Allgemeine Geschäftsbedingungen

für Ferienappartements und Ferienhäuser · Bäder Immobilien Usedom GmbH

Wir möchten, dass Sie Ihren Aufenthalt genießen können. Die folgenden Regeln erläutern verständlich, was Sie bei der Buchung und während Ihres Aufenthalts erwarten dürfen – und was wir für ein gutes Miteinander benötigen.

Die Bäder Immobilien Usedom GmbH (nachfolgend „Vermittler“) vermittelt Ferienunterkünfte im Namen und in Vollmacht der jeweiligen Eigentümer beziehungsweise Vermieter. Sie übernimmt die Buchungsabwicklung, ist berechtigt, die hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, und zieht die vereinbarten Zahlungen ein. Die gesetzliche Haftung des Vermittlers für eigene Pflichten bleibt unberührt.

Rechnungsstellung und Umsatzsteuer

Die Rechnungsstellung erfolgt über die Bäder Immobilien Usedom GmbH. Dabei wird zwischen Leistungen, die im Namen und für Rechnung des jeweiligen Vermieters erbracht werden, und eigenen Leistungen des Vermittlers unterschieden. Da unsere Ferienunterkünfte unterschiedlichen Eigentümern gehören, kann auch die umsatzsteuerliche Behandlung der Vermietungsleistungen unterschiedlich ausfallen. Nicht jeder Eigentümer ist zum gesonderten Ausweis der Umsatzsteuer berechtigt oder verpflichtet. Benötigen Sie für Ihren Aufenthalt eine Rechnung mit bestimmten steuerlichen Angaben oder einem gesonderten Umsatzsteuerausweis, bitten wir Sie, dies möglichst vor Abschluss der Buchung mit uns abzuklären. Ein nachträglicher Anspruch auf einen gesonderten Umsatzsteuerausweis besteht nicht, soweit dieser für die betreffende Leistung gesetzlich nicht zulässig ist. Eine nachträgliche Änderung der tatsächlichen Vertrags- oder Leistungsverhältnisse allein zu steuerlichen Zwecken ist ausgeschlossen.

BUCHUNG UND VERTRAG

1. Buchung über unsere Website oder Buchungsplattformen

Sie können unsere Ferienunterkünfte direkt bei Bäder Appartements Usedom oder über externe Buchungsplattformen buchen. Wir übernehmen anschließend die Buchungs- und Aufenthaltsabwicklung. Maßgeblich sind die bei Ihrer Buchung vereinbarten Preise und Bedingungen. Unsere AGB gelten, soweit sie wirksam in den Mietvertrag einbezogen wurden; abweichende individuell vereinbarte Bedingungen bleiben vorrangig.

2. Vertragsabschluss und verbindliche Buchung

Ein Mietvertrag kommt nach Maßgabe des jeweiligen Buchungs- und Bestätigungsverfahrens zustande. Gebucht werden die ausdrücklich bezeichnete Ferienunterkunft und der vereinbarte Reisezeitraum. Ein Anspruch auf Wechsel der Unterkunft, Verschiebung oder Verkürzung des Aufenthalts besteht nicht. Bis spätestens 180 Tage vor Anreise können Änderungswünsche angefragt werden; eine mögliche Änderung wird als Stornierung und Neubuchung zu den dann geltenden Preisen und Verfügbarkeiten behandelt.

3. Darstellung unserer Ferienunterkünfte in Werbeaufnahmen

Die Fotos auf unserer Website, auf Buchungsplattformen und in anderen Werbemedien vermitteln Ihnen einen Eindruck von Gestaltung, Einrichtung und Atmosphäre der jeweiligen Unterkunft.

Da unsere Unterkünfte individuell eingerichtet sind, können sich einzelne Möbel, Textilien, Farben oder Dekorationsgegenstände im Laufe der Zeit ändern. Die vereinbarte Ausstattung, die Gebrauchstauglichkeit und der wesentliche Charakter der Unterkunft bleiben dabei erhalten.

Maßgeblich sind die ausdrücklich vereinbarten Ausstattungsmerkmale und die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit der Unterkunft. Individuelle Komfortvorlieben, etwa hinsichtlich der Festigkeit einer Matratze, können von der Ausstattung vor Ort abweichen.

4. Mietpreis, Gesamtpreis und enthaltene Leistungen

Zusammensetzung des Gesamtpreises

Der Gesamtpreis Ihrer Buchung umfasst den Mietpreis für die Unterkunft sowie die darin enthaltenen Nebenleistungen.

Betriebskosten und Erstausstattung

Die üblichen Betriebskosten für Strom, Wasser und Heizung sind im Mietpreis enthalten.

Zur Erstausstattung Ihrer Unterkunft gehören ein Geschirrtuch, zwei Geschirrspültabs, Spülmittel und eine Rolle Toilettenpapier.

Endreinigung und Wäschepaket

Die Endreinigung und das Wäschepaket sind fester Bestandteil Ihrer Buchung, im Gesamtpreis enthalten und können nicht abgewählt werden. Bei Ihrer Anreise sind die Betten für die gebuchte Personenzahl bereits frisch bezogen. Kopfkissen und Bettdecken sind selbstverständlich vorhanden. Darüber hinaus stellen wir jeder gebuchten Person ein großes Duschtuch und ein kleines Handtuch zur Verfügung.

Rabatte und Preisnachlässe

Unsere Rabattaktionen, beispielsweise Last-Minute-Angebote oder Sonderaktionen mit prozentualen Preisnachlässen, beziehen sich ausschließlich auf den reinen Mietpreis der Unterkunft, sofern im jeweiligen Angebot nicht ausdrücklich etwas anderes angegeben ist. Die vereinbarten Nebenleistungen bleiben hiervon unberührt.

Auch bei individuell vereinbarten Preisnachlässen ist die jeweils ausdrücklich benannte Berechnungsgrundlage maßgeblich.

5. Anzahlung und Restzahlung

Nach Abschluss der Buchung ist innerhalb der im Mietvertrag angegebenen Frist eine Anzahlung in Höhe von 30 % des vereinbarten Gesamtpreises zu leisten. Der verbleibende Betrag muss spätestens 30 Tage vor Anreise vollständig auf dem im Mietvertrag angegebenen Konto eingegangen sein. Selbstverständlich können Sie zwischen Anzahlung und Restzahlung jederzeit weitere Teilzahlungen in beliebiger Höhe leisten. Diese werden Ihrer Buchung zugeordnet und mit dem noch offenen Rechnungsbetrag verrechnet. Entscheidend ist lediglich, dass der vollständige Gesamtpreis spätestens 30 Tage vor Anreise bei uns eingegangen ist.
Kurzfristige Buchungen: Erfolgt die Buchung weniger als 30 Tage vor Anreise, ist der gesamte Buchungspreis innerhalb der im Mietvertrag angegebenen Zahlungsfrist fällig. Bei kurzfristigen, spontan vor Ort vereinbarten Buchungen ist nach vorheriger Rücksprache auch eine Zahlung in bar oder mit EC-Karte in unserem Servicebüro möglich.

Zahlungsverzug: Sollte die vereinbarte Anzahlung oder Restzahlung nicht fristgerecht eingehen, werden wir Sie zunächst an die ausstehende Zahlung erinnern und Ihnen eine angemessene Nachfrist zur Begleichung einräumen. Erfolgt auch innerhalb dieser Nachfrist kein vollständiger Ausgleich des fälligen Betrages, behalten wir uns vor, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen vom Mietvertrag zurückzutreten und die Reservierung aufzuheben. Etwaige Ansprüche wegen des Zahlungsverzugs richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

6. Rücktritt, Nichtanreise und Teilstornierung

Ihre verbindlich gebuchte Ferienunterkunft wird für den vereinbarten Zeitraum ausschließlich für Sie reserviert. Sollten Sie Ihre Reise nicht antreten können, bitten wir Sie, uns Ihre Stornierung möglichst frühzeitig in Textform mitzuteilen.

Für Stornierungen gelten, soweit keine abweichenden wirksam vereinbarten Einzel- oder Plattformbedingungen bestehen, folgende Regelungen:

Zeitpunkt des Rücktritts	Stornierungsentgelt
Bis einschließlich 180 Tage vor Anreise	0 % des Mietpreises, 40,00 € Bearbeitungspauschale
179 bis 30 Tage vor Anreise	80 % des Mietpreises
29 bis 1 Tag vor Anreise	90 % des Mietpreises
Ab Anreisetag / Nichtanreise	100 % des Mietpreises

Erneute Vermietung nach einer Stornierung

Nach der vollständigen Stornierung geben wir die Unterkunft für den ursprünglich gebuchten Zeitraum wieder zur Vermietung frei. Eine Verpflichtung, gezielt nach Ersatzgästen zu suchen, besteht nicht. Eine erneute Buchung kann auch nur einen Teil des ursprünglichen Aufenthalts umfassen oder zu inzwischen veränderten Preisen erfolgen. Die tatsächlich erzielten Einnahmen aus einer anderweitigen Vermietung werden bei der Berechnung des Stornierungsentgelts berücksichtigt. Soweit die Unterkunft nicht erneut vermietet wird oder durch eine erneute Buchung geringere Einnahmen erzielt werden, verbleibt die entsprechende Differenz im Rahmen des vereinbarten Stornierungsentgelts beim ursprünglichen Gast. Ersparte Aufwendungen werden ebenfalls berücksichtigt, soweit dies erforderlich ist. Ihnen bleibt der Nachweis vorbehalten, dass kein oder ein wesentlich geringerer Anspruch entstanden ist.

Spätere Anreise, frühere Abreise und einzelne Übernachtungen

Ihre Buchung gilt verbindlich für den gesamten vereinbarten Aufenthaltszeitraum. Wenn Sie erst später anreisen, früher abreisen oder einzelne Übernachtungen nicht nutzen, bleibt Ihre Buchung für den gesamten Zeitraum bestehen. Eine Stornierung oder Erstattung einzelner Übernachtungen ist nicht vorgesehen. Die nicht genutzten Übernachtungen werden in diesen Fällen auch nicht erneut zur Vermietung angeboten.

Wir empfehlen den Abschluss einer Reiserücktritts- und Reiseabbruchversicherung.

7. Außergewöhnliche Ereignisse

Bei Naturkatastrophen, behördlichen Maßnahmen oder sonstigen außergewöhnlichen Umständen beurteilen wir die Situation nach den jeweils geltenden Voraussetzungen. Ein gewöhnlicher technischer Defekt oder vorübergehender Versorgungsausfall ist nicht automatisch höhere Gewalt.

8. Datenschutz

Personenbezogene Daten verarbeiten wir nach geltendem Datenschutzrecht. Einzelheiten stehen in unserer Datenschutzerklärung.

ANREISE

9. Kurabgabe

Usedom: Die Kurabgabe wird entsprechend der örtlichen Satzung im Mietvertrag ausgewiesen und von uns berechnet. Den Link zu Ihrer digitalen Gästekarte erhalten Sie vor der Anreise.
Hiddensee: Die Kurabgabe ist nicht Bestandteil unseres Buchungsgesamtpreises. Bitte kümmern Sie sich rechtzeitig selbst um die Anmeldung und Zahlung der Kurabgabe. Die dafür erforderlichen Hinweise finden Sie in Ihrem Mietvertrag.
Ändern sich die örtlichen Kurabgabesätze zwischen Buchung und Aufenthalt, wird die Kurabgabe entsprechend der zum Aufenthaltszeitpunkt gültigen Satzung angepasst. Die übrigen Vereinbarungen Ihres Mietvertrages bleiben davon unberührt.

10. Anreise und Bezugsfertigkeit

Der reguläre Bezug ist ab 16:00 Uhr vorgesehen. Wir planen Reinigung und Kontrolle so, dass die Unterkunft dann bereitsteht. An stark frequentierten Tagen kann es ausnahmsweise etwas länger dauern; wir informieren Sie nach Möglichkeit und bemühen uns um eine schnelle Übergabe. Nicht jede geringfügige Verzögerung begründet einen Schadensersatzanspruch. Die Schlüsselübergabe richtet sich nach den Buchungsunterlagen.

11. Prüfung bei Anreise und Mängelmeldung

Bitte prüfen Sie nach Anreise die Sauberkeit, erkennbare Vorschäden und die wesentliche Ausstattung und melden Sie Auffälligkeiten möglichst innerhalb von 24 Stunden. Auch später entdeckte oder entstandene Mängel sind unverzüglich nach Feststellung mitzuteilen. So können wir die Ursache dokumentieren und während des Aufenthalts Abhilfe schaffen. Eine Meldung erst am Abreisetag erschwert die Prüfung und kann gesetzliche Folgen haben, wenn eine frühere Anzeige möglich und geboten gewesen wäre.

WÄHREND IHRES AUFENTHALTS

12. Nutzung und Hausordnung

Bitte behandeln Sie Ihre Unterkunft, das Inventar und die Gemeinschaftsflächen pfleglich. Die Unterkunft darf nur von der im Mietvertrag angegebenen Personenzahl einschließlich Kindern und Säuglingen genutzt werden. Bitte beachten Sie die jeweilige Hausordnung.

Laden von Elektrofahrzeugen

Das Laden von Elektrofahrzeugen über gewöhnliche Steckdosen der Unterkunft ist nicht gestattet. Bitte nutzen Sie hierfür ausschließlich ausdrücklich freigegebene Ladeeinrichtungen.

13. Rauchverbot

In den Unterkünften und den durch Hausordnung erfassten Gemeinschaftsbereichen ist Rauchen einschließlich E-Zigaretten untersagt. Schuldhaft verursachte zusätzliche Reinigungs- und Wiederherstellungskosten können nach den gesetzlichen Bestimmungen verlangt werden.

14. Hunde und andere Haustiere

Haustiere dürfen nur nach vorheriger Zustimmung in dafür freigegebenen Unterkünften mitgebracht werden; grundsätzlich sind ausschließlich Hunde zugelassen. Maßgeblich sind die Unterkunftsbeschreibung und Ihr Mietvertrag. Für von Ihrem Hund schuldhaft verursachte Schäden haften Sie nach den geltenden Vorschriften. Bitte beachten Sie, dass sich in hundefreundlichen Unterkünften trotz sorgfältiger Reinigung allergene Rückstände nicht vollständig ausschließen lassen. Gesetzlich geschützte Ausnahmen bleiben bestehen.

15. WLAN und Internet

Soweit WLAN angeboten wird, hängt seine Geschwindigkeit unter anderem von Netzauslastung, Empfang und gegebenenfalls gemeinsam genutzten Anschlüssen ab. Streaming, Videokonferenzen und große Downloads können die Verbindung beeinträchtigen. Eine bestimmte Bandbreite oder unterbrechungsfreie Eignung für berufliche Anwendungen ist nur geschuldet, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde. Wer beruflich zwingend auf eine stabile Verbindung angewiesen ist, sollte einen eigenen mobilen Hotspot als Reserve mitbringen.

16. Fernsehen und Streaming

Unsere Unterkünfte verfügen entsprechend der jeweiligen Ausstattungsbeschreibung über Fernsehgeräte. Die Sendersortierung, Favoritenlisten und individuellen Geräteeinstellungen können sich durch die Nutzung vorheriger Gäste verändern. Eine bestimmte Programmreihenfolge, wie Sie diese möglicherweise von zu Hause gewohnt sind, ist daher nicht Bestandteil der vereinbarten Ausstattung.

Das Vorhandensein eines Fernsehgerätes bedeutet nicht automatisch, dass dieses über Smart-TV-Funktionen verfügt oder die Nutzung von Streamingdiensten wie Netflix, Amazon Prime Video oder YouTube ermöglicht. Auch bei vorhandenen Smart-TV-Funktionen können die verfügbaren Anwendungen und deren Nutzbarkeit je nach Gerät, Softwarestand und Internetverbindung variieren. Persönliche Benutzerkonten oder kostenpflichtige Abonnements werden nicht bereitgestellt, sofern dies nicht ausdrücklich vereinbart wurde.

17. Technische Störungen, Reparaturen und Zutritt

Auch in Ferienunterkünften können Haushaltsgeräte, Warmwasser oder andere technische Einrichtungen unerwartet ausfallen. Wie zu Hause lässt sich ein defekter Geschirrspüler nicht immer am nächsten Tag reparieren oder ersetzen: Handwerkertermine und Ersatzteile sind nicht jederzeit verfügbar. Wir prüfen gemeldete Störungen zeitnah, priorisieren sicherheitsrelevante und wesentliche Beeinträchtigungen und veranlassen eine angemessene Abhilfe. Bei weniger dringenden Arbeiten sind spätere Termine möglich.

Wir achten Ihre Privatsphäre. Für notwendige Reparaturen, Instandhaltung und zur Abwehr von Schäden kann ein Zutritt zur Unterkunft erforderlich sein. Termine kündigen wir nach Möglichkeit rechtzeitig an und berücksichtigen Ihre berechtigten Interessen. Arbeiten lassen sich nicht immer auf Ihre Anwesenheit oder die Zeit nach Ihrer Abreise verschieben. Ein Zutritt in Ihrer Abwesenheit kommt nur unter den dafür geltenden Voraussetzungen in Betracht; bei Gefahr im Verzug kann sofortiges Handeln erforderlich sein.

18. Haftung, mitgebrachte Gegenstände und Schlüssel

Haftung für Schäden

Sie haften für Schäden, die Sie oder Ihnen zurechenbare Personen schuldhaft verursachen, nach den gesetzlichen Bestimmungen. Bitte melden Sie Schäden und Störungen unverzüglich unserem Servicebüro. Unsere Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden bleibt uneingeschränkt bestehen.

Mitgebrachte Gegenstände, Fahrzeuge und Fahrräder

Bitte achten Sie während Ihres Aufenthalts auf die sichere Aufbewahrung Ihrer persönlichen Gegenstände und Wertsachen. Das Abstellen von Pkw, Fahrrädern und anderen Fahrzeugen auf den zur Unterkunft gehörenden Park- und Abstellflächen erfolgt grundsätzlich auf eigene Gefahr. Eine Bewachung oder besondere Verwahrung dieser Gegenstände ist nicht Bestandteil der Vermietung, sofern dies nicht ausdrücklich vereinbart wurde. Für Diebstahl, Verlust, Beschädigungen und Verschmutzungen durch Dritte übernehmen wir keine Haftung, soweit uns oder dem jeweiligen Vermieter keine gesetzliche Verantwortlichkeit trifft.

Schlüsselverlust und Aussperrung

Sollten Sie sich versehentlich aus Ihrer Unterkunft aussperren, können Sie sich während unserer Büroöffnungszeiten an unser Servicebüro wenden. Sofern verfügbar, stellen wir Ihnen einen Ersatzschlüssel zur Verfügung. Außerhalb unserer Öffnungszeiten ist gegebenenfalls die Beauftragung eines örtlichen Schlüsseldienstes erforderlich. Die Kosten für eine durch Sie selbst verursachte Aussperrung und die damit verbundene Türöffnung tragen Sie. Dies gilt auch dann, wenn Sie den Schlüssel lediglich in der Unterkunft vergessen haben.

Ein Schlüsselverlust ist unserem Servicebüro unverzüglich mitzuteilen. Für notwendige und angemessene Kosten eines schuldhaft verursachten Schlüsselverlustes, einschließlich eines gegebenenfalls erforderlichen Austauschs von Schlössern oder Schließanlagen, haften Sie nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Kosten, die durch einen technischen Defekt der Schließanlage entstehen und nicht von Ihnen zu vertreten sind, werden Ihnen nicht in Rechnung gestellt.

ABREISE UND DANACH

19. Abreise und Rückgabe

Am Abreisetag bitten wir Sie, Ihre Unterkunft bis spätestens 10:00 Uhr zu räumen und besenrein zu hinterlassen.

Die reguläre Endreinigung ist bereits im Gesamtpreis Ihrer Buchung enthalten. Einige einfache Handgriffe vor Ihrer Abreise gehören jedoch weiterhin zu Ihren Aufgaben. Die entsprechenden Hinweise erhalten Sie rechtzeitig vor Ihrer Abreise noch einmal per E-Mail. Bitte hinterlassen Sie die Unterkunft in einem ordentlichen Zustand und geben Sie die Schlüssel wie in Ihren Buchungsunterlagen beschrieben zurück.

Sollte die Unterkunft außergewöhnlich stark verschmutzt sein, können wir die dadurch erforderlichen zusätzlichen Reinigungskosten nach tatsächlichem Aufwand berechnen, soweit Sie die Verschmutzung zu vertreten haben.

Bei einer verspäteten Rückgabe gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

20. Fundsachen

Sollten Sie persönliche Gegenstände in Ihrer Unterkunft vergessen haben, bewahren wir diese nach Möglichkeit für einen Zeitraum von drei Monaten nach Ihrer Abreise auf. Auf Wunsch senden wir Ihnen die Fundsachen gegen Übernahme der anfallenden Versandkosten zu.

21. Schlussbestimmungen

Es gilt deutsches Recht, soweit zwingende Vorschriften nicht entgegenstehen. Gerichtsstand und die Folgen unwirksamer Klauseln richten sich nach den hierfür geltenden Vorschriften.