

Allgemeine Geschäftsbedingungen

für die Überlassung von Monteurunterkünften · homes of ruhr Immobilien GmbH · Stand: 02.09.2026

§ 1 Geltungsbereich, Vertragspartner

1.1 Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge über die entgeltliche Überlassung von Monteurwohnungen, Monteurzimmern, Appartements und einzelnen Schlafplätzen zur vorübergehenden Beherbergung sowie für alle damit im Zusammenhang stehenden Leistungen der homes of ruhr Immobilien GmbH, Philosophenweg 61, 47051 Duisburg (nachfolgend „Anbieter“).

1.2 Der Anbieter vermietet ausschließlich an Unternehmer im Sinne des § 14 BGB, juristische Personen des öffentlichen Rechts und öffentlich-rechtliche Sondervermögen (nachfolgend „Kunde“). Verträge mit Verbrauchern im Sinne des § 13 BGB kommen nicht zustande. Der Kunde sichert bei Buchung zu, in Ausübung seiner gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit zu handeln.

1.3 Es gelten ausschließlich diese Bedingungen. Abweichende, entgegenstehende oder ergänzende Geschäftsbedingungen des Kunden werden nicht Vertragsbestandteil, auch wenn der Anbieter ihnen nicht gesondert widerspricht oder die Leistung in Kenntnis solcher Bedingungen vorbehaltlos erbringt.

1.4 Diese Bedingungen gelten in ihrer jeweils bei Vertragsschluss gültigen Fassung auch für alle künftigen Verträge mit demselben Kunden, ohne dass es eines erneuten Hinweises bedarf.

§ 2 Vertragsschluss

2.1 Darstellungen der Unterkünfte auf der Website, in Portalen, Exposés und Preislisten sind freibleibend und stellen kein bindendes Angebot dar.

2.2 Mit der Buchungsanfrage gibt der Kunde ein verbindliches Angebot ab. Der Vertrag kommt erst mit der Buchungsbestätigung des Anbieters in Textform zustande. Maßgeblich für Inhalt und Umfang der Leistung ist ausschließlich diese Bestätigung.

2.3 Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Textform. Mündliche Zusagen von Mitarbeitern ohne Vertretungsmacht sind unverbindlich.

2.4 Der Kunde hat die Buchungsbestätigung unverzüglich zu prüfen und Abweichungen spätestens innerhalb von 24 Stunden nach Zugang in Textform anzuzeigen. Danach gilt die Bestätigung als genehmigt.

§ 3 Gegenstand und Umfang der Leistung

3.1 Gegenstand ist ein Beherbergungsvertrag über die Überlassung von Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Die Vorschriften des sozialen Wohnraummietrechts, insbesondere der Kündigungsschutz, finden keine Anwendung. Ein Anspruch auf Begründung eines Dauerwohnverhältnisses besteht nicht.

3.2 Der Kunde hat Anspruch auf eine Unterkunft der gebuchten Kategorie, nicht auf eine bestimmte Wohnung, ein bestimmtes Zimmer oder eine bestimmte Lage. Der Anbieter behält sich vor, den Kunden aus sachlichem Grund in eine gleichwertige Unterkunft im selben oder einem benachbarten Ort zu verlegen, soweit dies dem Kunden zumutbar ist.

3.3 Die in der Buchungsbestätigung genannte Höchstbelegung ist verbindlich. Eine Überbelegung ist untersagt und berechtigt den Anbieter zur außerordentlichen Kündigung sowie zur Nachberechnung des Entgelts für jede zusätzliche Person.

3.4 Die Unterkunft darf ausschließlich zu Wohnzwecken der namentlich gemeldeten Personen genutzt werden. Untervermietung, gewerbliche Nutzung, die Nutzung als Geschäftssitz oder ladungsfähige Anschrift sowie die Überlassung an Dritte sind ohne vorherige Zustimmung des Anbieters in Textform untersagt.

3.5 Ein Austausch der untergebrachten Personen während der Buchungsdauer ist zulässig, jedoch mindestens 24 Stunden vorher in Textform anzuzeigen. Die melderechtlichen Pflichten nach § 8 gelten für jede Person.

3.6 Bettwäsche und Handtücher werden gestellt, soweit dies in der Buchungsbestätigung ausgewiesen ist. Ein Anspruch auf Zwischenreinigung oder Wäschewechsel während des Aufenthalts besteht nur bei ausdrücklicher Vereinbarung.

3.7 Ein etwaiger Internetzugang wird als unentgeltliche Zusatzleistung bereitgestellt. Ein Anspruch auf Verfügbarkeit, bestimmte Bandbreiten oder Störungsfreiheit besteht nicht. Der Kunde haftet für eine rechtswidrige Nutzung des Anschlusses durch die von ihm untergebrachten Personen.

3.8 Stellplätze werden nur bei ausdrücklicher Vereinbarung überlassen. Es entsteht kein Verwahrungs- oder Bewachungsvertrag.

§ 4 Preise, Zahlung, Verzug

4.1 Es gelten die in der Buchungsbestätigung ausgewiesenen Preise in Euro zuzüglich der jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer. Kommunale Beherbergungssteuern, Kur- und Fremdenverkehrsabgaben trägt der Kunde; sie werden gesondert berechnet.

4.2 Die Vergütung ist stets im Voraus zu entrichten. Der Anbieter stellt die Rechnung vor Beginn des gebuchten Zeitraums; die Zahlung ist mit Rechnungsstellung sofort und ohne Abzug fällig, sofern in der Rechnung kein abweichendes Zahlungsziel ausgewiesen ist. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang auf dem Konto des Anbieters. Bis zum vollständigen Zahlungseingang ist der Anbieter berechtigt, die Übergabe der Unterkunft und den Zutritt zu verweigern; der Vergütungsanspruch bleibt hiervon unberührt.

4.3 Der Anbieter ist berechtigt, eine Kautions von bis zu 500,00 EUR je Unterkunft zu verlangen. Die Kautions wird nach Abreise und Abnahme der Unterkunft binnen 14 Tagen abgerechnet und zurückgezahlt; eine Verrechnung mit fälligen Forderungen aus dem Vertragsverhältnis ist zulässig.

4.4 Bei Zahlungsverzug schuldet der Kunde Verzugszinsen in Höhe von neun Prozentpunkten über dem Basiszinssatz sowie eine Pauschale von 40,00 EUR gemäß § 288 Abs. 5 BGB. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens bleibt vorbehalten.

4.5 Der Kunde kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufrechnen. Ein Zurückbehaltungsrecht steht ihm nur wegen Gegenansprüchen aus demselben Vertragsverhältnis zu.

4.6 Gerät der Kunde mit einer fälligen Zahlung mehr als sieben Tage in Verzug, ist der Anbieter berechtigt, die Bereitstellung weiterer Unterkünfte zu verweigern, den Zutritt zu verwehren und den Vertrag außerordentlich zu kündigen.

§ 5 An- und Abreise

5.1 Die Anreise ist nach vorheriger Abstimmung in der Regel zwischen 15:00 und 19:00 Uhr möglich. Die Unterkunft ist am Abreisetag bis 10:00 Uhr geräumt und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben.

5.2 Reist der Kunde ohne vorherige Ankündigung nicht bis 20:00 Uhr des Anreisetages an, ist der Anbieter berechtigt, die Unterkunft nach Ablauf von 24 Stunden anderweitig zu vergeben. Der Vergütungsanspruch nach § 6 bleibt hiervon unberührt.

5.3 Bei verspäteter Räumung berechnet der Anbieter bis 14:00 Uhr 50 Prozent und danach 100 Prozent des Tagespreises als pauschalierten Schadensersatz. Dem Kunden bleibt der Nachweis vorbehalten, dass kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist.

5.4 Eine Übergabe außerhalb der genannten Zeiten bedarf der Vereinbarung und kann gesondert berechnet werden.

§ 6 Stornierung, Umbuchung, vorzeitige Abreise

6.1 Stornierungen bedürfen der Textform und sind an booking@homes-of-ruhr.de zu richten. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Zugangs beim Anbieter, bezogen auf den in der Buchungsbestätigung vereinbarten Anreisezeitpunkt.

6.2 Es gelten die folgenden Stornobedingungen:

Zugang der Stornierung	Vom Kunden geschuldet	Erstattung
mehr als 72 Stunden vor Anreise	0 % des Gesamtpreises	volle Erstattung
48 bis 72 Stunden vor Anreise	50 % des Gesamtpreises	50 % des Gesamtpreises
weniger als 48 Stunden vor Anreise sowie Nichtanreise	100 % des Gesamtpreises	keine Erstattung

6.3 Die vorstehenden Beträge sind pauschalierter Schadensersatz. Dem Kunden bleibt der Nachweis vorbehalten, dass dem Anbieter kein Schaden oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist. Kann die Unterkunft anderweitig vergeben werden, wird der hierfür erzielte Erlös angerechnet.

6.4 Jede Änderung des Buchungszeitraums, der Unterkunft oder der Personenzahl gilt als Stornierung mit anschließender Neubuchung, sofern der Anbieter die Umbuchung nicht ausdrücklich in Textform als solche bestätigt.

6.5 Bei vorzeitiger Abreise bleibt der Kunde zur Zahlung des vollen vereinbarten Entgelts für den gebuchten Zeitraum verpflichtet. Absatz 6.3 gilt entsprechend.

6.6 Bei Gruppenbuchungen gilt die Staffel nach 6.2 anteilig für jeden stornierten Platz.

§ 7 Rücktritt und Kündigung durch den Anbieter

7.1 Wird die Unterkunft aus Gründen, die der Anbieter nicht zu vertreten hat, unbewohnbar (insbesondere höhere Gewalt, Wasser- oder Brandschaden, behördliche Anordnung), kann der Anbieter vom Vertrag zurücktreten. Er wird sich um eine gleichwertige Ersatzunterkunft bemühen. Andernfalls werden bereits geleistete Zahlungen erstattet; weitergehende Ansprüche des Kunden bestehen nur nach Maßgabe des § 10.

7.2 Der Anbieter ist zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, insbesondere wenn der Kunde mit der Zahlung in Verzug ist, bei Vertragsschluss unrichtige Angaben gemacht hat, die Höchstbelegung überschreitet, die Unterkunft unbefugt Dritten überlässt, wiederholt oder schwerwiegend gegen die Hausordnung verstößt, den Hausfrieden nachhaltig stört oder die Unterkunft erheblich gefährdet, sowie bei Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Kunden.

7.3 Im Fall einer berechtigten außerordentlichen Kündigung bleibt der Vergütungsanspruch des Anbieters für den gesamten gebuchten Zeitraum bestehen; § 6.3 gilt entsprechend. Die Unterkunft ist binnen 24 Stunden zu räumen.

§ 8 Pflichten des Kunden, Hausordnung, Meldepflicht

8.1 Die Hausordnung ist Bestandteil des Vertrages. Der Kunde stellt sicher, dass alle von ihm untergebrachten Personen sie kennen und einhalten.

8.2 Der Kunde ist verpflichtet, sämtliche untergebrachten Personen vollständig zu benennen und die Meldescheine nach dem Bundesmeldegesetz bei Anreise vollständig ausgefüllt und unterschrieben zu übergeben. Bis zur Vorlage kann der Zutritt verweigert werden; der Vergütungsanspruch bleibt bestehen.

8.3 In allen Innenräumen besteht absolutes Rauchverbot, das auch für E-Zigaretten und Verdampfer gilt. Bei Zuwiderhandlung berechnet der Anbieter einen pauschalierten Schadensersatz von 250,00 EUR je Verstoß für die erforderliche Sonderreinigung. Dem Kunden bleibt der Nachweis vorbehalten, dass kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist.

8.4 Die Ruhezeit von 22:00 bis 06:00 Uhr ist einzuhalten. In dieser Zeit sind Lärmbelästigungen jeder Art, insbesondere lautes Sprechen, Musik und Fernsehen in Zimmerlautstärke überschreitender Lautstärke, zu unterlassen.

8.5 Die Aufnahme von Besuchern zur Übernachtung ist ohne vorherige Zustimmung des Anbieters in Textform untersagt.

8.6 Die Haltung und Mitnahme von Tieren ist nicht gestattet.

8.7 Der Kunde hat für ausreichendes Heizen und regelmäßiges Stoßlüften zu sorgen, um Feuchtigkeits- und Schimmelschäden zu vermeiden. Fenster sind bei Abwesenheit und Niederschlag zu schließen.

8.8 Abfall ist getrennt und ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Aufstellen eigener Heizgeräte, der Umgang mit offenem Feuer, das Grillen auf Balkonen sowie bauliche Veränderungen und das Umstellen der Einrichtung sind untersagt.

8.9 Der Anbieter ist berechtigt, die Unterkunft zur Kontrolle des Zustands, zur Wartung, zur Ablesung von Zählern und zur Durchführung von Arbeiten nach Ankündigung mit einer Frist von 24 Stunden zu betreten. Bei Gefahr im Verzug ist ein Betreten ohne vorherige Ankündigung zulässig.

8.10 Waschmaschinen, Trockner und Küchengeräte sind bestimmungsgemäß und nur während der Anwesenheit zu betreiben.

§ 9 Zustand, Mängelanzeige, Schäden, Rückgabe

9.1 Die Unterkunft wird in ordnungsgemäßigem, gereinigtem Zustand übergeben. Mängel sind unverzüglich, spätestens innerhalb von 24 Stunden nach Bezug, in Textform anzuzeigen. Unterlässt der Kunde die Anzeige, entfallen Minderungs- und Schadensersatzansprüche insoweit, als dem Anbieter bei rechtzeitiger Anzeige Abhilfe möglich gewesen wäre.

9.2 Der Kunde haftet für alle Schäden, die er, seine Mitarbeiter, seine Erfüllungsgehilfen oder Besucher verursachen (§ 278 BGB). Sind mehrere Personen untergebracht, haften diese neben dem Kunden als Gesamtschuldner.

9.3 Schäden und Störungen sind dem Anbieter unverzüglich anzuzeigen. Eigenmächtige Reparaturen sind untersagt.

9.4 Die Unterkunft ist besenrein, mit gespültem Geschirr, geleerten Kühlschränken und entsorgtem Abfall zurückzugeben. Andernfalls berechnet der Anbieter den tatsächlichen Aufwand, mindestens jedoch 50,00 EUR je angefangene Arbeitsstunde. Dem Kunden bleibt der Nachweis vorbehalten, dass kein oder ein wesentlich geringerer Aufwand entstanden ist.

9.5 Bei Verlust eines Schlüssels oder Transponders trägt der Kunde die Kosten der Ersatzbeschaffung, bei einer Schließanlage die Kosten des erforderlichen Austauschs von Schloss und Anlage.

9.6 Zurückgelassene Gegenstände werden drei Monate aufbewahrt und danach verwertet oder entsorgt; die Kosten trägt der Kunde. Eine Nachsendung erfolgt nur auf Wunsch, auf Kosten und Gefahr des Kunden.

§ 10 Haftung des Anbieters

10.1 Der Anbieter haftet unbeschränkt bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, bei der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, bei arglistigem Verschweigen eines Mangels, bei Übernahme einer Garantie sowie nach dem Produkthaftungsgesetz.

10.2 Bei einfacher Fahrlässigkeit haftet der Anbieter nur für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Kunde regelmäßig vertrauen darf. In diesem Fall ist die Haftung auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt.

10.3 Im Übrigen ist die Haftung ausgeschlossen. Dies gilt auch für die persönliche Haftung der gesetzlichen Vertreter, Mitarbeiter und Erfüllungsgehilfen des Anbieters.

10.4 Für eingebrachte Sachen haftet der Anbieter nach Maßgabe der §§ 701 ff. BGB. Geld, Wertpapiere und Kostbarkeiten haftet der Anbieter nur, wenn er sie zur Aufbewahrung übernommen hat; eine Verpflichtung zur Übernahme besteht nicht. Schäden sind unverzüglich nach Kenntniserlangung anzuzeigen (§ 703 BGB). Dem Kunden wird der Abschluss einer eigenen Versicherung empfohlen.

10.5 Für den vorübergehenden Ausfall von Strom, Wasser, Heizung, Warmwasser oder Internet aus Gründen, die der Anbieter nicht zu vertreten hat, sowie für auf Stellplätzen abgestellte Fahrzeuge und deren Inhalt wird nicht gehaftet.

§ 11 Datenschutz

11.1 Der Anbieter verarbeitet personenbezogene Daten ausschließlich zur Vertragsdurchführung und zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten. Meldescheine werden gemäß § 30 Bundesmeldegesetz ein Jahr aufbewahrt und anschließend vernichtet.

11.2 Der Kunde stellt sicher, dass die von ihm übermittelten personenbezogenen Daten seiner Mitarbeiter rechtmäßig erhoben wurden und die betroffenen Personen über die Weitergabe informiert sind. Einzelheiten regelt die Datenschutzerklärung unter www.homes-of-ruhr.de.

§ 12 Schlussbestimmungen

12.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Textform. Dies gilt auch für die Aufhebung dieses Formerfordernisses.

12.2 Es gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts.

12.3 Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Duisburg, soweit der Kunde Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist. Der Anbieter ist berechtigt, auch am allgemeinen Gerichtsstand des Kunden zu klagen.

12.4 Sollte eine Bestimmung dieser Bedingungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.

Anbieter

homes of ruhr Immobilien GmbH · Philosophenweg 61 · 47051 Duisburg
Telefon +49 (0) 203 39 65 24 10 · booking@homes-of-ruhr.de · www.homes-of-ruhr.de
Amtsgericht Duisburg, HRB 35254 · USt-IdNr. DE353379123

Geschäftsführer: Julian Desiderio Zimmerhofer und David Jost

Entwurf vom 02.09.2026. Diese Fassung richtet sich ausschließlich an unternehmerische Kunden und ersetzt keine rechtliche Prüfung. Vor der Verwendung wird eine anwaltliche Durchsicht empfohlen.