Angebotener Preis des Vermieters inkl. MWST abzgl. Abschlag = Mietgutschrift
- **Fall 3:** Objekt liegt in der Schweiz und Vermieter ist in der Schweiz nicht mehrwertsteuerpflichtig:
  Angebotener Preis des Vermieters inkl. MWST abzgl. enthaltene MWST = angebotener Preis des Vermieters exkl. MWST abzgl. Abschlag = Mietgutschrift.

Bei kurzfristigeren Buchungen oder zahlungstechnischen Verzögerungen erfolgt die Überweisung der Mietgutschrift baldmöglichst. Sofern bei einer Überweisung auf ein ausserhalb der Schweiz oder Deutschlands befindliches Bankkonto Spesen anfallen, trägt diese der Vermieter.

b) Der Abschlag ist unabhängig vom Verkaufskanal immer gleich hoch. e-domizil kann den Preis gegenüber Kunden erhöhen oder reduzieren. In beiden Fällen entsteht kein Nachteil für den Vermieter und der Vermieter erhält den im Vermieterbereich festgelegte Preis abzüglich Abschlag (=Mietgutschrift). Erhöhungen des Preises gegenüber Kunden werden von e-domizil vereinnahmt und einbehalten; Reduktionen dieses Preises werden umgekehrt von e-domizil getragen.

c) e-domizil ist berechtigt, fällige Schadensersatz- und Minderungsansprüche gegenüber dem Vermieter mit Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Vermieter zu verrechnen. Der Vermieter hat auch dann kein Leistungsverweigerungsrecht gegenüber den weiteren Kunden, wenn er mit der Verrechnung der Ansprüche nicht einverstanden ist.

d) In diesem Vertrag und auf der Buchungsbestätigung des Kunden nicht aufgeführte Zusatzleistungen zieht der Vermieter oder sein Beauftragter direkt beim Kunden ein, sofern der Kunde in der Beschreibung oder im Buchungsprozess auf diese Zusatzleistungen hingewiesen wurde.

e) Verlängert ein Kunde seinen Aufenthalt bei Verfügbarkeit des Objekts, erfolgt die Abrechnung der Verlängerung über e-domizil.

f) Tritt ein Kunde ab dem 60. Tag vor Anreise vom Vertrag zurück, erhält der Vermieter die dem Kunden berechnete Stornierungsgebühr abzüglich Abschlag ausbezahlt. e-domizil trägt damit das Bonitätsrisiko, wenn der Kunde ihr gegenüber die Stornierungsgebühren nicht bezahlt. Vor Abzug des Abschlages wird die gesetzlich vorgeschriebene schweizerische Mehrwertsteuer abgezogen, sollte sich das Objekt in der Schweiz befinden und der Vermieter in der Schweiz nicht mehrwertsteuerpflichtig sein. Die Höhe der Stornierungsgebühren richtet sich nach den jeweils gültigen allgemeinen Geschäftsbedingungen, die der Buchung zu Grunde liegen. Der Anspruch verfällt, wenn das Objekt in dem ursprünglich gebuchten Zeitraum weitervermietet oder eigenbelegt wird. Die Auszahlung dieses Betrages erfolgt nach schriftlicher Rückmeldung des Vermieters nach Ablauf des stornierten Zeitraumes.

5. Haftung

a) Der Vermieter gewährleistet den ordnungsgemässen Zustand des Objekts und haftet gegenüber der e-domizil für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von ihm gemachten Angaben und das Vorliegen der zugesicherten Eigenschaften.

b) Der Vermieter haftet für korrekte Angaben und das von ihm gelieferte Bild- und Dokumentationsmaterial. Er versichert beim Überlassen des Materials an e-domizil, dass er zur Übertragung der vertragsgegenständlichen Nutzungs- und Verwertungsrechte berechtigt ist.

c) Gegenüber Kunden und e-domizil haftet der Vermieter für die fristgerechte Zurverfügungstellung des Objekts in vertragsgemässem und miettauglichem Zustand und für dessen Unterhalt.

d) e-domizil setzt den Vermieter unverzüglich über Kundenreklamationen in Kenntnis. Sofern der Kunde vor Ort reklamiert, verpflichtet sich der Vermieter, den Reklamationstatbestand unverzüglich zu prüfen und diesem abzuhelfen. Ausserdem nimmt der Vermieter unverzüglich gegenüber e-domizil zu den Kundenreklamationen Stellung. In Reklamationsfällen nach Abreise des Kunden leitet e-domizil diese unverzüglich an den Vermieter weiter. Der Vermieter nimmt innerhalb von 7 Tagen Stellung dazu. e-domizil ist unmittelbarer Vertragspartner der Kunden, daher darf gegenüber Kunden ohne Rücksprache mit e-domizil keine finanzielle Absprache erfolgen.

e) Geht diese Stellungnahme des Vermieters e-domizil nicht innerhalb der 7-tägigen Frist gemäss Ziff. 5 d) zu oder stellt sich die Durchführung eines gerichtlichen Verfahrens nach Einschätzung des juristischen Beraters von e-domizil aufgrund gesetzlicher oder richterrechtlicher Vorgaben aller Wahrscheinlichkeit nach für e-domizil als nicht Erfolg versprechend dar, ist e-domizil berechtigt, die Ansprüche des Kunden in eigenem Ermessen nach Aktenlage im Sinne eines fairen Interessenausgleiches zu befriedigen.

f) Ausser in Fällen, in denen e-domizil aus diesem Vertrag haftbar ist, stellt der Vermieter e-domizil von jeglichen Schadensersatz- und Minderungsansprüchen frei.

g) Sollte e-domizil aufgrund gerichtlicher Entscheidungen oder aussergerichtlicher Vereinbarungen Kunden Schadensersatz, Rückzahlungen usw. leisten müssen, kann e-domizil in vollem Umfang auf den Vermieter zurückgreifen.

h) e-domizil übernimmt keine Haftung für durch Kunden verursachte Schäden am oder Entwendungen im vermieteten Objekt. Diese sind dem Vermieter direkt durch die Kunden zu ersetzen.

i) Der Vermieter haftet direkt für die Mehrwertsteuerfolgen, wenn die Angaben gemäss Mehrwertsteuergesetz falsch, unwahr oder unvollständig sind.

j) Der Vermieter haftet für sämtliche Folgen, die sich aus einer Vertragsverletzung ergeben.

k) e-domizil übernimmt keine Verantwortung für das Endgerät des Benutzers, den technischen Zugang zum Leistungsangebot von e-domizil sowie für die dafür notwendige Software. e-domizil schliesst jede Haftung für Schäden, die aus der Nutzung des Internets entstehen, aus.

l) e-domizil haftet nicht für die Folgen von Störungen, Unterbrüchen und Verzögerungen, insbesondere bei der Publikation des Angebots auf Webseiten von Dritten.

6. Datenschutz

a) Der Vermieter verpflichtet sich, die Gesetze und Bestimmungen zum Datenschutz zu befolgen. Der Vermieter wird Kundendaten, von denen er durch die Buchung oder auf anderem Wege Kenntnis erlangt, nur insoweit und nur so lange speichern und verarbeiten, wie es für die Ausführung der Buchung oder einer Anfrage oder nach dem Gesetz erforderlich ist.

b) Der Vermieter verpflichtet sich, den von e-domizil vermittelten Kunden keinerlei Werbung zukommen zu lassen. Das beinhaltet insbesondere Telefonanrufe, E-Mails und Post-Zusendungen.

c) Der Vermieter benachrichtigt e-domizil unverzüglich, wenn e-domizil Daten unbefugt oder unrechtmässig genutzt oder personenbezogene Daten, die im Zusammenhang mit diesem Vertrag verwaltet werden, unbefugt oder unbeabsichtigt verloren gegangen sind, beschädigt, verändert, zerstört oder offengelegt wurden (im Folgenden «Sicherheitsverletzung»). Der Vermieter stimmt zu, e-domizil in vertretbarer Weise alle Informationen bereitzustellen sowie mit e-domizil zusammenzuarbeiten und e-domizil zu unterstützen, soweit dies erforderlich ist: (a) um eine Sicherheitsverletzung zu minimieren oder zu beenden; (b) um das Wiedereintreten einer Sicherheitsverletzung zu verhindern; und/oder (c) um e-domizil bei der Erfüllung ihrer internen/externen Berichtspflichten zu unterstützen.

d) Im Weiteren wird auf die Datenschutzerklärung in der jeweils aktuellsten Version auf der Website von e-domizil verwiesen.

7. Vertragsdauer und Vertragsbeendigung

a) Dieser Vertrag läuft bis zum Ende des auf dem Vertragsabschluss folgenden Kalenderjahres. Er verlängert sich jeweils automatisch um ein Jahr, sofern der Vermieter oder e-domizil diesen nicht bis zum 30.11. des laufenden Jahres mit Wirkung auf das neue Kalenderjahr hin künden.

b) Unberührt bleibt das Recht jeder Partei zur ausserordentlichen Kündigung des Vertragsverhältnisses aus wichtigen Gründen. Eine Auflösung hat jedoch keinen Einfluss auf im Kündigungszeitpunkt bereits abgeschlossene Mietverträge mit Kunden. Der Vermieter bleibt insoweit zur Leistung verpflichtet.

8. Schlussbestimmungen

a) Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Klauseln berührt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Parteien werden mangelhafte Klauseln durch

wirksame ersetzen, die diesen wirtschaftlich und rechtlich am nächsten kommen.

b) e-domizil behält sich vor, diese AGB jederzeit zu ändern. Sie bringt die geänderten AGB den Vermietern in angemessener Form zur Kenntnis. Bei rein formellen Änderungen ist bei laufenden Vertragsverhältnissen keine explizite Zustimmung des Vermieters erforderlich; es genügt eine angemessene Bekanntgabe an die Vermieter. Sind die Änderungen jedoch materieller Natur und greifen sie insbesondere in die Rechte der Vermieter ein, so hat der Vermieter den geänderten AGB entweder explizit zuzustimmen oder diese abzulehnen. Bei einer Ablehnung ist dem Vermieter die Möglichkeit zu geben, das Vertragsverhältnis mit der e-domizil mittels Kündigung zu beenden. Widerspricht der Vermieter innert einer Frist von 30 Tagen nach Ankündigung materiell geänderter AGB nicht, so gelten diese als konkludent angenommen.

c) Auf das Vertragsverhältnis zwischen e-domizil und dem Vermieter kommt schweizerisches materielles Recht (unter Ausschluss des Kollisionsrechts) zur Anwendung.

d) Alle Auseinandersetzungen und Unstimmigkeiten aus diesem Vertrag sollen einvernehmlich geregelt werden. Nur für den Fall einer gerichtlichen Auseinandersetzung gilt der Sitz von e-domizil in Zürich als ausschliesslicher Gerichtsstand. Allfällige zwingende gesetzliche Gerichtsstände sind vorbehalten.

9. Vertragspartner

e-domizil AG
Binzstrasse 38
CH-8045 Zürich
Schweiz
CHE-112.646.132 HR/MWST (Zürich)

Stand: 01. Oktober 2023