

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Oberstraße 138, 140 GmbH

§ 1 Begriffsdefinitionen

- I. Kunde ist diejenige natürliche oder juristische Person bzw. Gesellschaft, in deren Namen die Buchung vorgenommen wird.
- II. Gast ist derjenige, der das überlassene Apartment nutzt.

§ 2 Geltungsbereich

- I. Diese Geschäftsbedingungen gelten für Verträge über die mietweise Überlassung von Appartements zu Wohnzwecken und für alle dem Gast oder Kunden erbrachten weiteren Leistungen und Lieferungen durch die Oberstraße 138,140 GmbH, nachfolgend Oberhouse Apartments genannt.
- II. Die Unter- oder Weitervermietung der überlassenen Räumlichkeiten sowie deren Nutzung zu anderen als Beherbergungs- und Veranstaltungszwecken bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch Oberhouse Apartments.
- III. Geschäftsbedingungen der Gäste und Kunden finden nur Anwendung, wenn dies vorher schriftlich vereinbart wurde.

§3 Vertragsabschluss

- I. Der Vertrag (Beherbergungsvertrag) kommt durch die Annahme der Buchungsanfrage des Kunden durch Oberhouse Apartments zustande. Oberhouse Apartments steht es frei, die Buchung schriftlich zu bestätigen. Gruppenbuchungen oder sonstige Veranstaltungen werden erst mit schriftlicher Bestätigung der Buchung durch Oberhouse Apartments bindend.
- II. Vertragspartner des Beherbergungsvertrages sind Oberhouse Apartments und der Kunde. Hat der Kunde für einen Dritten (Gast) gebucht, haftet der Kunde Oberhouse Apartments gegenüber zusammen mit dem Gast als Gesamtschuldner für alle Verpflichtungen aus dem Vertrag.

§4 Leistungen, Preise, Zahlungen, Aufrechnung

- I. Oberhouse Apartments ist verpflichtet, die gebuchten Appartements bzw. gleichwertigen Ersatz zur Verfügung zu stellen und die sonstigen vereinbarten Leistungen zu erbringen.
- II. Der Kunde ist verpflichtet, die für die Überlassung der Appartements oder sonstigen Räumlichkeiten und die in Anspruch genommenen weiteren Leistungen geltenden bzw. vereinbarten Preise von Oberhouse Apartments zu zahlen. Dies gilt auch für vom Kunden oder Gast veranlasste Leistungen und Auslagen von Oberhouse Apartments an Dritte.
- III. Die geltenden bzw. vereinbarten Preise schließen die jeweilige gesetzliche Mehrwertsteuer ein.
- IV. Überschreitet der Zeitraum zwischen Vertragsabschluss und Vertragserfüllung 4 Monate und erhöht sich der bei Oberhouse Apartments für derartige Leistungen allgemein geltende Preis, so kann Oberhouse Apartments per Apartment den vertraglich vereinbarten Preis angemessen, höchstens jedoch um 10% anheben. Die Preise können von Oberhouse Apartments geändert werden, wenn der Kunde nachträglich Änderungen der Anzahl der gebuch-

ten Apartments, der Leistungen von Oberhouse Apartments oder der Aufenthaltsdauer der Gäste wünscht und Oberhouse Apartments dem zustimmt.

- V. Rechnungen von Oberhouse Apartments ohne Fälligkeitsdatum sind mit Zugang der Rechnung ohne Abzug zahlbar. Oberhouse Apartments ist berechtigt, aufgelaufene Forderungen jederzeit fällig zu stellen und unverzügliche Zahlung zu verlangen.
- VI. Bei Zahlungsverzug ist Oberhouse Apartments berechtigt, Zinsen für das laufende Jahr in Höhe von 8 Prozent bzw. bei Rechtsgeschäften, an denen ein Verbraucher beteiligt ist, 5 Prozent über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank zu berechnen. Die Geltendmachung eines höheren Verzugschadens bleibt Oberhouse Apartments ausdrücklich vorbehalten.
- VII. Oberhouse Apartments ist berechtigt bei Vertragsschluss oder danach, eine angemessene Vorauszahlung oder Sicherheitsleistung zu verlangen. Die Höhe der Vorauszahlungen und die Termine sowie andere Fälligkeitstermine können im Vertrag schriftlich vereinbart werden.
Der Kunde kann nur mit einer unstreitigen oder rechtskräftigen Forderung gegenüber einer Forderung von Oberhouse Apartments aufrechnen, zurückbehalten oder mindern.

§5 Rücktritt des Kunden/Stornierung

- I. Ein Rücktritt des Kunden von dem mit Oberhouse Apartments geschlossenen Vertrag bedarf der schriftlichen Zustimmung von Oberhouse Apartments. Erfolgt diese nicht, so ist der vereinbarte Preis aus dem Vertrag auch dann zu zahlen, wenn der Kunde die vertraglichen Leistungen nicht in Anspruch nimmt. Dies gilt nicht in Fällen des Leistungsverzugs von Oberhouse Apartments oder einer von Oberhouse Apartments zu vertretenden Unmöglichkeit der Leistungserbringung.
- II. Sofern zwischen Oberhouse Apartments und dem Kunden ein Termin zum Rücktritt vom Vertrag schriftlich vereinbart wurde, kann der Kunde bis dahin vom Vertrag zurücktreten, ohne Zahlungs- und Schadensersatzansprüche von Oberhouse Apartments auszulösen. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn der Kunde nicht bis zum vereinbarten Termin sein Recht zum Rücktritt schriftlich gegenüber Oberhouse Apartments ausübt, sofern nicht ein Fall des Leistungsverzuges von Oberhouse Apartments oder eine von Oberhouse Apartments zu vertretende Unmöglichkeit der Leistungserbringung vorliegt.
- III. Ohne Auslösung von Zahlungs- und Schadensersatzansprüchen von Seiten Oberhouse Apartments ist der Kunde zur Stornierung wie folgt berechtigt:
1. bei mehr als 50 Übernachtungen
 - a) 6 Monate vor Anreise: 100 % des Kontingents
 - b) 4 Monate vor Anreise: 60 % des Kontingents
 - c) 9 Wochen vor Anreise: 40 % des Kontingents
 - d) 6 Wochen vor Anreise: 20 % des Kontingents
 - e) 3 Wochen vor Anreise: 10 % des Kontingents
 2. bei 21 bis 50 Übernachtungen
 - a) 4 Monate vor Anreise: 100 % des Kontingents
 - b) 9 Wochen vor Anreise: 60 % des Kontingents
 - c) 6 Wochen vor Anreise: 40 % des Kontingents
 - d) 3 Wochen vor Anreise: 20 % des Kontingents
 3. bei 5 bis 20 Übernachtungen
 - a) 9 Wochen vor Anreise: 100 % des Kontingents
 - b) 6 Wochen vor Anreise: 60 % des Kontingents
 - c) 3 Wochen vor Anreise: 40 % des Kontingents
 - d) 1 Woche vor Anreise: 10 % des Kontingents

4. bei 1 bis 4 Übernachtungen
 - a) 3 Wochen vor Anreise: 100 % des Kontingents
 - b) 1 Woche vor Anreise: 60 % des Kontingents
 - c) 3 Tage vor Anreise: 40 % des Kontingents

Dem Kunden ist jedoch der Nachweis gestattet, dass Oberhouse Apartments überhaupt kein oder ein wesentlich niedrigerer Schaden entstanden ist.

- IV. Bei der Buchung sonstiger Räumlichkeiten ist der Kunde ohne Auslösung von Zahlungs- und Schadensersatzansprüchen von Seiten Oberhouse Apartments bis zu vier Wochen vor dem vereinbarten Veranstaltungstermin berechtigt.
Dem Kunden ist jedoch der Nachweis gestattet, dass Oberhouse Apartments überhaupt kein oder ein wesentlich niedrigerer Schaden entstanden ist.
- V. Dabei hat sich Oberhouse Apartments dasjenige anrechnen zu lassen, was Oberhouse Apartments durch die anderweitige Vermietung der Appartements oder Veranstaltungsräumlichkeiten einnimmt; sowie die ersparten Aufwendungen.
- VI. Oberhouse Apartments steht es frei, den ihr nach Ablauf der Rücktrittsfristen entstehenden und vom Kunden zu ersetzenden Schaden zu pauschalieren. Der Kunde ist dann verpflichtet 90 % des vertraglich vereinbarten Preises für die mietweise Überlassung der Appartements und sonstigen Räumlichkeiten zu zahlen. Dem Kunden ist jedoch der Nachweis gestattet, dass Oberhouse Apartments kein oder ein wesentlich niedrigerer Schaden entstanden ist.
- VII. Die vertragliche Bindung gilt nicht bei Verletzung der Verpflichtung von Oberhouse Apartments zur Rücksichtnahme auf Rechte, Rechtsgüter und Interessen des Kunden, wenn diesen ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zuzumuten ist oder ein sonstiges gesetzliches oder vertragliches Rücktrittsrecht besteht.

§6 Rücktritt/Kündigung durch Oberhouse Apartments

- I. Sofern ein Rücktrittsrecht des Kunden innerhalb einer bestimmten Frist schriftlich vereinbart wurde, ist Oberhouse Apartments in diesem Zeitraum seinerseits berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, wenn Anfragen anderer Kunden nach den vertraglich gebuchten Appartements und sonstigen Räumlichkeiten vorliegen und der Kunde auf Rückfrage von Oberhouse Apartments nicht auf sein Recht zum Rücktritt verzichtet.
- II. Wird eine vereinbarte Vorauszahlung auch nach Verstreichung einer von Oberhouse Apartments gesetzten angemessenen Nachfrist mit Ablehnungsandrohung nicht geleistet, so ist Oberhouse Apartments ebenfalls zum Rücktritt berechtigt.
- III. Ferner ist Oberhouse Apartments berechtigt, aus sachlich gerechtfertigten Gründen vom Vertrag zurückzutreten oder diesen zu kündigen.

Sachliche Gründe liegen insbesondere vor, wenn

- höhere Gewalt oder andere von Oberhouse Apartments nicht zu vertretende Umstände die Erfüllung des Vertrages unmöglich machen;
- Appartements oder sonstige Räumlichkeiten unter irreführender oder falscher Angabe wesentlicher Tatsachen, z.B. in der Person des Kunden oder des Zwecks der Anmietung, gebucht werden;
- Oberhouse Apartments begründeten Anlass zu der Annahme hat, dass die Inanspruchnahme der Leistung, die Sicherheit anderer Gäste oder von Mitarbeitern des Hauses oder das Ansehen von Oberhouse Apartments in der Öffentlichkeit gefährdet, ohne dass dies dem Herrschafts- oder Organisationsbereich von Oberhouse Apartments zuzurechnen ist.

- IV. Oberhouse Apartments hat den Kunden von der Ausübung des Rücktritts-/Kündigungsrechts unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
- V. Bei berechtigtem Rücktritt/Kündigung von Oberhouse Apartments entsteht kein Anspruch des Kunden auf Schadensersatz.

§7 Appartementbereitstellung, Übergabe und Rückgabe

- I. Der Kunde erwirbt keinen Anspruch auf Bereitstellung eines bestimmten Apartments/Räume.
- II. Gebuchte Apartments stehen dem Kunden bzw. Gast ab 16.00 Uhr des vereinbarten Anreisetages zur Verfügung. Gebuchte sonstige Räumlichkeiten stehen dem Kunden erst ab dem vereinbarten Zeitpunkt (Tag, Uhrzeit) zur Verfügung. Der Kunde hat keinen Anspruch auf frühere Bereitstellung.
- III. Am vereinbarten Abreisetag sind die Oberhouse Apartments spätestens um 11.00 Uhr geräumt zur Verfügung zu stellen. Danach kann Oberhouse Apartments über den ihm dadurch entstehenden Schaden hinaus für die zusätzliche Nutzung des Apartments bis 18.00 Uhr 50 % des vollen Logispreises (Preisliste) in Rechnung stellen, ab 18.00 Uhr 100 %. Dem Kunden steht es dabei frei, Oberhouse Apartments nachzuweisen, dass diesem kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist.
- IV. Bei der Anmietung sonstiger Räumlichkeiten ist der Kunde verpflichtet, die Räumlichkeiten nach Beendigung der Veranstaltung unverzüglich zurückzugeben.

§8 Haftung von Oberhouse Apartments

- I. Oberhouse Apartments haftet für die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns für seine Verpflichtungen aus dem Vertrag. Ansprüche des Kunden auf Schadensersatz sind ausgeschlossen. Hiervon sind ausgenommen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, Freiheit und sexuellen Selbstbestimmung, wenn Oberhouse Apartments die Pflichtverletzung zu vertreten hat, ferner sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung von Oberhouse Apartments beruhen und Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Verletzung von vertragstypischen Pflichten (sog. Kardinals- und Kernpflichten) von Oberhouse Apartments beruhen. Unberührt bleibt ferner die zwingende Haftung aus dem Produkthaftungsgesetz sowie die Haftung aus einer von Oberhouse Apartments übernommenen Garantie. Einer Pflichtverletzung von Oberhouse Apartments steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Sollten Störungen oder Mängel an den Leistungen von Oberhouse Apartments auftreten, wird Oberhouse Apartments bei Kenntnis oder unverzüglicher Rüge des Kunden/Gastes bemüht sein, für Abhilfe zu sorgen. Der Kunde/Gast ist verpflichtet, das ihm Zumutbare beizutragen, um die Störung zu beheben und einen möglichen Schaden gering zu halten.

- II. Für eingebrachte Sachen haftet Oberhouse Apartments dem Kunden nach den gesetzlichen Bestimmungen, d.h. bis zum Hundertfachen des Appartementpreises, höchstens 3.500 €, sowie für Geld und Wertgegenstände bis zu 800 €.

Geld und Wertgegenstände können bis zu einem Höchstwert von 800 € (Versicherungssumme) im Apartmentsafe (soweit vorhanden) oder in einem Safe im Managerbüro, die nach Maßgabe der verfügbaren Kapazitäten zur Verfügung stehen, aufbewahrt werden. Oberhouse Apartments empfiehlt, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen. Die Haftungsansprüche erlöschen, wenn nicht der Kunde unverzüglich nach Erlangen der Kenntnis

von Verlust, Zerstörung oder Beschädigung, Oberhouse Apartments Anzeige macht (§703 BGB).

- III. Für die unbeschränkte Haftung von Oberhouse Apartments gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- IV. Soweit dem Kunden ein Kraftfahrzeug-Stellplatz in der Garage, Tiefgarage oder auf einem Appartementhausparkplatz, auch gegen Entgelt zur Verfügung gestellt wird, kommt dadurch kein Verwahrungsvertrag zustande. Bei Abhandenkommen oder Beschädigung abgestellter oder rangierter Kraftfahrzeuge und deren Inhalte haftet Oberhouse Apartments nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, es sei denn, es handelt sich um Schäden aus Verletzung des Körpers oder der Gesundheit.
- V. Weckaufträge werden von Oberhouse Apartments mit größter Sorgfalt gefälligkeitshalber ausgeführt. Schadensersatzansprüche, außer wegen grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz sind ausgeschlossen, es sei dann, es handelt sich um Schäden aus Verletzung des Körpers oder der Gesundheit.
- VI. Nachrichten, Post und Warensendungen für die Gäste werden mit Sorgfalt behandelt. Ein Verwahrungsvertrag kommt hierdurch nicht zustande.
- VII. Der Kunde/Gast haftet für alle Schäden, die er, seine Mitarbeiter, seine Gäste oder seine Besucher im Oberhouse Apartments Appartementhaus oder am Inventar selbst schuldhaft verursacht haben.
- VIII. Die Verjährung von Schadensersatzansprüchen richtet sich grundsätzlich nach den gesetzlichen Bestimmungen. In Abweichung von § 199 III Nr. 1 BGB verjähren Schadensersatzansprüche ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in fünf Jahren von Ihrer Entstehung an. Dies gilt nicht bei Ansprüchen, die auf einer vorsätzlich oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung von Oberhouse Apartments beruhen. Die Haftung wegen schuldhafter Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit, der Freiheit oder sexuellen Selbstbestimmung bleibt unberührt; ebenso die zwingende Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz.
Andere Ansprüche als Schadensersatzansprüche verjähren in einem Jahr ab dem Beginn der kenntnisunabhängigen regelmäßigen Verjährungsfrist; bei Ansprüchen wegen eines Mangels an einer Sache beginnt die Frist mit der Ablieferung.

§8 Vom Kunden/Gast mitgebrachte Dekoration

Die Anbringung von Dekorationsmaterialien in den Apartments von Oberhouse Apartments ist nur mit vorheriger Zustimmung von Oberhouse Apartments zulässig. Für die Genehmigungsfähigkeit der Dekoration hat der Kunde/Gast einzustehen. Der Kunde/Gast haftet für derartig eingebrachte Dekoration alleine und stellt Oberhouse Apartments von Ansprüchen Dritter frei.

§9 Schlussbestimmungen

- I. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages, der Auftragsannahme oder dieser Geschäftsbedingungen für die Aufnahme sollen schriftlich erfolgen. Einseitige Änderungen oder Ergänzungen durch den Kunden sind unwirksam.
- II. Erfüllung- und Zahlungsort ist der Sitz der jeweiligen Betriebsstätte von Oberhouse Apartments.
- III. Ausschließlicher Gerichtsstand – auch für Scheck und Wechselstreitigkeiten – ist im kaufmännischen Verkehr der Sitz von Oberhouse Apartments, dies gilt im kaufmännischen Verkehr auch für Kunden, die keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland haben.

- IV. Anwendbares Recht ist das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- V. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Appartementbuchungen unwirksam oder nichtig sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Fall die unwirksame oder nichtige Bestimmung durch eine dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung entsprechend wirksame Bestimmung zu ersetzen. Im übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.