

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen von SMARTments business Betriebsgesellschaft mbH**

### **Deutschland**

Dies gilt für die *SMARTments business Betriebsgesellschaft mbH* und für die *DG Steinplatz Boardinghouse GmbH*.

#### **1. Geltungsbereich**

1.1. Diese Geschäftsbedingungen gelten für Verträge über die mietweise Überlassung von Serviced Apartments zur Beherbergung sowie alle für den Gast erbrachten weiteren Leistungen und Lieferungen des Beherbergungsbetriebs.

1.2. Die Unter- und Weitervermietung der überlassenen Apartments sowie deren Nutzung zu anderen als Beherbergungszwecken bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Beherbergungsbetriebs, wobei § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB abbedungen wird.

1.3. Geschäftsbedingungen des Kunden und/oder des Gastes finden nur Anwendung, wenn dies vorher ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

#### **2. Vertragsabschluss, -partner, Verjährung**

2.1. Der Beherbergungsvertrag kommt durch die Annahme des Antrags des Kunden durch den Beherbergungsbetrieb zustande. Dem Beherbergungsbetrieb steht es frei, die Apartmentbuchung schriftlich zu bestätigen. Dadurch werden die Geschäftsbedingungen und Hausordnung anerkannt und spätestens mit Unterschrift des Meldescheins bestätigt.

2.2. Vertragspartner sind der Beherbergungsbetrieb und der Kunde. Hat ein Dritter für den Kunden bestellt, haftet er dem Beherbergungsbetrieb gegenüber zusammen mit dem Gast als Gesamtschuldner für alle Verpflichtungen aus dem Beherbergungsvertrag, sofern dem Beherbergungsbetrieb eine entsprechende Erklärung des Dritten vorliegt. Der Dritte wird dann Vertragspartner.

2.3. Alle Ansprüche gegen den Beherbergungsbetrieb verjähren grundsätzlich in einem Jahr ab dem Beginn der kenntnisabhängigen regelmäßigen Verjährungsfrist des § 199 Abs. 1 BGB. Schadensersatzansprüche verjähren kenntnisunabhängig in fünf Jahren. Die Verjährungsverkürzungen gelten nicht bei Ansprüchen, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung oder auf berechtigtem Rücktritt des Beherbergungsbetriebs beruhen.

#### **3. Leistungen, Preise, Zahlung, Aufrechnung**

3.1. Der Beherbergungsbetrieb ist verpflichtet, die vom Kunden gebuchten Apartments, bzw. gleichwertigen Ersatz bereitzuhalten und die vereinbarten Leistungen zu erbringen. Hierbei steht es dem Betrieb frei, für bestimmte Termine branchenübliche Beschränkungen wie Mindestaufenthalte, Vorauszahlungen und Buchungsgarantien zu definieren.

3.2. Der Kunde ist verpflichtet, die für die Apartmentüberlassung und die von ihm in Anspruch genommenen weiteren Leistungen geltenden bzw. vereinbarten Preise des Beherbergungsbetriebs zu zahlen. Dies gilt auch für vom Gast veranlasste Leistungen und Auslagen des Beherbergungsbetriebs an Dritte.

3.3. Die vereinbarten Preise schließen die jeweilige gesetzlich gültige Mehrwertsteuer ein.

Überschreitet der Zeitraum zwischen Vertragsabschluss und Vertragserfüllung vier Monate und erhöht sich der vom Beherbergungsbetrieb allgemein für derartige Leistungen berechnete Preis, so kann dieses den vertraglich vereinbarten Preis angemessen, jedoch höchstens um 10 % anheben. Nicht enthalten und daher separat berechnet werden ggf. anfallende lokale Abgaben wie z.B. City Tax und Kurtaxe.

3.4. Die Preise können vom Beherbergungsbetrieb ferner geändert werden, wenn der Gast nachträglich Änderungen der Anzahl der gebuchten Apartments, der Leistung des Beherbergungsbetriebs oder der Aufenthaltsdauer der Gäste wünscht und der Beherbergungsbetrieb dem zustimmt.

3.5. Rechnungen des Beherbergungsbetriebs ohne Fälligkeitsdatum sind sofort ab Zugang der Rechnung ohne Abzug zahlbar. Der Beherbergungsbetrieb ist berechtigt, aufgelaufene Forderungen jederzeit fällig zu stellen und unverzügliche Zahlung zu verlangen. Bei Zahlungsverzug ist der Beherbergungsbetrieb berechtigt, die jeweils geltenden gesetzlichen Verzugszinsen zu verlangen. Dem Beherbergungsbetrieb bleibt der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten.

3.6. Der Beherbergungsbetrieb ist berechtigt, bei Vertragsabschluss oder danach, eine angemessene Vorauszahlung und Sicherheitsleistung zu verlangen. Die Höhe der Vorauszahlung und die Zahlungstermine können im Vertrag schriftlich vereinbart werden. Es steht dem Betrieb ferner frei, angegebene Kreditkarten umgehend auf ihre Gültigkeit zu prüfen und eine Vor-Autorisierung vorzunehmen.

3.7. Der Kunde kann nur mit einer unstreitigen oder rechtskräftigen Forderung gegenüber einer Forderung des Beherbergungsbetriebes aufrechnen, zurückbehalten oder mindern.

#### **4. Rücktritt des Kunden (Abbestellung, Stornierung), Nichtinanspruchnahme der Leistungen des Beherbergungsbetriebs (No Show)**

4.1. Ein Rücktritt des Kunden von dem mit dem Beherbergungsbetrieb geschlossenen Vertrag bedarf der schriftlichen Zustimmung des Beherbergungsbetriebs. Erfolgt diese nicht, so ist der vereinbarte Preis aus dem Vertrag auch dann zu zahlen, wenn der Gast vertragliche Leistungen nicht in Anspruch nimmt. Dies gilt nicht bei Verletzung der Verpflichtung des Beherbergungsbetriebs zur Rücksichtnahme auf Rechte, Rechtsgüter und Interessen des Gastes, wenn diesem dadurch ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zuzumuten ist oder ein sonstiges gesetzliches oder vertragliches Rücktrittsrecht zusteht.

4.2. Sofern zwischen dem Beherbergungsbetrieb und dem Kunden ein Termin zum kostenfreien Rücktritt vom Vertrag schriftlich vereinbart wurde, kann der Gast bis dahin vom Vertrag zurücktreten, ohne Zahlungs- und Schadensersatzansprüche des Beherbergungsbetriebs auszulösen. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn er nicht bis zum vereinbarten Termin sein Recht zum Rücktritt schriftlich gegenüber dem Beherbergungsbetrieb ausübt, sofern nicht ein Fall des Rücktritts des Gastes gemäß Ziffer IV Nr. 1 Satz 3 vorliegt.

4.3. Bei vom Kunden nicht in Anspruch genommenen Apartments hat der Beherbergungsbetrieb die Einnahmen aus der Weitervergabe der Apartments sowie die eingesparten Aufwendungen anzurechnen.

4.4. Bei einer Verkürzung des Aufenthaltes, behält sich der Beherbergungsbetrieb vor, die Rate entsprechend der tatsächlich in Anspruch genommenen Übernachtungen anzupassen. Mögliche

Mehrkosten sind zusätzlich zur vereinbarten Gebühr für die Stornierung zu zahlen.

4.5. Dem Beherbergungsbetrieb steht es frei, die vertraglich vereinbarte Vergütung zu verlangen und den Abzug für ersparte Aufwendungen zu pauschalieren. Der Kunde ist dann verpflichtet 90% des vertraglich vereinbarten Preises für die mietweise Überlassung der Apartments zu bezahlen. Dem Kunden ist jedoch der Nachweis gestattet, dass dem Beherbergungsbetrieb kein oder ein wesentlich niedrigerer Schaden entstanden ist.

## **5. Rücktritt des Beherbergungsbetriebs**

5.1. Sofern ein kostenfreies Rücktrittsrecht des Kunden innerhalb einer bestimmten Frist schriftlich vereinbart wurde, ist der Beherbergungsbetrieb in diesem Zeitraum seinerseits berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, wenn Anfragen anderer Gäste nach den vertraglich gebuchten Zimmern vorliegen und der Gast auf Rückfrage des Beherbergungsbetriebs auf sein Recht zum Rücktritt nicht verzichtet.

5.2. Wird eine vereinbarte oder oben gemäß Punkt III Nr. 5 und/oder 6 verlangte Vorauszahlung auch nach Verstreichen einer vom Beherbergungsbetrieb gesetzten angemessenen Nachfrist nicht geleistet, so ist der Beherbergungsbetrieb ebenfalls zum Rücktritt bzw. zur Kündigung des Vertrags berechtigt.

5.3. Ferner ist der Beherbergungsbetrieb berechtigt, aus sachlich gerechtfertigtem Grund vom Vertrag außerordentlich zurückzutreten, beispielsweise falls

- Höhere Gewalt oder andere vom Beherbergungsbetrieb nicht zu vertretende Umstände die Erfüllung des Vertrages unmöglich machen,
- Apartments unter irreführenden oder falschen Angaben wesentlicher Tatsachen, z.B. in der Person des Gastes oder des Zwecks, gebucht werden,
- der Beherbergungsbetrieb begründeten Anlass zu der Annahme hat, dass die Inanspruchnahme der Beherbergungsleistung den reibungslosen Geschäftsbetrieb, die Sicherheit oder das Ansehen des Beherbergungsbetriebs in der Öffentlichkeit gefährden kann, ohne dass dies dem Herrschafts- und Organisationsbereich des Beherbergungsbetriebs zuzurechnen ist,
- ein Verstoß gegen oben genannte Klausel I Nr. 2 vorliegt.

5.4. Der Beherbergungsbetrieb hat den Kunden und den Gast von der Ausübung des Rücktritts-/Kündigungsrechts unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

5.5. Bei berechtigtem Rücktritt des Beherbergungsbetriebs entsteht kein Anspruch des Kunden und des Gastes auf Schadensersatz.

## **6. Apartmentbereitstellung, -übergabe, -rückgabe**

6.1. Der Gast erwirbt keinen Anspruch auf Bereitstellung bestimmter Apartments.

6.2. Gebuchte Apartments stehen dem Gast ab 16.00 Uhr des vereinbarten Anreisetags zur Verfügung. Der Gast hat keinen Anspruch auf frühere Bereitstellung.

6.3. Am vereinbarten Abreisetag sind die Apartments dem Beherbergungsbetrieb spätestens um

10.00 Uhr geräumt zur Verfügung zu stellen. Danach kann der Beherbergungsbetrieb aufgrund der verspäteten Räumung des Apartments für dessen vertragsüberschreitende Nutzung bis 18.00 Uhr 50% des vollen Logispreises (Listenpreis) in Rechnung stellen, ab 18.00 Uhr 100%. Vertragliche Ansprüche des Gastes werden hierdurch nicht begründet. Ihm steht frei, nachzuweisen, dass dem Beherbergungsbetrieb kein oder ein wesentlich niedrigerer Anspruch auf Nutzungsentgelt entstanden ist. Wird ein ausgehändigter Schlüssel oder Schlüsselkarte verloren oder bei der Abreise nicht abgegeben, so kann dies mit einer Gebühr von 40,00€ berechnet werden. Sollte durch den Verlust des Schlüssels oder der Schlüsselkarte bzw. durch das Aussperren aus dem Zimmer der Einsatz des Sicherheitsdienstes notwendig werden, behält sich der Betrieb vor, dem Vertragspartner entstehende pauschal Kosten in Höhe von 50,00€ pro Einsatz in Rechnung zu stellen.

6.4. Im gesamten Gebäude inklusive Apartments ist das Rauchen nicht gestattet. Bei Verstoß wird dem Gast eine Schadensersatzpauschale in Höhe von 250,00€ in Rechnung gestellt.

6.5. Der Gast ist dazu verpflichtet, vorab online, spätestens jedoch bei Anreise in Form eines Meldescheins alle gemäß Bundesmeldegesetz relevanten persönlichen Daten wahrheitsgemäß mitzuteilen und auf Nachfrage nachzuweisen.

## **7. Haftung des Beherbergungsbetriebs**

7.1. Der Beherbergungsbetrieb haftet mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns für seine Verpflichtung aus dem Vertrag. Ansprüche des Gaste auf Schadensersatz sind ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Beherbergungsbetrieb die Pflichtverletzung zu vertreten hat. Ebenso sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob vorsätzlichen Pflichtverletzung des Beherbergungsbetriebs beruhen und Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Verletzung von vertragstypischen Pflichten des Beherbergungsbetriebs beruhen. Einer Pflichtverletzung des Beherbergungsbetriebes steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllung gleich.

7.2. Für eingebrachte Sachen haftet der Beherbergungsbetrieb dem Gast nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Haftungsansprüche erlöschen, wenn nicht der Gast unverzüglich nach Erlangen der Kenntnis von Verlust, Zerstörung oder Beschädigung dem Beherbergungsbetrieb Anzeige macht (§ 703 BGB). Für eine weitergehende Haftung des Beherbergungsbetriebs gelten vorstehende Nummer 1 Sätze 2 bis 4 entsprechend.

7.3. Soweit dem Gast ein Stellplatz auf einem hauseigenen Parkplatz, auch gegen Entgelt, zur Verfügung gestellt wird, kommt dadurch kein Verwahrungsvertrag zustande. Bei Abhandenkommen oder Beschädigung auf dem Grundstück abgestellter oder rangierter Kraftfahrzeuge und Fahrräder und deren Inhalte haftet der Beherbergungsbetrieb nicht, außer bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Vorstehende Nummer 1 Sätze 2 bis 4 gelten entsprechend.

7.4. Der Kunde haftet für alle Schäden, die der Gast selbst, seine Mitarbeiter oder seine Besucher im Beherbergungsbetrieb oder am Inventar selbst schuldhaft verursacht hat. Entsprechende Schäden müssen dem Betrieb unverzüglich mitgeteilt werden, wobei es dem Betrieb frei steht, den Schadenersatz pauschal zu berechnen.

7.5. Für Fundsachen wird keine Haftung übernommen. Sie werden nur auf Anfrage gegen Entgelt zurückgesendet. Der Beherbergungsbetrieb verpflichtet sich zur Aufbewahrung von 6 Monaten.

7.6. Soweit der Beherbergungsbetrieb für den Kunden Fremdleistungen, technische oder sonstige Einrichtungen von Dritten beschafft, handelt dieser im Namen und auf Rechnung des Gastes; der Gast haftet für die pflegliche Behandlung und ordnungsgemäße Rückgabe der Einrichtung und stellt den Beherbergungsbetrieb von allen Ansprüchen Dritter aus der Überlassung dieser Einrichtung frei.

7.7. Mit der Reservierung eines Apartments kann der Gast die ausgewiesenen öffentlichen Bereiche, wie bspw. Lobby, Putzmittelraum, o.ä. kostenfrei nutzen. Der Beherbergungsbetrieb behält sich das Recht vor, diese öffentlichen Bereiche ohne Vorankündigung, kurzfristig zu sperren. In einem Falle der Nicht-Verfügbarkeit eines öffentlichen Bereiches hat der Gast keinen Anspruch auf teilweisen oder vollen Ersatz seiner Kosten für die Übernachtungsleistung. Die öffentlichen Bereiche gelten demzufolge nicht als Bestandteil des Leistungsumfangs.

## **8. Schlussbestimmung**

8.1. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages, der Antragsannahme oder der Allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Beherbergungsaufnahme bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel. Einseitige Änderungen oder Ergänzungen durch den Gast oder Bucher sind unwirksam.

8.2. Erfüllung- und Zahlungsort sind der Sitz des Beherbergungsbetriebs.

8.3. Der Beherbergungsbetrieb behält sich das Recht vor, Gäste oder Besucher des Hauses zu verweisen. Dies gilt insbesondere, wenn Weisungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Beherbergungsbetriebs keine Folge leisten, sich diskriminierend äußern, andere Gäste und Besucher belästigen oder gefährden.

8.4. Ausschließlicher Gerichtsstand – auch für Scheck- und Wechselstreitigkeiten – ist im kaufmännischen Verkehr der Sitz des Beherbergungsbetriebs. Sofern ein Vertragspartner die Voraussetzung des § 38 Abs. 2 ZPO erfüllt und keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat, gilt als Gerichtsstand der Sitz des Beherbergungsbetriebs.

8.5. Es gilt deutsches Recht. Die Anwendung des UN-Kaufrechts und des Kollisionsrechts ist ausgeschlossen.

8.6. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Beherbergungsaufnahme unwirksam oder nichtig sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Im übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

*Stand Januar 2022*