



## Allgemeine Geschäftsbedingungen der Realbesitz-Gesellschaft mbH

### I. Geltungsbereich

- Die folgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge, sofern diese die Merkmale des AGB-Gesetzes erfüllen. Diese AGB hängen deutlich und allgemein sichtbar im Hotel (insbesondere Rezeptionsbereich) aus und werden dem Gast oder Auftraggeber bei Vereinbarungen gesondert ausgehändigt.
- Diese Geschäftsbedingungen gelten insbesondere für Verträge über die mietweise Überlassung von Hotelzimmern und Apartments zur Beherbergung, sowie alle für den Kunden erbrachten weiteren Leistungen und Lieferungen des Hotels.
- Die Unter- oder Weitervermietung sowie die Nutzung zu anderen als den vereinbarten Zweck bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung.
- Geschäftsbedingungen des Kunden finden nur Anwendung, wenn dies vorher schriftlich vereinbart wurde.
- Diese AGB finden sowohl gegenüber Verbrauchern als auch gegenüber Unternehmen Anwendung, soweit nicht die Geltung im Rahmen einer konkreten Klausel konkret auf Verbraucher oder Unternehmer beschränkt ist.
- Verbraucher im Sinne dieser AGB ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zwecke abschließt, der überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann (§ 13 BGB).

### II. Vertragsabschluss und Vertragspartner

- Der Vertrag kommt durch die Annahme des Antrags des Kunden durch das Hotel zustande. Dem Hotel steht es frei, die Zimmerbuchung schriftlich zu bestätigen.
- Vertragspartner sind das Hotel und der Kunde. Hat ein Dritter als Vermittler für den Kunden bestellt, haftet er dem Hotel gegenüber zusammen mit dem Kunden als Gesamtschuldner für alle Verpflichtungen aus dem Hotelaufnahmevertrag.

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

- Die vereinbarten Preise schließen die jeweilige gesetzliche Mehrwertsteuer ein. Überschreitet der Zeitraum zwischen Vertragsabschluss und Vertragserfüllung vier Monate und erhöht sich der vom Hotel allgemein für derartige Leistungen berechnete Preis, so kann dieses den vertraglich vereinbarten Preis angemessen, höchstens jedoch um 15% anheben.
- Rechnungen des Hotels sind sofort ohne Abzug zahlbar. Das Hotel ist berechtigt, aufgelaufene Forderungen jederzeit fällig zu stellen. Der Kunde kommt spätestens in Verzug, wenn er nicht innerhalb von 14 Tagen nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung die Zahlung leistet; dies gilt gegenüber einem Kunden, der Verbraucher ist, nur, wenn auf diese Folgen in der Rechnung besonders hingewiesen worden ist. Bei Zahlungsverzug ist das Hotel berechtigt, die gesetzlichen Zinsen zu berechnen und den Vertrag zu kündigen. Sofern der Kunde die Buchung über ein Buchungsportal einer dritten Partei vorgenommen hat, ist es möglich, dass der Rechnungslegungsprozess über den Betreiber des Buchungsportals durchgeführt wird.
- Die Geltendmachung weiteren Verzugschadens durch das Hotel ist vorbehalten.
- Das Hotel ist berechtigt, bei Vertragsabschluss oder danach, eine angemessene Vorauszahlung oder Sicherheitsleistung zu verlangen. Die Höhe der Vorauszahlung und die Zahlungstermine können im Vertrag schriftlich vereinbart werden.
- Der Kunde kann nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung gegenüber einer Forderung des Hotels aufrechnen.

### IV. Rücktritt des Kunden (Abbestellung, Stornierung / Nichtanspruchnahme der Leistung des Hotels)

- Besteht zu Gunsten des Kunden weder ein vertragliches, noch ein gesetzliches Rücktrittsrecht, behält das Hotel den Anspruch auf die vereinbarte Vergütung trotz Nichtanspruchnahme der Leistung.
- Bei von Kunden nicht in Anspruch genommenen Zimmern hat das Hotel die Einnahmen aus anderweitiger Vermietung der Zimmer sowie die eingesparten Aufwendungen anzurechnen.
- Für den Fall einer Buchung bis max. 3 Apartments ist das Hotel berechtigt, den Schadensersatz wie folgt zu pauschalieren, sofern nicht mit dem Kunden individuell andere Stornierungsbedingungen vereinbart worden sind: Bei einer Stornierung des Kunden 1-7 Tage vor Anreise oder bei No Show zahlt der Kunde 100 % des für die gebuchte Aufenthaltsdauer vereinbarten Preises als pauschalierten Schadensersatz, für max. 28 Nächte; sofern im Rahmen der Buchung des Aufenthaltes im Preis Frühstück als Leistung inbegriffen ist, verringert sich diese Pauschale auf 80 %.
- Bei einer vorzeitigen Abreise darf der Mindestaufenthalt von 14 bzw. 28 Nächte nicht unterschritten werden.
- Bei vom Kunden nicht in Anspruch genommenen Zimmern hat das Hotel die Einnahmen aus anderweitiger Vermietung der Zimmer sowie die eingesparten Aufwendungen anzurechnen. Dem Kunden steht in allen Fällen der Nachweis frei, dass der genannte Schaden nicht oder nicht in der geforderten Höhe entstanden ist. Dem Hotel steht ebenso ein Nachweis eines höheren Schadens frei.

### V. Rücktritt des Hotels

- Sofern ein Rücktrittsrecht des Kunden innerhalb einer bestimmten Frist schriftlich vereinbart wurde, ist das Hotel in diesem Zeitraum seinerseits berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, wenn Anfragen anderer Kunden nach den vertraglich gebuchten Zimmern vorliegen und der Kunde auf Rückfrage des Hotels auf sein Recht zum Rücktritt nicht verzichtet.

- Wird eine vereinbarte Vorauszahlung nicht fristgerecht geleistet, so ist das Hotel ebenfalls zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt.
- Ferner ist das Hotel berechtigt, aus sachlich gerechtfertigtem Grund vom Vertrag außerordentlich zurückzutreten, beispielsweise falls
  - höhere Gewalt oder andere vom Hotel nicht zu vertretende Umstände die Erfüllung des Vertrages unmöglich machen;
  - Zimmer unter irreführender oder falscher Angabe wesentlicher Tatsachen, z.B. in der Person des Kunden oder des Zwecks, gebucht werden;
  - das Hotel begründeten Anlass zu der Annahme hat, dass die Inanspruchnahme der Hotelleistungen den reibungslosen Geschäftsbetrieb gefährden kann, ohne dass dies dem Herrschafts- bzw. Organisationsbereich des Hotels zuzurechnen ist;
  - ein Verstoß gegen Ziffer 1.3 dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorliegt.
- Der Kunde verpflichtet sich, das Hotel unverzüglich unaufgefordert, spätestens jedoch bei Vertragsabschluss darüber aufzuklären, dass die Leistungsbedingungen und/oder die Veranstaltung, sei es aufgrund ihres politischen, religiösen oder sonstigen Charakters geeignet ist, öffentliches Interesse hervorzurufen oder Belange des Hotels zu beeinträchtigen. Zeitungsanzeigen, sonstige Werbemaßnahmen und Veröffentlichungen, die einen Bezug zum Hotel aufweisen, bedürfen grundsätzlich der schriftlichen Einwilligung des Hotels. Verletzt der Kunde diese Aufklärungspflicht oder erfolgt eine Veröffentlichung ohne eine solche Einwilligung, hat das Hotel das Recht, die Veranstaltung abzusagen.

### VI. Zimmerbereitstellung, -übergabe und -rückgabe

- Der Kunde erwirbt keinen Anspruch auf die Bereitstellung bestimmter Zimmer.
- Gebuchte Zimmer stehen dem Kunden ab 15.00 Uhr des vereinbarten Anreisetages zur Verfügung. Der Kunde hat keinen Anspruch auf frühere Bereitstellung.
- Am vereinbarten Abreisetag sind die Zimmer dem Hotel spätestens um 11.00 Uhr geräumt zur Verfügung zu stellen. Danach kann das Hotel über den ihm dadurch entstandenen Schaden hinaus für die zusätzliche Nutzung des Zimmers bis 18.00 Uhr 50% des vollen Logispreises (Listenpreises) in Rechnung stellen, ab 18.00 Uhr 100%. Dem Kunden steht es frei, dem Hotel nachzuweisen, dass diesem kein oder ein wesentlich niedriger Schaden entstanden ist.
- Bei Verlängerung des Aufenthaltszeitraumes bei Apartmentbuchungen ist bis 7 Tage vor Vertragende eine neue Reservierung vorzunehmen. Eine stillschweigende Verlängerung der Reservierung ist ausgeschlossen. Der nicht rechtzeitige Auszug des Kunden stellt verbotene Eigenmacht dar. Das Hotel ist berechtigt, insoweit vom Selbsthilferecht Gebrauch zu machen, den Besitz am Apartment zu übernehmen und die eingebrachten Gegenstände des Gastes unter Ausübung eines Pfandrechtes vorläufig auf dessen Kosten und Gefahr in einen Abstellraum einzulagern.
- Das Hotel ist berechtigt, die Zimmer sowie Apartments während des Aufenthaltes des Kunden zu gewöhnlichen Tageszeiten zum Zwecke der Reinigung und Instandhaltung der Räumlichkeiten zu betreten.
- Der Kunde hat selbst zu prüfen, ob für den Aufenthalt des Kunden in einem Apartment eine einwohnermelderechtliche Pflicht zur Meldung besteht. Der Kunde nimmt zur Kenntnis, dass – sofern der Kunde für den Zeitraum des Aufenthaltes in einem Apartment eine einwohnermelderechtliche Anmeldung vornimmt – der Kunde gegebenenfalls Gebühren, insbesondere Rundfunkgebühren für das Apartment gegenüber der erhebenden Stelle zu entrichten hat.

### VII. Haftung des Hotels

- Das Hotel haftet unbeschränkt für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für einfache Fahrlässigkeit haftet das Hotel nur und begrenzt auf den vertragstypisch vorhersehbaren Schaden, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung Sie als Kunde regelmäßig vertrauen dürfen (Kardinalpflicht).
- Für die Fälle der anfänglichen Unmöglichkeit haftet das Hotel nur, wenn ihm das Leistungshindernis bekannt war oder die Unkenntnis auf grober Fahrlässigkeit beruht.
- Die vorstehenden Haftungsbeschränkungen bzw. -ausschlüsse gelten nicht bei arglistigem Verschweigen eines Mangels, aus der Übernahme einer Garantie und bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
- Soweit die Haftung des Hotels ausgeschlossen oder beschränkt ist, gilt dies auch für die persönliche Haftung seiner Angestellten, Arbeitnehmer, Mitarbeiter, Vertreter und Erfüllungsgehilfen.
- Haftungsansprüche des Kunden verjähren in 12 Monaten. Für die Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, für grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten, die schuldhaftige Verletzung von Kardinalpflichten im Sinne der Ziffer VII.1., sowie die Verletzung von Garantien gelten die gesetzlichen Verjährungsvorschriften.
- Der Beginn der Verjährung bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften für eingebrachte Sachen. Das Hotel haftet dem Kunden nach den gesetzlichen Bestimmungen. Bei Geld, Wertpapieren und sonstigen Wertsachen höchstens EUR 800,00. Geld und Wertgegenstände können im Hotelsafe aufbewahrt werden. Die Haftungsansprüche erlöschen, wenn nicht der Kunde nach Erlangen der Kenntnis von Verlust, Zerstörung oder Beschädigung unverzüglich dem Hotel eine Anzeige macht (§ 703 BGB).
- Soweit dem Kunden ein Stellplatz in der Hotelgarage oder auf einem Hotelparkplatz, auch gegen Entgelt, zur Verfügung gestellt wird, kommt dadurch kein Verwahrungsvertrag zustande. Bei Abhandenkommen oder Beschädigung auf dem

Hotelgrundstück abgestellter oder rangierter Kraftfahrzeuge und deren Inhalte haftet das Hotel nicht, außer bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Dies gilt auch für Erfüllungsgehilfen des Hotels.

8. Weckaufträge werden vom Hotel mit größter Sorgfalt ausgeführt. Schadensersatzansprüche, außer wegen grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz, sind ausgeschlossen.
9. Nachrichten, Post und Warensendungen für die Gäste werden mit Sorgfalt behandelt. Das Hotel übernimmt die Zustellung, Aufbewahrung und –auf Wunsch– gegen Entgelt die Nachsendung derselben. Schadensersatzansprüche, außer wegen grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz, sind ausgeschlossen.
10. Gegen Telefonrechnungen können nur innerhalb eines Monats nach Erhalt Einwendungen erhoben werden.

## VIII. Schlussbestimmungen

1. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages oder der Antragsannahme bedürfen der Schriftform. Eine Änderung der Form bedarf ebenfalls der Schriftform. Einseitige Änderungen oder Ergänzungen durch den Kunden sind unwirksam.
2. Erfüllungsort ist der Sitz des Hotels.
3. Es gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts. Die gesetzlichen Vorschriften zur Beschränkung der Rechtswahl und zur Anwendbarkeit zwingender Vorschriften insbesondere des Staates, in dem der Kunde als Verbraucher seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, bleiben unberührt.
4. Gerichtsstand ist der Sitz des Hotels, wenn der Kunde Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist.
5. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen für diese AGB unwirksam oder nichtig sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

