

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

der CTR Immo Regensburg GmbH (Marina Apartments Regensburg)

Stand 02.03.2023

### I. Geltungsbereich

1. Diese Geschäftsbedingungen gelten für Verträge über die mietweise Überlassung von Apartments zur Beherbergung sowie alle in diesem Zusammenhang für den Kunden erbrachten weiteren Leistungen und Lieferungen der CTR Immo Regensburg GmbH. Der Begriff „Beherbergungsvertrag“ umfasst und ersetzt folgende Begriffe: Hotelaufnahme-, Gastaufnahme-, Hotel-, Apartmentvertrag.
2. Die Unter- oder Weitervermietung der überlassenen Apartments sowie deren Nutzung zu anderen, als Beherbergungszwecken sind nicht gestattet.
3. Allgemeine Geschäftsbedingungen des Kunden finden nur Anwendung, wenn dies vorher ausdrücklich in Textform vereinbart wurde.

### II. Vertragsabschluss, -partner

1. Mit seiner Anmeldung (schriftlich oder mündlich) bietet der Kunde der Firma CTR Immo Regensburg GmbH den Abschluss eines Beherbergungsvertrages verbindlich an. Der Kunde ist an dieses Angebot 14 Tage gebunden.
2. Angebote der CTR Immo Regensburg GmbH in Bezug auf verfügbare Apartments sind freibleibend und unverbindlich. Der CTR Immo Regensburg GmbH steht es frei, den Abschluss eines Beherbergungsvertrages nach eigenem Ermessen abzulehnen.
3. Der Beherbergungsvertrag kommt durch das Ausstellen einer Reservierungsbestätigung in Textform durch die CTR Immo Regensburg GmbH zustande.
4. Vertragspartner sind die CTR Immo Regensburg GmbH und der Kunde. Hat ein Dritter für den Kunden bestellt, haftet er der CTR Immo Regensburg GmbH gegenüber zusammen mit dem Kunden als Gesamtschuldner für alle Verpflichtungen aus dem Hotelaufnahmevertrag, sofern der CTR Immo Regensburg GmbH eine entsprechende Erklärung des Dritten vorliegt.

### III. Leistungen, Preise, Zahlung, Sicherheitsleistung, Aufrechnung

1. Die CTR Immo Regensburg GmbH ist verpflichtet, die vom Kunden gebuchten Apartments nach Maßgabe dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen bereit zu halten und die vereinbarten Leistungen zu erbringen.

2. Der Kunde ist verpflichtet, die für die Apartmentüberlassung und die von ihm in Anspruch genommenen weiteren Leistungen vereinbarten bzw. geltenden Preise der CTR Immo Regensburg GmbH zu zahlen. Dies gilt auch für vom Kunden veranlasste Leistungen und Auslagen der CTR Immo Regensburg GmbH an Dritte. Die vereinbarten Preise schließen die jeweilige gesetzliche Umsatzsteuer ein.
3. Die CTR Immo Regensburg GmbH kann die Zustimmung zu einer vom Kunden gewünschten nachträglichen Verringerung der Anzahl der gebuchten Apartments, der Leistung der CTR Immo Regensburg GmbH oder der Aufenthaltsdauer des Kunden davon abhängig machen, dass sich der Preis für die Apartments und / oder für die sonstigen Leistungen des Hotels erhöht.
4. Die Bezahlung aller gebuchten Leistungen erfolgt immer im Voraus, jedoch spätestens am Tag der Anreise, und kann per EC- bzw. Kreditkarte (Mastercard, VISA, American Express) oder Überweisung erfolgen. Eine andere Zahlungsart und eine andere Fälligkeit muss zwischen den Parteien schriftlich vereinbart werden.
5. Die CTR Immo Regensburg GmbH ist berechtigt, bei Vertragsschluss vom Kunden eine angemessene Vorauszahlung oder Sicherheitsleistung in Form einer Kreditkartengarantie, einer Anzahlung oder ähnlichem zu verlangen. Die Höhe der Vorauszahlung und die Zahlungstermine können im Vertrag in Textform vereinbart werden. Bei Vorauszahlungen oder Sicherheitsleistungen für Pauschalreisen bleiben die gesetzlichen Bestimmungen unberührt.
6. In begründeten Fällen, z.B. Zahlungsrückstand des Kunden oder Erweiterung des Vertragsumfanges, ist die CTR Immo Regensburg GmbH berechtigt, auch nach Vertragsschluss bis zum Beginn des Aufenthaltes eine Vorauszahlung oder Sicherheitsleistung im Sinne vorstehender Ziffer III.5. oder eine Anhebung der im Vertrag vereinbarten Vorauszahlung oder Sicherheitsleistung bis zur vollen vereinbarten Vergütung zu verlangen.
7. Die CTR Immo Regensburg GmbH ist ferner berechtigt, zu Beginn und während des Aufenthaltes vom Kunden eine angemessene Vorauszahlung oder Sicherheitsleistung im Sinne vorstehender Ziffer III.5. für bestehende und künftige Forderungen aus dem Vertrag zu verlangen, soweit eine solche nicht bereits gemäß vorstehender Ziffer 5 und/oder 6 geleistet wurde.
8. Bei Zahlungsverzug ist die CTR Immo Regensburg GmbH berechtigt, für jede schriftliche Mahnung 20,00€ pauschalierte Mahnkosten zu berechnen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes bei der CTR Immo Regensburg GmbH an.

#### IV. Rücktritt des Kunden (Abbestellung, Stornierung) / Nichtinanspruchnahme der Leistungen der CTR Immo Regensburg GmbH

1. Ein gesetzliches Rücktrittsrecht besteht auch bei Vorliegen eines Fernabsatzvertrages aufgrund der Ausnahmeregelung in § 312 b Abs. 2 Ziffer 6 BGB nicht.

2. Eine Aufhebung des Beherbergungsvertrages bedarf der schriftlichen Zustimmung der CTR Immo Regensburg GmbH. Erfolgt diese nicht, so ist der vereinbarte Preis aus dem Vertrag auch dann zu zahlen, wenn der Kunde vertragliche Leistungen nicht in Anspruch nimmt. Sofern zwischen der CTR Immo Regensburg GmbH und dem Kunden ein Termin zum kostenfreien Rücktritt vom Vertrag schriftlich vereinbart wurde, kann der Kunde bis dahin den Vertrag stornieren ohne Zahlungs- oder Schadensersatzansprüche der CTR Immo Regensburg GmbH auszulösen. Das Rücktrittsrecht des Kunden erlischt, wenn er nicht bis zum vereinbarten Termin sein Recht zum Rücktritt gegenüber der CTR Immo Regensburg GmbH in Textform ausübt.

3. Bei späterer Stornierung und für den Fall, von vom Kunden nicht in Anspruch genommenen Apartments, hat die CTR Immo Regensburg GmbH die Einnahmen aus anderweitiger Vermietung dieser Apartments sowie die eingesparten Aufwendungen auf die vertraglich vereinbarte Vergütung anzurechnen. Werden die Apartments nicht anderweitig vermietet, so kann die CTR Immo Regensburg GmbH die vertraglich vereinbarte Vergütung verlangen und den Abzug für ersparte Aufwendungen der CTR Immo Regensburg GmbH pauschalieren. Der Kunde ist in diesem Fall verpflichtet, 100 % des vertraglich vereinbarten Preises zu zahlen. Dem Kunden steht der Nachweis frei, dass der vorgenannte Anspruch nicht oder nicht in der geforderten Höhe entstanden ist.

4. Ziffer IV.2. und IV.3. gilt nicht für Gruppenreservierungen und Reservierungen von gewerblichen Reiseveranstaltern. In diesem Falle richtet sich die Höhe der Rücktrittspauschale nach individueller Vereinbarung unmittelbar bei der Buchung. Als Gruppenreservierung wird eine Reservierung für 9 Kunden und mehr angesehen. Gewerbliche Veranstalter sind Unternehmer, zu deren gewerblicher Tätigkeit die Veranstaltung und Organisation von Reisen gehört.

5. Die jeweilig gültigen Stornierungsbedingungen sind auf der Reservierungsbestätigung ausgewiesen.

## V. Rücktritt der CTR Immo Regensburg GmbH

1. Soweit vereinbart wurde, dass der Kunde innerhalb einer bestimmten Frist kostenfrei vom Vertrag zurücktreten kann, ist die CTR Immo Regensburg GmbH in diesem Zeitraum ihrerseits berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, wenn Anfragen anderer Kunden zu den vertraglich gebuchten Apartments vorliegen und der Kunde auf Rückfrage auf sein Recht zum Rücktritt nicht verzichtet.

2. Wird eine vereinbarte oder oben gem. Ziffer III.5. und/oder Ziffer III.6. verlangte Vorauszahlung oder Sicherheitsleistung auch nach Verstreichen einer von der CTR Immo Regensburg GmbH gesetzten angemessenen Nachfrist nicht geleistet, so ist die CTR Immo Regensburg GmbH ebenfalls zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt.

3. Ferner ist die CTR Immo Regensburg GmbH berechtigt, aus sachlich gerechtfertigtem Grund vom Vertrag außerordentlich zurückzutreten, beispielsweise falls:

- höhere Gewalt oder andere, von der CTR Immo Regensburg GmbH nicht zu vertretende Umstände die Erfüllung des Vertrages unmöglich machen

- Apartments oder Räume schuldhaft unter irreführender oder falscher Angabe vertragswesentlicher Tatsachen, z. B. zur Person des Kunden oder zum Zweck seines Aufenthalts, gebucht werden;
- die CTR Immo Regensburg GmbH begründeten Anlass zu der Annahme hat, dass die Inanspruchnahme der Leistung den reibungslosen Geschäftsbetrieb, die Sicherheit oder das Ansehen der CTR Immo Regensburg GmbH in der Öffentlichkeit gefährden kann, ohne dass dies dem Herrschafts- bzw. dem Organisationsbereich der CTR Immo Regensburg GmbH zuzuordnen ist;
- der Zweck bzw. der Annahme des Aufenthaltes gesetzeswidrig ist,
- ein Verstoß gegen oben genannte Ziffer I. Nr. 2 vorliegt,
- trotz Abmahnung eine Ruhestörung durch den Kunden erfolgt,
- der Kunde sich trotz Abmahnung gegenüber Angestellten bzw. Mitarbeitern der CTR Immo Regensburg GmbH und/oder Gästen unakzeptabel, insbesondere beleidigend verhält.
- Zur Auslösung des Rücktrittsrechts der CTR Immo Regensburg GmbH ist es ausreichend, wenn diese den Kunden einmal in Schriftform abgemahnt hat.

4. Bei berechtigtem Rücktritt der CTR Immo Regensburg GmbH entsteht kein Anspruch des Kunden auf Schadenersatz.

## VI. Apartmentbereitstellung /-übergabe und Rückgabe

1. Der Kunde erwirbt keinen Anspruch auf die Bereitstellung eines bestimmten Apartments, es sei denn, die CTR Immo Regensburg GmbH hat die Bereitstellung bestimmter Apartments schriftlich bestätigt.

2. Gebuchte Apartments stehen dem Kunden ab 15 Uhr des vereinbarten Anreisetages zur Verfügung und müssen vom Kunden bis spätestens 18 Uhr des vereinbarten Anreisetages in Anspruch genommen werden. Eine spätere Ankunftszeit muss vereinbart werden. Wurde eine spätere Ankunftszeit als 18 Uhr nicht vereinbart und hat der Gast die CTR Immo Regensburg GmbH auch nicht bis 18 Uhr des Anreisetages von einer etwaigen Verspätung in Kenntnis gesetzt, hat die CTR Immo Regensburg GmbH das Recht, gebuchte Apartment nach 18 Uhr anderweitig zu vergeben, ohne dass der Kunde hieraus Ersatzansprüche herleiten kann. Der CTR Immo Regensburg GmbH steht in diesem Fall ein Rücktrittsrecht zu. Eine Verpflichtung der CTR Immo Regensburg GmbH zur anderweitigen Vergabe besteht jedoch nicht.

3. Am vereinbarten Abreisetag ist das Apartment der CTR Immo Regensburg GmbH spätestens 11 Uhr geräumt zur Verfügung zu stellen. Danach kann die CTR Immo Regensburg GmbH aufgrund der verspäteten Räumung des Apartments für dessen vertragsüberschreitende Nutzung einen Aufpreis von einer jeweils aktuellen Tagesrate verlangen. Vertragliche Ansprüche werden hierdurch nicht begründet. Dem Kunden steht es frei, nachzuweisen, dass der CTR Immo Regensburg GmbH kein oder ein wesentlich niedrigerer Anspruch auf Nutzungsentgelt entstanden ist.

4. Die von der CTR Immo Regensburg GmbH zur Verfügung gestellten Schlüssel, Schlüsselkarten bzw. Transponder oder Parkausweise sind am Abreisetag an der Rezeption abzugeben oder an dem von der CTR Immo Regensburg GmbH durch Beschilderung und/oder Nachricht ausgewiesenen Ablageort zu hinterlassen.

5. Bei Verlust eines Schlüssels, Schlüsselkarte bzw. Transponder oder eines Parkausweises sowie bei Nichtabgabe der genannten Gegenstände, entsteht eine Gebühr von 50,00 €. Die CTR Immo Regensburg GmbH ist weiter berechtigt, weiteren Ersatz für den dadurch entstandenen Schaden vom Gast zu erheben, wenn der Schaden 100,00 € übersteigt. Eingeschlossen ist dabei auch der Austausch der betroffenen Schließanlage, wenn dies aus Sicherheitsgründen notwendig werden sollte.

## VII. Haftung, Verjährung

1. Die CTR Immo Regensburg GmbH haftet für ihre Verpflichtungen aus dem Vertrag. Ansprüche des Kunden auf Schadenersatz sind ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die CTR Immo Regensburg GmbH die Pflichtverletzung zu vertreten hat; sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der CTR Immo Regensburg GmbH beruhen und Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Verletzung von vertragstypischen Pflichten der CTR Immo Regensburg GmbH beruhen. Einer Pflichtverletzung der CTR Immo Regensburg GmbH steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Sollten Störungen oder Mängel an den Leistungen der CTR Immo Regensburg GmbH auftreten, wird die CTR Immo Regensburg GmbH bei Kenntnis oder auf unverzügliche Rüge des Kunden bemüht sein, für Abhilfe zu sorgen. Der Kunde ist verpflichtet, das ihm zumutbare beizutragen, um die Störung zu beheben und einen möglichen Schaden gering zu halten. Unterlässt es der Kunde schuldhaft, einen Mangel anzuzeigen, so tritt ein Anspruch auf Minderung des vertraglich vereinbarten Entgelts nicht ein.

2. Für eingebrachte Sachen haftet CTR Immo Regensburg GmbH dem Kunden nach den gesetzlichen Bestimmungen. Geld, Wertpapiere und Kostbarkeiten können bis zu einem Höchstwert entsprechend der Versicherungssumme der CTR Immo Regensburg GmbH im Haus-Safe aufbewahrt werden. Die CTR Immo Regensburg GmbH empfiehlt, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen. Die Haftungsansprüche erlöschen, wenn nicht der Kunde nach Erlangen der Kenntnis von Verlust, Zerstörung oder Beschädigung unverzüglich der CTR Immo Regensburg GmbH Anzeige macht (§703 BGB). Die Haftung besteht nur dann, wenn die Apartments oder Behältnisse, in denen die Gegenstände belassen wurden, verschlossen waren.

3. Soweit dem Kunden ein Stellplatz oder ein Parkplatz, auch gegen Entgelt zur Verfügung gestellt wird, kommt dadurch kein Verwahrungsvertrag zustande. Bei Abhandenkommen oder Beschädigung auf dem Grundstück des Apartmenthauses abgestellter oder rangierter Kraftfahrzeuge und deren Inhalte haftet die CTR Immo Regensburg GmbH nicht, außer bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Für den Ausschluss der Schadenersatzansprüche des Kunden gilt die Regelung der vorstehenden Ziffer VII.1 Sätze 2 bis 4 entsprechend.

4. Schadenersatzansprüche des Kunden verjähren spätestens zwei Jahre von dem Zeitpunkt, in welchem der Gast Kenntnis von dem Schaden erlangt bzw. ohne Rücksicht auf diese Kenntnis spätestens nach drei Jahren vom Zeitpunkt des schädigenden Ereignisses an. Dies gilt nicht für die Haftung von Schäden aus der Verletzung des Lebens, Körpers oder der Gesundheit sowie für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der CTR Immo Regensburg GmbH, eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

5. Nachrichten, Post- und Warensendungen für die Gäste werden mit Sorgfalt behandelt. Die CTR Immo Regensburg GmbH übernimmt die Zustellung, Aufbewahrung und – auf Wunsch – gegen Entgelt die Nachsendung derselben, sowie auf Anfrage auch für Fundsachen. Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen, soweit diese nicht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der CTR Immo Regensburg GmbH oder deren gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen. Die CTR Immo Regensburg GmbH ist berechtigt, nach spätestens einmonatiger Aufbewahrungsfrist unter Berechnung einer angemessenen Gebühr die vorbezeichneten Sachen dem lokalen Fundbüro zu übergeben.

## VIII. Raucher- & Haustierklausel

1. In sämtlichen Apartments ist das Rauchen sowie die Mitnahme und Unterbringung von Haustieren verboten.

2. Verstößt ein Kunde gegen das Rauchverbot bzw. gegen das Mitnahme- und Unterbringungsverbot von Haustieren, ist er verpflichtet, die Kosten für sämtliche Reinigungsmaßnahmen (u.a. Reinigung sämtlicher Gegenstände und Textilien durch eine Fremdfirma) zu zahlen und für entstandene Schäden Schadenersatz zu leisten. Der CTR Immo Regensburg GmbH entstandene Mietausfall ist ebenfalls vom Kunden zu tragen. Dieser Anspruch der CTR Immo Regensburg GmbH kann mit bis zu 1000,- € pauschaliert werden. Dem Kunden bleibt der Nachweis gestattet, ein Schaden sei überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die vereinbarte Pauschale.

## IX. Hausordnung Marina Apartments

1. Die Gäste haben die Räume sauber zu halten, für ausreichende Lüftung zu sorgen und alles zu unterlassen, was zu einer Beschädigung oder übermäßigen Abnutzung der Räume und Versorgungsleitungen, des Gebäudes selbst führen könnte. Sie haben die Fußböden sachgemäß zu behandeln und trocken zu halten. Jeder Schaden, der nicht durch normale Abnutzung entstanden ist, ist der Direktion alsbald mitzuteilen.

2. Die Treppenhäuser, Grünanlagen; Fahrradraum, Aufzüge, Tiefgarage darf jeder Gast insoweit benutzen, als dies der Zweckbestimmung und der Gemeinschaftsordnung entspricht und hierdurch der Mitgebrauch der übrigen Gäste nach der Verkehrssitte nicht ungebührlich beeinträchtigt wird.

3. Hausrat und sonstige Gegenstände dürfen in den in Treppenhäusern und in den Gemeinschaftsräumen, in der Tiefgarage sowie in den Technikräumen, nicht abgestellt werden.

4. Das Parken auf dem Grundstück ist nur auf den dazu vorgesehenen Flächen (Tiefgaragenstellplätze) gestattet.

5. Das Reinigen von Gegenständen zum Fenster hinaus, im Treppenhaus oder auf den Vorplätzen ist nicht zulässig.

Ruhestörende Arbeiten dürfen nur montags bis freitags zwischen 7.00 und 20.00 Uhr, samstags zwischen 8.00 Uhr und 13.00 sowie 15.00 Uhr bis 20.00 Uhr ausgeführt werden.

Ruhestörende Arbeiten sind alle im Haus, in Garagen, auf Stellplätzen im Freien und auf gemeinschaftlichen Freiflächen anfallenden lärmenden Arbeiten.

#### 6. Musikinstrumente, Tonwiedergabegeräte

Bei der Benutzung von Musikinstrumenten und von Tonübertragungs- und Tonwiedergabegeräten ist die Lautstärke so zu gestalten, dass andere nicht belästigt werden.

In der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr darf die Nachtruhe durch die Benutzung dieser Instrumente und Geräte nicht gestört werden, es sei denn, dass die Störung auch unter besonderer Berücksichtigung des Schutzes der Nachbarschaft und der Allgemeinheit vor nächtlichem Lärm objektiv als zumutbar anzuerkennen ist.

7. Küchenabfälle, Kehricht und sonstiger Unrat gehören in die hierfür bestimmten Müllbehälter. Sie dürfen nicht daneben abgestellt und nicht in das WC oder Spülbecken entsorgt werden. Sperrige Gegenstände sind vor dem Einwerfen in die Müllbehälter zu zerkleinern.

8. Benzin und andere feuergefährliche und explosive Stoffe dürfen im gesamten Anwesen nur mit ausdrücklicher feuerpolizeilicher Genehmigung gelagert werden.

9. Der Fernseh- und Radioempfang ist über Kabel für alle Wohnungen gewährleistet. Die Anbringung von Einzel-, Dach- oder Fensterantennen bzw. von privaten Satellitenschüsseln ist nicht möglich.

10. Die Haltung von Haustieren ist nicht gestattet. Bei Nichteinhaltung wird ein Schadensersatz fällig, gegebenenfalls auch die Kosten für eine zusätzliche Reinigung.

11. Rauchen im Apartment oder anderen geschlossenen Räumen ist strengstens verboten, bei Nichteinhaltung wird ein Schadensersatz fällig, gegeben falls auch die Kosten für einen verursachten Feuerschutzalarm. E-Zigaretten oder andere Tabakerhitzer sind ebenfalls verboten.

12. Das Abstellen von Schuhen, Spielzeug oder anderen Gegenständen in den Treppenhäusern ist nicht gestattet.

## X. Schlussbestimmungen

1. Die CTR Immo Regensburg GmbH erklärt, dass sie als Unternehmer nicht verpflichtet ist, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Schlichtungsstelle teilzunehmen und eine Schlichtung nicht generell anbietet.

2. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages, der Antragsannahme oder dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen sollen schriftlich erfolgen. Einseitige Änderungen oder Ergänzungen durch den Kunden sind unwirksam. Zur Wahrung der in diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen bestimmten Schriftformerfordernisse genügt auch die Abgabe der entsprechenden Erklärung per Telefax oder E-Mail.

3. Erfüllungs- und Zahlungsort ist der Sitz der CTR Immo Regensburg GmbH, Marina Apartments, Babostraße 113, 93055 Regensburg.
4. Ausschließlicher Gerichtsstand – auch für Scheck- und Wechselstreitigkeiten – ist – wenn der Vertragspartner der CTR Immo Regensburg GmbH Kaufmann oder juristische Person des öffentlichen Rechts ist – der Sitz der CTR Immo Regensburg GmbH. Sofern ein Vertragspartner die Voraussetzung des § 38 Abs. 2 ZPO erfüllt und keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat, gilt als Gerichtsstand der gesellschaftsrechtliche Sitz der CTR Immo Regensburg GmbH.
5. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts und des Kollisionsrechts.
6. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam oder nichtig sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.