



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FÜR MARISSA STAY – SERVICED APARTMENT VERTRÄGE

1. Geltungsbereich

- 1.1 Die folgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für sämtliche Leistungen, die von der Marissa GmbH, Schodden Hof 3, 49459 Lembruch dem Besteller der Marissa STAY Leistungen (nachfolgend „Kunde“) erbracht werden. Die vom Marissa STAY – Betreiber (nachfolgend „Betreiber“) gegenüber dem Kunden zu erbringenden Leistungen und Lieferungen bestehen insbesondere in der entgeltlichen, temporären Nutzungsüberlassung von Appartements zur Beherbergung und weiteren in diesem Zusammenhang zu erbringenden Leistungen und Lieferungen. Der Betreiber ist berechtigt, seine Leistungen auch durch Dritte zu erbringen.
- 1.2 Anderslautende Bestimmungen des Kunden finden keine Anwendung. Dies gilt auch dann, wenn der Betreiber der Einbeziehung solcher Bestimmungen nicht ausdrücklich widerspricht.

2 Vertragsschluss

- 2.1 Der jeweilige Vertrag (z.B. über die entgeltliche Nutzungsüberlassung von Appartements zur Beherbergung oder über vorab oder vor Ort gebuchter Leistungen, etc.) kommt durch mündlichen oder schriftlichen Antrag des Kunden durch Annahme des Betreibers zustande, wobei auch die Textform und die Übermittlung durch Fernkommunikationsmittel im Sinne des § 312c Abs. 2 BGB zulässig ist. Dem Betreiber steht die Form der Erklärung der Annahme frei. Der Kunde verzichtet mit seinem Antrag auf den Zugang der Annahmeerklärung des Betreibers.
- 2.2 Dem Kunden vom Betreiber zugesandte Buchungsvorschläge stellen lediglich unverbindliche Aufforderungen zur Abgabe eines Angebotes dar.
- 2.3 Der Betreiber ist berechtigt, bei Anreise des Kunden die Vorlage eines gültigen Personalausweises oder Reisepasses zu verlangen. Kommt der Kunde diesem Verlangen nicht nach, ist der Betreiber berechtigt, die Leistung zu verweigern.
- Sofern der Kunde die Leistungen des Betreibers zur Inanspruchnahme für einen Dritten bestellt, gilt folgendes: Der Kunde hat dem Betreiber den Namen und die Anschrift des Dritten mitzuteile; bei Anreise ist der Betreiber berechtigt, die Vorlage eines gültigen Personalausweises oder Reisepasses des Dritten sowie eine Verpflichtungserklärung des Dritten zur Einhaltung dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen zu verlangen. Kommt der Dritte dem Verlangen des Betreibers nicht nach, ist der Betreiber berechtigt, die Leistung zu verweigern.

3 Bereitstellung, Übergabe und Rückgabe der Appartements

- 3.1 Gebuchte Appartements stehen dem Kunden ab 16:00 Uhr des vereinbarten Anreisetages zur Verfügung. Der Kunde hat keinen Anspruch auf frühere Bereitstellung.
- 3.2 Am vereinbarten Abreisetag sind Appartements dem Betreiber spätestens bis 10:00 Uhr geräumt zur Verfügung zu stellen. Gibt der Kunde das Appartement ohne vorherige Absprache (z.B. Vereinbarung eines „Late Checkout“) später zurück, kann der Betreiber
- 3.3 einen pauschalierten Schadensersatz von 50 %, bei einer Rückgabe nach 18:00 Uhr von 100 % des aktuellen Tageslogispreises für die Vorenthaltung des jeweiligen Appartements, die erhöhten Reinigungskosten aufgrund der verspäteten Räumung sowie für den entgangenen Gewinn verlangen. Dem Kunden steht der Nachweis frei, dass dem Betreiber überhaupt kein Schaden entstanden oder dieser wesentlich niedriger als die Pauschale sei.

4 Gebrauch, Nutzung, Untervermietung

- 4.1 Der Betreiber überlässt dem Kunden das jeweilige Appartement ausschließlich zu Beherbergungszwecken und ausschließlich zum vorübergehenden Gebrauch. Die Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an nicht im Vertrag benannte Dritte ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Betreibers nicht gestattet. § 540 BGB findet entsprechende Anwendung mit der Maßgabe, dass § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB angewandt wird, soweit der Kunde nicht Verbraucher ist. Hat der Betreiber eine Einwilligung zur Untervermietung erteilt, darf der Betreiber die Einwilligung aus wichtigem Grund widerrufen.
- 4.2 Tierhaltung und Rauchen ist im Geltungsbereich dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen grundsätzlich untersagt. Tierhaltung ist nur nach ausdrücklicher Genehmigung und in den dafür vorgesehenen Appartements bei Verfügbarkeit gestattet.
- 4.3 Der Kunde ist zum sorgfältigen und schonenden Umgang mit den überlassenen Appartements und Einrichtungen verpflichtet. Der Betreiber behält sich vor, Schadenersatz für vom Kunden fahrlässig oder vorsätzlich verursachte, über die normale Abnutzung hinausgehende Schäden geltend zu machen. Dies betrifft insbesondere Schäden am zur Verfügung gestellten Mobiliar, sonstige vom Kunden verursachte Wasser-, Feuchtigkeits-, Brand- und Hitzeschäden, die etwa infolge unsachgemäßer Nutzung der Fenster oder Küchengeräte hervorgerufen wurden, sowie Schäden und Verunreinigung durch Tierhaltung oder Rauchen in den Appartements.

5 Leistungen, Preise, Zahlung, Aufrechnung

- 5.1 Der Betreiber ist verpflichtet, die vom Kunden gebuchten Appartements der gebuchten Kategorie bereitzuhalten und die vereinbarten Leistungen zu erbringen. Ein Anspruch auf die Überlassung eines bestimmten Appartements besteht nicht.
- 5.2 Die vereinbarten Preise verstehen sich einschließlich der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Steuern und lokalen Abgaben.
- 5.3 Bei einer Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer oder Neueinführung oder Erhöhung lokaler Abgaben auf den Leistungsgegenstand nach Vertragsschluss werden die Preise entsprechend angepasst. Bei Verträgen mit Verbrauchern gilt dies nur, wenn der Zeitraum zwischen Vertragsschluss und Vertragserfüllung vier Monate überschreitet.
- 5.4 Der Kunde ist verpflichtet, die für die Überlassung der Appartements und die von ihm in Anspruch genommenen weiteren Leistungen geltenden bzw. vereinbarten Preise des Betreibers zu zahlen. Dies gilt auch für vom Kunden direkt oder über den Betreiber beauftragte Leistungen, die durch Dritte erbracht und vom Betreiber verauslagt werden. Die vereinbarten Preise schließen die jeweilige gesetzliche Umsatzsteuer ein.
- 5.5 Der Betreiber kann seine Zustimmung zu einer vom Kunden gewünschten nachträglichen Verringerung der Anzahl der gebuchten Appartements, der Leistung des Betreibers oder der Aufenthaltsdauer des Kunden davon abhängig machen, dass sich der Preis für die Appartements und / oder für die sonstigen Leistungen des Betreibers erhöht.
- 5.6 Das vom Kunden geschuldete Entgelt für Leistungen des Betreibers ist grundsätzlich sofort mit Zugang der Rechnung zur Zahlung fällig, sofern keine abweichenden Zahlungsziele vereinbart werden. Dies gilt gleichermaßen für Anzahlungs-, Zwischen- und Endrechnungen. Bei Zahlungsverzug ist der Betreiber berechtigt, die jeweils geltenden gesetzlichen Verzugszinsen in Höhe von derzeit 9 Prozentpunkten bzw. bei Rechtsgeschäften, an denen ein Verbraucher beteiligt ist, in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verlangen. Dem Betreiber bleibt der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten. Der Betreiber ist berechtigt, bei Vertragsschluss, spätestens bei Anreise eine Sicherheitsleistung von bis zu 100% des Entgelts für die gebuchten Leistungen zu verlangen, maximal aber in Höhe von drei Monatsentgelten. Bei Vorauszahlungen oder Sicherheitsleistungen für Pauschalreisen bleiben die gesetzlichen Bestimmungen unberührt.
- 5.7 In begründeten Fällen, z.B. Zahlungsrückstand des Kunden oder Erweiterung des Vertragsumfangs, ist der Betreiber berechtigt, auch nach Vertragsabschluss bis zu Beginn des Aufenthalts eine Sicherheitsleistung in Sinne vorstehender Ziff. 6 oder eine Anhebung der im Vertrag vereinbarten Vorauszahlung oder Sicherheitsleistung bis zur vollen vereinbarten Vergütung zu verlangen.

5.8 Der Betreiber ist ferner berechtigt, zu Beginn und während des Aufenthalts vom Kunden eine angemessene Vorauszahlung bestehende und künftige Forderungen aus dem Vertrag zu verlangen.

5.9 Hat der Kunde sich für die nicht-stornierbare Rate entschieden, so zahlt er im Falle einer Stornierung nach der Buchung einen Betrag in Höhe des Gesamtpreises.

6 Umsatzsteuerliche Behandlung, Mietdauer

6.1 Dem Kunden ist bekannt, dass die Überlassung der Appartements des Betreibers ausschließlich zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden im Sinne des § 12 Abs. 2 Nr. 11 und § 4 Nr. 12 Satz 2 des Umsatzsteuergesetzes erfolgt.

6.2 Der Kunde verpflichtet sich, die zur Verfügung gestellten Räume ausschließlich kurzfristig, d.h. in jedem Fall nicht ununterbrochen länger als 6 Monate am Stück zu nutzen.

6.3 Der Kunde versichert, eine solche Nutzung weder zu beabsichtigen noch zu verlangen oder durchzuführen. Sofern der Kunde die Leistung des Betreibers zur Inanspruchnahme durch einen Dritten bestellt, stellt der Kunde sicher, dass der Dritte über die Bestimmungen dieser Ziffer VI in Kenntnis gesetzt wurde und diese einhält. Der Kunde stellt den Betreiber und den Eigentümer von sämtlichen Nachteilen frei, die sich aus einer Verletzung vorgenannter Pflichten ergeben.

6.4 Der Betreiber hat das Recht, Informationen zur Identität, dem Wohnsitz und gewöhnlichen Aufenthaltsort des Kunden sowie eines Dritten der die Leistung des Betreibers bestimmungsgemäß in Anspruch nimmt, bei den Reservierungsunterlagen zu archivieren.

6.5 Der Betreiber und der Kunde stimmen in dem Bestreben überein, die nach jeweils aktuellem gesetzlichen Sachstand und Erkenntnissen geeigneten Maßnahmen zu ergreifen, um die Einhaltung der o.g. Beherbergungsbedingungen sicherzustellen. Sofern sich aus dem jetzigen oder einen zukünftigen Sachverhalt steuerliche Tatbestände ergeben, welche von den jetzigen abweichen, vereinbaren der Betreiber und der Kunde bereits jetzt die Zusammenarbeit und gegenseitige Unterstützung zur Klärung und evtl. Richtigstellung dieser Tatbestände.

7 Rücktritt vom Vertrag / Nichtinanspruchnahme der Leistung

7.1 Besteht zugunsten des Kunden weder ein vertragliches noch ein gesetzliches Rücktrittsrecht, behält der Betreiber trotz Nichtinanspruchnahme der Leistung den Anspruch auf die vereinbarte Vergütung. Der Betreiber muss sich jedoch die Einnahmen aus einer anderweitigen Überlassung des Appartements sowie die ersparten Aufwendungen anrechnen lassen.

7.2 Werden die Apartments nicht in Anspruch genommen und nicht anderweitig vermietet, so kann der Betreiber die vertraglich vereinbarte Vergütung verlangen und den Abzug für ersparte Aufwendungen, insbesondere für Reinigungsleistungen und Bewirtung, des Betreibers pauschalieren. Dem Kunden ist der Nachweis gestattet, es seien höhere Aufwendungen als die Pauschale erspart worden und dass der vorgenannte Anspruch insofern nicht oder nicht in der geforderten Höhe bestehe.

7.3 Sofern zwischen dem Betreiber und dem Kunden ein Termin zur kostenfreien Stornierung oder zum kostenfreien Rücktritt vom Vertrag in Textform vereinbart wurde, kann der Kunde bis dahin die Buchung stornieren oder vom Vertrag zurücktreten, ohne Zahlungs- oder Schadensersatzansprüche des Betreibers auszulösen. Das Stornierungs- oder Rücktrittsrecht des Kunden erlischt, wenn es nicht bis zum vereinbarten Termin in Textform gegenüber dem Betreiber ausgeübt wird.

7.4 Stornierungsfristen

Stornierungsfrist	Buchungszeitraum		
	bis 7 Nächte	bis 27 Nächte	ab 28 Nächte
bis 28 Tage vor Anreise	kostenfrei	kostenfrei	30 %
27 bis 7 Tage vor Anreise	30 %	60 %	60 %
6 - 0 Tage vor Anreise	80 %	80 %	80 %
NO SHOW/Nichtanreise	80 %	80 %	80 %
Stornokosten auf	Gesamtleistung	die ersten 7 ÜN	die ersten 14 ÜN

7.5 Anzahlungsfristen

Anzahlungsfrist	Buchungszeitraum		
	Bis 7 Nächte	Bis 90 Nächte	Ab 91 Nächte
Bis 7 Tage vor Anreise	100 %	50% Anzahlung, Rest bis 7 Tage vor Anreise	50% Anzahlung / ersten 90 ÜN Rest 50% / ersten 90 ÜN bis 7 Tage vor Anreise Rest mit Ablauf der 90 ÜN
6 – 0 Tage vor Anreise	100 %	100%	100% Anzahlung / ersten 90 ÜN Rest mit Ablauf der 90 ÜN

8 Rücktritt des Betreibers

- 8.1 Zahlt der Kunde eine fällige Rechnung bis zum gesetzten Zahlungsziel oder auf eine fällige Zwischenrechnung bzw. eine vereinbarte Abschlagszahlung nicht binnen einer vom Betreiber gesetzten angemessenen Nachfrist, so ist der Betreiber berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, fristlos zu kündigen und/oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. Sonstige Rechte des Betreibers bleiben unberührt.
- 8.2 Der Betreiber ist darüber hinaus berechtigt, vom Vertrag vor Überlassung des Apartments aus wichtigem Grund zurückzutreten bzw. nach Überlassung aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor wenn: Die Sicherheitsleistung nicht innerhalb einer angemessenen Frist geleistet wird; höhere oder andere vom Betreiber nicht zu vertretenden Umstände die Erfüllung des Vertrages unmöglich machen; die Leistungen des Betreibers unter irreführender oder falscher Angabe wesentlicher Tatsachen (z.B. in der Person des Kunden) gebucht wurde; der Betreiber begründeten Anlass zu der Annahme hat, dass die Inanspruchnahme seiner Leistung den reibungslosen Geschäftsbetrieb, die Sicherheit oder das Ansehen des Betreibers in der Öffentlichkeit gefährden kann; der Kunde das Apartment unbefugt einem Dritten überlässt; der Kunde das Apartment vertragswidrig, z.B. gewerblich oder zu anderen nicht mit der bloßen Übernachtung unmittelbar im Zusammenhang stehenden Zweck nutzt oder gebraucht; der Kunde die Ruhe der Beherbergungsstätte fortgesetzt und nachhaltig stört.

9 Haftung des Betreibers

- 9.1 Der Betreiber haftet für von ihm zu vertretende Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Weiterhin haftet er für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Betreibers oder auf einer von ihm zu vertretenden Verletzung von vertragswesentlichen Pflichten beruht. § 278 findet Anwendung. Weitergehende Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen.
- 9.2 Sollten Störungen oder Mängel an den Leistungen des Betreibers auftreten, wird der Betreiber bei Kenntnis oder auf Rüge des Kunden bemüht sein, für Abhilfe zu sorgen. Eine verschuldensunabhängige Haftung für anfängliche Mängel wird ausgeschlossen.
- 9.3 Erkennbare Mängel oder sonstige Schäden im Apartment oder dessen Einrichtung sind dem Betreiber vom Kunden unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Kunde. Der Kunde ist verpflichtet, das ihm Zumutbare beizutragen, um Störungen oder Schäden zu beheben und einen möglichen Schaden gering zu halten.
- 9.4 Für eingebrachte Sachen haftet der Betreiber dem Kunden gegenüber nicht.

9.5 Durch die Bereitstellung eines PKW-Stellplatzes auf dem Gelände des Betreibers kommt kein Verwahrungsvertrag zustande. Eine Überwachungspflicht des Betreibers besteht nicht. Bei Abhandenkommen oder Beschädigung von auf dem Gelände des Betreibers abgestellter KFZ und deren Inhalte haftet der Betreiber nicht, außer bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

10 Internetnutzung

10.1 Die Internetnutzung in den Apartments und sonstigen Räumen des Betreibers erfolgt auf eigene Gefahr und eigenes Risiko des Kunden. Für die über das Internet ermittelten Daten, die darüber in Anspruch genommenen Dienstleistungen und getätigten Rechtsgeschäfte ist der Kunde verantwortlich und trägt die Kosten hierfür. Der Kunde verpflichtet sich, bei der Nutzung des Internets das geltende Recht einzuhalten und dabei insbesondere keine sitten- oder rechtswidrigen Inhalte abzurufen oder zu verbreiten, keine urheberrechtlich geschützten Güter widerrechtlich zu vervielfältigen, zu verbreiten oder zugänglich zu machen, die geltenden Jugendschutzvorschriften einzuhalten, keine belästigenden, verleumderischen, bedrohlichen oder sonst rechtswidrigen Inhalte zu versenden oder zu verbreiten, den Internetzugang nicht zur Versendung von Massen- oder Kettennachrichten („Spam“) und/oder anderen Formen unzulässiger Werbung zu nutzen und im Übrigen überhaupt alles zu unterlassen, was ihn selbst und/oder den Betreiber Haftungsansprüchen Dritter aussetzen könnte. Der Kunde stellt dem Betreiber demgemäß von allen Schäden und Ansprüchen Dritter frei, die auf einer rechtswidrigen Nutzung des Internets und/oder einem Verstoß gegen die Bestimmungen beruhen. Dieser Freistellungsanspruch umfasst auch sämtliche dem Betreiber durch die gerichtliche oder außergerichtliche Inanspruchnahme und Anspruchsabwehr entstehenden Kosten und Aufwendungen.

11 11. Verjährung

11.1 Sämtliche Ansprüche des Kunden gegenüber dem Betreiber aus oder im Zusammenhang mit dem Vertrag verjähren in einem Jahr. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Die Verjährungsverkürzung gilt nicht bei Ansprüchen, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Betreibers beruhen oder bei der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit. Im Übrigen findet § 199 Abs. 2 bis 5 BGB Anwendung.

12 Schlussbestimmungen

12.1 Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags, der Antragsannahme oder dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt insbesondere auch für die Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses.

- 12.2 Erfüllung- und Zahlungsort ist der Ort, an dem sich das dem Kunden zur Beherbergung bereitgestellte Appartement befindet.
- 12.3 Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist der Ort, an dem sich das dem Kunden zur Beherbergung bereitgestellte Appartement befindet.
- 12.4 Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Im Falle der Unwirksamkeit einer Bestimmung finden die §§ 133, 157 BGB entsprechend Anwendung. Das Gleiche gilt im Falle von etwaigen Regelungslücken.

13 Erhebung und Speicherung von personenbezogenen Daten

- 13.1 Die Erhebung, Speicherung und Verwendung personenbezogener Daten durch den Betreiber erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften.