



# Downtown Apartments

BERLIN

## AGB

### ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

#### I. GELTUNGSBEREICH

Diese Geschäftsbedingungen gelten für Verträge über die mietweise Überlassung von Apartments, Beherbergung sowie alle für den Besteller/Mieter erbrachten weiteren Leistungen und Lieferungen der DA Downtown Apartments GmbH. Die DA Downtown Apartments GmbH weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass im Rahmen der mietweisen Überlassung keine Bestätigungen zur Anmeldung eines Wohnsitzes in Berlin erteilt werden können. Die mietweise Überlassung erfolgt mittels eines Mietvertrags zur vorübergehenden Nutzung (nachstehend kurz „Mietvertrag“ genannt).

Die Unter- oder Weitervermietung der überlassenen Apartments sowie deren Nutzung zu anderen als Beherbergungszwecken bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der DA Downtown Apartments GmbH.

Geschäftsbedingungen des Besteller/Mieters finden nur Anwendung, wenn dies vorher ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

#### I. VERTRAGSSCHLUSS

Der Besteller/Mieter gibt mit seiner Anmeldung ein Angebot ab, dass die DA Downtown Berlin GmbH annehmen kann. Die Anmeldung gilt auch für alle in der Anmeldung aufgeführten Gäste. Der Mietvertrag über das anliegend beschriebene Apartment ist verbindlich geschlossen, wenn die DA Downtown Berlin GmbH die Reservierungsanfrage des Besteller/Mieters elektronisch oder in Textform bestätigt hat. Weicht der Inhalt der Bestätigung von dem Inhalt der Anmeldung ab, muss dies



der DA Downtown Berlin GmbH unverzüglich mitgeteilt werden. In diesem Fall wird eine neue Bestätigung erstellt.

DA Downtown Berlin GmbH kann die Annahme des Angebots des Bestellers /Besteller/Mieters ohne Angabe von Gründen ablehnen.

Das Apartment wird dem Besteller/Mieter für die angegebene Vertragsdauer (maximal für 6 Monate) ausschließlich zur Nutzung für Urlaubszwecke/Dienstreise vermietet und darf nur mit der im Mietvertrag angegebenen maximalen Personenzahl belegt werden.

Bei einer Buchungsdauer von 29 Übernachtungen und mehr ist eine Anzahlung in Höhe von 10 % des Gesamtbetrages fällig. Die erste Monatsmiete ist 14 Tage vor Mietbeginn zu bezahlen. Die Anzahlung wird direkt bei Buchung/Bestätigung in Rechnung gestellt.

## **II. VERTRAGSPARTNER; KAUTION; VERJÄHRUNG**

Als Gast und Vertragspartner der DA Downtown Berlin GmbH gilt der Besteller/Mieter, auch wenn er für andere Personen bestellt oder mitbestellt hat.

Vertragspartner sind die DA Downtown Berlin GmbH und der Besteller /Besteller/Mieter. Hat ein Dritter für den Besteller/Mieter reserviert, haftet er der DA Downtown Berlin GmbH gegenüber zusammen mit dem Besteller/Mieter als Gesamtschuldner für alle Verpflichtungen aus dem Reservierungsvertrag.

Haben die Vertragsparteien eine Kaution vereinbart, zahlt der Besteller/Mieter an die DA Downtown Berlin GmbH eine Sicherheit für überlassene Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände. Die Kaution ist bei Check-In zu leisten und ist nicht verzinslich. Sie wird spätestens innerhalb von 14 Tagen nach Beendigung des Mietverhältnisses an den Besteller/Mieter zurückerstattet, nachdem feststeht, dass der DA Downtown Berlin GmbH keinerlei Ansprüche gegen den Besteller/Mieter bestehen (z. B. f. Beschädigung und/oder Verlust von Gegenständen, die zur Mietsache gehören (hierzu wird dem Besteller/Mieter bei Check-In eine Ausstattungs-/Inventarliste übergeben) oder nachträglicher Abrechnung übermäßiger Verbräuche).

Alle Ansprüche gegen die DA Downtown Berlin GmbH verjähren grundsätzlich in einem Jahr ab dem Beginn der kenntnisabhängigen regelmäßigen Verjährungsfrist des § 199 Abs. 1 BGB. Schadenersatzansprüche verjähren kenntnisunabhängig in fünf Jahren. Die Verjährungsverkürzungen gelten nicht bei Ansprüchen, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der DA Downtown Berlin GmbH beruhen.



### III. LEISTUNGEN; PREISE; ZAHLUNGEN; AUFRECHNUNG

Die DA Downtown Berlin GmbH ist verpflichtet, die vom Besteller/Mieter gebuchten Apartments bereitzuhalten und die vereinbarten Leistungen zu erbringen.

Der Besteller/Mieter ist verpflichtet, die für die Apartmentüberlassung und die von ihm in Anspruch genommenen weiteren Leistungen geltenden bzw. vereinbarten Preise vor Mietantritt (Check-In) der DA Downtown Berlin GmbH zu zahlen. Dies gilt auch für vom Besteller/Mieter veranlasste Leistungen und Auslagen der DA Downtown Berlin GmbH an Dritte.

In dem vereinbarten Mietpreis sind aufgrund der nur vorübergehenden Nutzung alle pauschal berechneten Nebenkosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung (auch z.B. für verbrauchsabhängige Kosten wie Strom, Heizung, Wasser) pauschal enthalten. Der Besteller/Mieter ist aufgrund der nur vorübergehenden Nutzung insbesondere auch mit einer pauschalen Abgeltung der Heiz- und Warmwasserkosten einverstanden. Lediglich bei übermäßig hohem Verbrauch kann nachträglich eine Anpassung aufgrund der Verbrauchserfassung erfolgen. Haben die Vertragsparteien ausdrücklich eine verbrauchsabhängige Abrechnung oder Zusatzleistungen vereinbart, deren Inanspruchnahme dem Besteller/Mieter freigestellt sind, sind diese Nebenkosten gesondert in Rechnung zu stellen

Die vereinbarten Preise schließen die jeweilige gesetzliche Mehrwertsteuer ein. Überschreitet der Zeitraum zwischen Vertragsabschluss und Vertragserfüllung 4 Monate und erhöht sich der von der DA Downtown Berlin GmbH allgemein für derartige Leistungen berechnete Preis, so kann diese den vertraglich vereinbarten Preis angemessen, höchstens jedoch um 5% anheben.

Die Preise können von der DA Downtown Berlin GmbH ferner geändert werden, wenn der Besteller/Mieter nachträglich Änderungen der Anzahl der gebuchten Apartments, der Leistung der DA Downtown Berlin GmbH oder der Aufenthaltsdauer der Gäste wünscht und die DA Downtown Berlin GmbH dem zustimmt.

Rechnungen der DA Downtown Berlin GmbH ohne gesondertes Fälligkeitsdatum sind binnen 10 Tagen ab Zugang der Rechnung ohne Abzug zahlbar. Die DA Downtown Berlin GmbH ist berechtigt, aufgelaufene Forderungen jederzeit fällig zu stellen und unverzügliche Zahlung zu verlangen. Bei Zahlungsverzug ist die DA Downtown Berlin GmbH gem. § 288 BGB berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 9% bzw. bei Rechtsgeschäften, an denen ein Verbraucher beteiligt ist, in Höhe von 5% über dem Basiszinssatz zu verlangen. Die DA Downtown Berlin GmbH bleibt der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten, dem Besteller/Mieter der Nachweis eines niedrigeren Schadens.



Der Besteller/Mieter kann nur mit einer unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Forderung gegenüber einer Forderung der DA Downtown Berlin GmbH aufrechnen. Minderungen durch Abzug von dem geschuldeten Entgelt sind nur zulässig, sofern der Besteller/Mieter den Mangel unter Setzung einer angemessenen Abhilfefrist angezeigt hat und die Frist fruchtlos verstrichen ist; eine Rückforderung nach § 812 BGB bleibt unberührt.

#### **IV. RÜCKTRITT DES BESTELLER/MIETERS**

##### **Abbestellung, Stornierung, Nichtinanspruchnahme der vereinbarten Leistungen**

Ein Rücktritt des Besteller/Mieters von dem mit der DA Downtown Berlin GmbH geschlossenen Vertrag bedarf der schriftlichen Zustimmung der DA Downtown Berlin GmbH. Erfolgt diese nicht, so ist der vereinbarte Preis aus dem Vertrag auch dann zu zahlen, wenn der Besteller/Mieter vertragliche Leistungen nicht in Anspruch nimmt, das Nähere regeln die unten stehenden Stornobedingungen.. Dies gilt nicht bei Verletzung der Verpflichtung der DA Downtown Berlin GmbH zur Rücksichtnahme auf Rechte, Rechtsgüter und Interessen des Besteller/Mieters, wenn diesem dadurch ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zuzumuten ist oder ein sonstiges gesetzliches oder vertragliches Rücktrittsrecht zusteht.

Sofern zwischen der DA Downtown Berlin GmbH und dem Besteller/Mieter ein Termin zum kostenfreien Rücktritt vom Vertrag schriftlich vereinbart wurde, kann der Besteller/Mieter bis zu dem vereinbarten Zeitpunkt vom Vertrag zurücktreten, ohne Zahlungs- oder Schadenersatzansprüche der DA Downtown Berlin GmbH auszulösen. Das Rücktrittsrecht des Besteller/Mieters erlischt, wenn es nicht bis zum vereinbarten Termin schriftlich gegenüber der DA Downtown Berlin GmbH ausgeübt wird, sofern nicht ein Fall des Rücktritts des Besteller/Mieters wegen Pflichtverletzung der DA Downtown Berlin GmbH vorliegt.

##### **Stornobedingungen:**

Ab 2 bis 6 Übernachtungen: Bis 48 Stunden vor Anreise kostenfrei stornierbar. Im Falle einer verspäteten Stornierung, frühzeitigen Abreise oder Nichtanreise wird die vereinbarte Rate/Miete zu 100 % berechnet.

Ab 7 bis 28 Übernachtungen: Bis 7 Tage vor Anreise kostenfrei stornierbar. Im Falle einer verspäteten Stornierung, frühzeitigen Abreise oder Nichtanreise wird die vereinbarte Rate/Miete zu 100 % berechnet.

Ab 29 Übernachtungen und mehr: Stornierung bis 14 Tage vor Anreise kostenfrei. Danach wird eine Zahlung für 28 Nächte gemäß vereinbarter Rate/Miete berechnet. Gleiches gilt für No-Show oder frühzeitige Abreise.



## V. RÜCKTRITT DER DA DOWNTOWN BERLIN GMBH

Sofern ein kostenfreies Rücktrittsrecht des Besteller/Mieters innerhalb einer bestimmten Frist schriftlich vereinbart wurde, ist die DA Downtown Berlin GmbH in diesem Zeitraum ihrerseits berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, wenn Anfragen anderer Besteller/Mieter nach den vertraglich gebuchten Zimmern vorliegen, es sei denn, der Besteller/Mieter verzichtet auf Rückfrage der DA Downtown Berlin GmbH auf sein Recht zum Rücktritt.

Wird eine vereinbarte An- bzw. Vorauszahlung auch nach Verstreichen einer vom DA Downtown Berlin GmbH gesetzten angemessenen Nachfrist nicht geleistet, so ist das DA Downtown Berlin GmbH ebenfalls zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt.

Ferner ist die DA Downtown Berlin GmbH berechtigt, aus sachlich gerechtfertigtem Grund vom Vertrag außerordentlich zurückzutreten, beispielsweise falls:

- höhere Gewalt oder andere von der DA Downtown Berlin GmbH nicht zu vertretende Umstände die Erfüllung des Vertrages unmöglich machen;
- Apartments unter irreführender oder falscher Angabe wesentlicher Tatsachen, z.B. in der Person des Besteller/Mieters oder des Zwecks, gebucht werden;
- die DA Downtown Berlin GmbH begründeten Anlass zu der Annahme hat, dass die Inanspruchnahme der Leistungen der DA Downtown Berlin GmbH den reibungslosen Geschäftsbetrieb, die Sicherheit oder das Ansehen der DA Downtown Berlin GmbH in der Öffentlichkeit gefährden kann, ohne dass dies dem Herrschafts- bzw. Organisationsbereich der DA Downtown Berlin GmbH zuzurechnen ist; ein Verstoß gegen Klausel I Abs. 2 vorliegt.

Bei berechtigtem Rücktritt der DA Downtown Berlin GmbH entsteht kein Anspruch des Besteller/Mieters auf Schadenersatz.

## VI. APARTMENTBEREITSTELLUNG, -ÜBERGABE, -RÜCKGABE; KÜNDIGUNG

Der Besteller/Mieter erwirbt Anspruch auf die Bereitstellung seiner gewählten Apartmentkategorie oder der nächstbesten, wenn gewählte nicht bereitgestellt werden kann. Gebuchte Apartments stehen dem Besteller/Mieter ab 15.00 Uhr des vereinbarten Anreisetages zur Verfügung. Der Besteller/Mieter hat keinen Anspruch auf frühere Bereitstellung.



Am vereinbarten Abreisetag sind die Apartments der DA Downtown Berlin GmbH spätestens um 11.00 Uhr geräumt zur Verfügung zu stellen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mietsache in unverändertem Zustand an die DA Downtown Berlin GmbH oder ihren Beauftragten wieder zu übergeben. Die eventuell durch das Entfernen verbleibender, persönlicher Gegenstände des Besteller/Mieters verursachten Kosten sind durch den Besteller/Mieter zu erstatten. Für jeden bei Auszug nicht zurückgegebenen Schlüssel/Key-Card ist ein Kostenersatz nach Rechnungsbeleg an die DA Downtown Berlin GmbH zu leisten. Der Besteller/Mieter haftet auch für die Kosten von Schlossänderung/-ersatz sämtlicher Schließanlagen, falls entsprechende Schlüssel bei Auszug nicht zurückgegeben werden und die Schließanlage zur Aufrechterhaltung der Sicherheit auszutauschen ist. Bei nicht ordnungsgemäßer Rückgabe der Wohnung haftet der Besteller/Mieter für den daraus resultierenden Schaden und trägt anteilig die Mietkosten für den Zeitraum bis zur Beseitigung des Schadens.

Die DA Downtown Berlin GmbH kann aufgrund der verspäteten Räumung des Apartments für dessen vertragsüberschreitende Nutzung bis 15.00 Uhr 30%, bis 18.00 Uhr 50 % des vollen Logispreises (Listenpreises) dem Besteller/Mieter in Rechnung stellen, ab 18.00 Uhr (und für jeden weiteren Tag) 100%. Vertragliche Ansprüche des Besteller/Mieters werden hierdurch nicht begründet. Dem Besteller/Mieter steht es frei, nachzuweisen, dass der DA Downtown Berlin GmbH kein oder ein geringerer Schaden entstanden ist.

Die DA Downtown Berlin GmbH kann das Vertragsverhältnis vor oder nach Beginn der Mietzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn der Besteller/Mieter trotz vorheriger Mahnung die vereinbarten Zahlungen (Anzahlung, Restzahlung und Kaution) nicht fristgemäß leistet oder sich ansonsten in einem solchen Maße vertragswidrig verhält, dass der DA Downtown Berlin GmbH eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zuzumuten ist. In diesem Falle kann die DA Downtown Berlin GmbH von dem Besteller/Mieter Ersatz der bis zur Kündigung entstandenen Aufwendungen und des entgangenen Gewinns verlangen.

## **VII. HAFTUNG DER DA DOWNTOWN BERLIN GMBH**

Die DA Downtown Berlin GmbH haftet mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns für ihre Verpflichtungen aus dem Vertrag. Ansprüche des Besteller/Mieters auf Schadenersatz sind ausgeschlossen, sofern sie nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden sind. Hiervon ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die DA Downtown Berlin GmbH die Pflichtverletzung zu vertreten hat und Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Verletzung von vertragswesentlichen Pflichten der DA Downtown Berlin



GmbH beruhen. Eine Haftung der DA Downtown Berlin GmbH für anfängliche Sachmängel ist – soweit § 536a Abs. 1 BGB Anwendung findet – in jedem Fall ausgeschlossen.

Eine Pflichtverletzung der DA Downtown Berlin GmbH steht der eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich, auch in Bezug auf die Haftungsbeschränkung. Sollten Störungen oder Mängel an den Leistungen der DA Downtown Berlin GmbH auftreten, wird die DA Downtown Berlin GmbH bei Kenntnis oder auf Rüge des Besteller/Mieters unverzüglich bemüht sein, für Abhilfe zu sorgen. Der Besteller/Mieter ist verpflichtet, das ihm Zumutbare beizutragen, um die Störung zu beheben und einen möglichen Schaden gering zu halten (Schadensminderungspflicht).

Für eingebrachte Sachen haftet die DA Downtown Berlin GmbH dem Besteller/Mieter nach den gesetzlichen Bestimmungen bis zum Zehnfachen des Zimmerpreises, höchstens jedoch € 800,00 sowie für Geld und Wertgegenstände bis zu € 500,00; die Haftung für Geld und Wertgegenstände gilt dabei nur für solche, die ordnungsgemäß im Safe eingeschlossen waren. Die vorgenannte Beschränkung der Haftungshöhe gilt nicht bei vorsätzlichem Handeln der DA Downtown Berlin GmbH oder eines ihrer Angestellten. Die Haftungsansprüche erlöschen, wenn nicht der Besteller/Mieter nach Erlangen der Kenntnis von Verlust, Zerstörung oder Beschädigung unverzüglich der DA Downtown Berlin GmbH Anzeige macht (§ 703 BGB).

Der Besteller/Mieter hat die Sorgfaltspflicht bei Verlassen des Apartments die Fenster fest zu verschließen und die Zimmertür zuschließen. Ruhezeiten sind in Rücksichtnahme auf die anderen Besteller/Mieter einzuhalten.

Nachrichten, Post und Warensendungen für die Besteller/Mieter werden mit Sorgfalt behandelt. Die DA Downtown Berlin GmbH übernimmt die Zustellung, Aufbewahrung und gegen Entgelt die Nachsendung derselben.

### **VIII. PFLICHTEN DES BESTELLER/MIETERS; HAFTUNG**

Der Besteller/Mieter verpflichtet sich, das Apartment mitsamt Inventar mit aller Sorgfalt zu behandeln sowie elektrische Geräte sachgemäß zu bedienen. Für die schuldhaft Beschädigung von Einrichtungsgegenständen, Geräten, Mieträumen oder des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Besteller/Mieter ersatzpflichtig, wenn und insoweit sie von ihm oder seinen Begleitpersonen oder Besuchern schuldhaft verursacht worden ist.

In den Mieträumen entstehende Schäden hat der Besteller/Mieter soweit er nicht selbst zur Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich der DA Downtown Berlin GmbH oder einer von dieser benannten Kontaktstelle (Concierge) anzuzeigen. Für die durch



nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Folgeschäden ist der Besteller/Mieter ersatzpflichtig.

Der Besteller/Mieter hat für eine ausreichende Lüftung der Wohnung Sorge zu tragen.

In Spülen/Waschbecken, Ausgussbecken und Toilette dürfen Abfälle, Asche, schädliche Flüssigkeiten und ähnliches nicht hineingeworfen oder -gegossen werden. Treten wegen Nichtbeachtung dieser Bestimmungen Verstopfungen in den Abwasserrohren auf, so trägt der Verursacher die Kosten der Instandsetzung.

Bei eventuell auftretenden Störungen an Anlagen und Einrichtungen des Mietobjektes ist der Besteller/Mieter verpflichtet, selbst alles Zumutbare zu tun, um zu einer Behebung der Störung beizutragen oder evtl. entstehenden Schaden gering zu halten. Der Besteller/Mieter ist verpflichtet, der DA Downtown Berlin GmbH über Mängel der Mietsache unverzüglich zu unterrichten. Unterlässt der Besteller/Mieter diese Meldung, so stehen ihm keine Ansprüche wegen Nichterfüllung der vertragsmäßigen Leistungen (insbesondere keine Ansprüche auf Mietminderung) zu.

Der Besteller/Mieter haftet für alle Schäden an der Wohnungsausstattung, den Einbauten und den in der Inventarliste aufgeführten Gegenständen, die durch ihn, zum Hausstand gehörende Personen, Gäste oder von ihm beauftragte Handwerker schuldhaft verursacht werden oder durch die schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflichten entstehen.

## **IX. TIERHALTUNG; HAUSORDNUNG**

Kleine Haustiere (Vögel, Kaninchen etc.) dürfen in der Wohnung gehalten werden. Größere (Haus-)Tiere, insbesondere Hunde, Katzen und dergleichen dürfen nur bei ausdrücklicher schriftlicher Erlaubnis der DA Downtown Berlin GmbH und gegen eine gesonderte Gebühr von min. 10,- €/Tag gehalten oder zeitweilig verwahrt werden. Die Erlaubnis gilt nur für den Einzelfall. Sie kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten. Der Besteller/Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden.

Die Besteller/Mieter sind zu gegenseitiger Rücksichtnahme aufgefordert. Insbesondere sind störende Geräusche, namentlich lautes Türwerfen und solche Tätigkeiten, die die Mitbewohner durch den entstehenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, zu vermeiden.

Musizieren ist in der Zeit von 22.00 Uhr bis 8.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr zu unterlassen. Rundfunk-, Fernseh- und Phonogeräte sind nur auf Zimmerlautstärke einzustellen.



## **X. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages, der Antragsannahme oder dieser Geschäftsbedingungen für die DA Downtown Berlin GmbH müssen zu ihrer Wirksamkeit schriftlich erfolgen, dies gilt auch für eine Änderung des Schriftformerfordernisses selbst. Einseitige Änderungen oder Ergänzungen durch den Besteller/Mieter sind unwirksam.

Erfüllungs- und Zahlungsort ist der Sitz der DA Downtown Berlin GmbH.

Gerichtsstand ist Berlin.

Es gilt deutsches Recht ohne dessen etwaigen Verweis auf ein ausländisches Recht.

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen für die DA Downtown Berlin GmbH unwirksam oder nichtig sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Vielmehr wird die unwirksame Bestimmung durch eine ihr wirtschaftlich am nächsten kommende ersetzt.

Berlin, im März 2017

**DA Downtown Berlin GmbH**

Mit Erscheinen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen verlieren alle vorherigen Geschäftsbedingungen ihre Gültigkeit.