

# Allgemeine Geschäftsbedingungen Alpenu

Betreiber ist in allen genannten Fällen Stefan Nußbaumer, Schlipfhalden 29 ½, 87538 Balderschwang.

## **1. Geltungsbereich:**

1.1 Diese Geschäftsbedingungen gelten für Verträge & Aufträge über die mietweise Überlassung von Ferien Apartments zur Beherbergung, sowie alle für den Kunden erbrachten weiteren Leistungen und Lieferungen des Betreibers.

1.2 Die Unter- oder Weitervermietung der Überlassenen Apartments und Nutzung zu anderen als Beherbergungszwecken bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Betreibers.

1.3 Geschäftsbedingungen des Kunden finden nur Anwendung, wenn dies vorher mit dem Betreiber vereinbart wurde.

## **2. Vertragsabschluss:**

2.1 Der Vertrag kommt durch die Annahme der Anfrage des Kunden durch den Betreiber zustande.

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

2.3 Der Betreiber haftet für seine Verpflichtungen aus dem Vertrag. Im nicht leistungstypischen Bereich ist die Haftung auf den Vorsatz und auf grobe Fahrlässigkeit der Betreiberin beschränkt.

2.4 Die Verjährungsfrist beträgt für alle Ansprüche des Kunden 6 Monate.

2.5 Diese Haftungsbeschränkung und kurze Verjährungsfristen gelten zugunsten des Betreibers auch bei Verletzung von Verpflichtungen bei der Vertragsanbahnung und positiver Vertragsverletzung.

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

3.1 Der Betreiber ist verpflichtet, die vom Kunden gebuchten Apartments bereitzuhalten und die vereinbarten Leistungen zu erbringen.

3.2 Der Kunde ist verpflichtet, die für die Überlassung der Apartments und die von ihm in Anspruch genommenen weiteren Leistungen geltenden bzw. zum vereinbarten Preis des Betreibers zu zahlen. Dies gilt auch für die vom Kunden veranlassten Leistungen und Auslagen des Betreibers an Dritte.

3.3 Die vereinbarten Preise schließen die jeweilige gesetzliche Mehrwertsteuer ein.

Überschreitet der Zeitraum zwischen Vertragsabschluss und Vertragserfüllung 4 Monate und erhöht sich der vom Betreiber allgemein für derartige Leistungen berechnete Preise, so kann dieses den vertraglich vereinbarten Preis angemessen, höchstens jedoch um 10%, anheben.

Die Preise können vom Betreiber ferner geändert werden, wenn der Kunde nachträglich Änderungen an der Anzahl der gebuchten Apartments, der Leistung des Betreibers oder der Aufenthaltsdauer der Gäste wünscht und der Betreiber dem zustimmt.

3.4 Bei Onlinebuchungen ist sofort eine Anzahlung in Höhe von 40% des vereinbarten Mietzins via Sofortüberweisung oder Kreditkarte zu begleichen.

Die übrigen 60% sind bis spätestens 7 Tage vor Urlaubsantritt auf angegebenes Konto zu überweisen:

Raiffeisenbank Mittel- und Hinterbregenzeralp

AT97 3742 3000 0002 6997

BIC: RLVGAT2B423

Der Betreiber ist berechtigt, aufgelaufene Forderungen jederzeit fällig zu stellen und unverzügliche Zahlung zu verlangen. Bei Zahlungsverzug ist der Betreiber berechtigt, Zinsen in Höhe von 4% über dem jeweiligen Diskontsatz der Bundesbank zu berechnen. Dem Kunden bleibt der Nachweis eines niedrigeren, dem Betreiber der eines höheren Schadens vorbehalten.

3.5 Der Kunde kann nur mit einer unstreitigen oder rechtskräftigen Forderung gegenüber einer Forderung des Betreibers aufrechnen oder mindern.

## **4. Rücktritt des Kunden:**

4.1 Ein Rücktritt des Kunden von dem mit dem Betreiber geschlossenen Vertrag bedarf der schriftlichen Zustimmung des Betreibers. Erfolgt diese nicht, so ist der vereinbarte Preis aus dem Vertrag auch dann zu zahlen, wenn der Kunde vertragliche Leistungen nicht in Anspruch nimmt.

Dies gilt nicht in den Fällen des Leistungsverzuges des Betreibers oder einer von ihm zu vertretende Unmöglichkeit der Leistungserbringung.

4.2 Grundsätzlich besteht folgende Stornierungsstaffelung bei Stornierung durch den Kunden ab dem Tag der Reservierung:

- Bis 90 Tage vor Anreise kostenfrei stornierbar.  
Es fällt lediglich eine Bearbeitungsgebühr von 35 Euro an. Etwaige Anzahlungen darüber hinaus werden zurückerstattet.
- Bis 30 Tage vor Anreisedatum werden 65% des vereinbarten Mietzins fällig / berechnet.
- Ab 29 Tage vor Anreisedatum werden 90% des vereinbarten Mietzins fällig / berechnet.

4.3 Sofern zwischen dem Betreiber und dem Kunden ein spezieller Termin zum Rücktritt vom Vertrag schriftlich vereinbart wurde, kann der Kunde bis dahin vom Vertrag zurücktreten, ohne Zahlungs- oder Schadensersatzanspruch des Betreibers auszulösen. Das Rücktrittsrecht des Kunden erlischt, wenn er nicht bis zum vereinbarten Termin sein Recht zum Rücktritt schriftlich gegenüber der Betreiberin ausübt, sofern nicht ein Fall des Leistungsverzuges des Betreibers oder eine von ihm zu vertretende Unmöglichkeit der Leistungserbringung vorliegt.

4.4 Bei vom Kunden nicht in Anspruch genommenen Apartments hat der Betreiber die Einnahmen aus anderweitiger Vermietung der Zimmer sowie die eingesparten Aufwendungen anzurechnen. Vereinbarte Raummieten werden wie reservierte Apartments berechnet. Die Höhe der Raummiete ergibt sich aus der Auftragsbestätigung.

4.5 Dem Betreiber steht es frei, den ihm entstandenen und vom Kunden zu ersetzenden Schaden zu pauschalieren. Der Kunde ist dann verpflichtet, 90% des vertraglich vereinbarten Preises zu zahlen. Dem Kunden steht der Nachweis frei, dass kein Schaden entstanden oder der dem Betreiber entstandene Schaden niedriger als die geforderte Pauschale ist.

## **5. Rücktritt des Betreibers:**

5.1 Sofern ein Rücktrittsrecht des Kunden innerhalb einer bestimmten Frist schriftlich vereinbart wurde, ist der Betreiber in diesem Zeitraum seinerseits berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, wenn Anfragen anderer Kunden nach den vertraglich gebuchten Apartments vorliegen und der Kunde auf Rückfragen des Betreibers auf sein Recht zum Rücktritt nicht verzichtet.

5.2 Wird eine vereinbarte Vorauszahlung auch nach Verstreichen einer vom Betreiber gesetzten angemessenen Nachfrist mit Ablehnungsdrohung nicht geleistet, so ist der Betreiber ebenfalls zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt.

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

- höhere Gewalt oder andere vom Betreiber nicht zu vertretenden Umstände die Erfüllung des Vertrags unmöglich machen.
- Apartments unter irreführender oder falscher Angabe wesentlicher Tatsachen, z.B. in der Person des Kunden oder des Zwecks gebucht werden.
- der Betreiber begründeten Anlass zu der Annahme hat, dass die Inanspruchnahme nicht erfolgen wird.
- der Leistung den reibungslosen Geschäftsbetrieb, die Sicherheit oder das Ansehen des Betriebs in der Öffentlichkeit gefährden kann, ohne dass dies dem Herrschafts- bzw. Organisationsbereich des Betriebs zuzurechnen ist.
- Ein Verstoß gegen oben Geltungsbereich Absatz 1.2 vorliegt.

5.4 Bei berechtigtem Rücktritt des Betreibers entsteht kein Anspruch des Kunden auf Schadensersatz.

## **6. Apartment Bereitstellung, Übergabe und Rückgabe:**

6.1 Der Kunde erwirbt bei Buchung Anspruch auf die Bereitstellung des/der vereinbarten Apartment/s.

6.2 Gebuchte Apartments stehen dem Kunden ab 16 Uhr des vereinbarten Anreisetages zur Verfügung. Der Kunde hat keinen Anspruch auf frühere Bereitstellung der Apartments.

6.3 Am vereinbarten Abreisetag sind die Apartments des Betreibers spätestens um 10 Uhr geräumt zur Verfügung zu stellen. Danach darf der Betreiber über den ihm entstehenden Schaden hinaus für zusätzliche Nutzung des Apartments bis 17 Uhr 50% des vollen Logispreises (Listenpreises) in Rechnung stellen, ab 17 Uhr 100%. Dem Kunden steht es frei, dem Betreiber nachzuweisen, dass diesem kein oder ein wesentlich niedrigerer Schaden entstanden ist.

## **7. Haftung des Betreibers:**

7.1 Soweit dem Kunden ein Stellplatz in der hauseigenen Garage/Carport zur Verfügung gestellt wird, kommt dadurch kein Verwahrungsvertrag zustande. Bei Abhandenkommen oder Beschädigung auf dem Grundstück abgestellter oder rangierter Kraftfahrzeuge und deren Inhalte haftet der Betreiber nicht. Dies gilt auch für Erfüllungsgehilfen des Betriebes.

## **8. Schadensmeldung und Haftungsregelungen:**

8.1 Erkennt der Kunde bei der Übergabe einen Mangel, kann er nur mindern, wenn er sich dieses Recht bei der Übergabe vorbehält. Die Garantiehaftung des Betreibers für anfängliche Mängel ist ausgeschlossen, sofern diese den Mangel nicht arglistig verschwiegen hat.

8.2 Tritt ein Mangel während der Nutzungsdauer auf, muss der Kunde diesen unverzüglich dem Betreiber melden, damit der/die Mängel überprüft und ggfs. beseitigt werden können. Für die Dauer der verzögerten Reklamation sind der Anspruch auf Schadensersatz oder das Minderungsrecht ausgeschlossen. Übliche Reparaturzeiten sind in Kauf zu nehmen. Schadensersatz kann nur verlangt werden, wenn die Schäden durch den Betreiber zu vertreten sind und der Gebrauch des Betriebes erheblich beeinträchtigt wird, es sei denn, der Betreiber hat den Mangel arglistig verschwiegen.

8.3 Der Kunde haftet für eine nicht ordnungsgemäße Inbetriebnahme oder Bedienung der technischen Geräte. Dafür liegen Betriebsanleitungen im Apartment bereit. Er ist verpflichtet, jeglichen Schaden, der während

seiner Mietzeit im Apartment entstanden sind, unverzüglich dem Betreiber anzuzeigen. Er haftet in voller Höhe für schuldhaft verursachte Schäden in dem gemieteten Apartment, die während seiner Nutzung entstanden sind, wobei er sich das Verhalten seiner Mitreisenden und Besucher zurechnen lassen muss.

8.4 Der Betreiber übernimmt keine Haftung bei Diebstahl, Feuer- und Wasserschaden am Eigentum des Kunden, soweit diese keine Schuld daran trägt, Ersatz von einem Dritten (z.B. Versicherung) erlangt werden kann oder der Schaden auf einem Mangel beruht, den der Betreiber arglistig verschwiegen hat.

8.5 Ansprüche aus diesem Vertrag unterliegen für beide Seiten einer Verjährung von sechs Monaten, beginnend mit dem Tag der Abreise.

## **9. Hausordnung:**

9.1 Der Kunde ist verpflichtet, die Einrichtung und technischen Gegenstände des Eigentums des Betreibers pfleglich zu behandeln und die Regeln der Hausordnung zu wahren. Des Weiteren gilt das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber anderen Bewohnern im Alpenau.

9.2 Das Anbringen oder Entfernen von Dekoration in oder aus den Apartments ist nicht gestattet.

Sollte dennoch Inventar entfernt werden, wird dies dem Kunden zum Originalpreis in Rechnung gestellt.

9.3 Alle durch den Kunden, dessen Begleitung oder dessen Gäste verursachte Schäden sind dem Betreiber unverzüglich zu melden und der Kunde ist für dessen Ersatz aufzukommen.

9.4 Die Unter- und Mitbringung von Haustieren jeglicher Art sind in allen Apartments nicht gestattet.

9.5 In den Apartments, den Allgemein Räumen wie Sauna, Ruheraum sowie dem Außenbereich gilt striktes Rauchverbot. Bei Zuwiderhandlung kann der Betreiber dem Kunden eine Reinigungspauschale in Höhe von 500,00 Euro netto in Rechnung stellen.

9.6 Das Grillen ist auf den Balkonen untersagt.

## **10. Schlussbestimmungen:**

10.1 Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags, der Antragsannahme oder dieser Geschäftsbedingungen für die Beherbergungsaufnahme sollen schriftlicher folgen. Einseitige Änderungen oder Ergänzungen durch den Kunden sind unwirksam.

10.2 Erfüllung- und Zahlungsort ist der Sitz des Betriebes.

10.3 Gerichtsstand: Für etwaige Streitigkeiten aus diesem Vertrag und seiner Erfüllung wird, soweit gesetzlich zulässig, die Zuständigkeit des Gerichtes am Betriebsort vereinbart.

10.4 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.

Balderschwang, den 26.03.2024