

**ALLGEMEINE  
BEHERBERGUNGSBEDINGUNGEN**  
für

**Apart Gertrud  
Holdernach-Siedlung 411  
6555 Kappl**

**Inhaber: Roswitha Spiss**

**Inhaltsübersicht**

§ 1. Geltungsbereich.....	2
§ 2. Begriffsbestimmungen.....	2
§ 3. Vertragsabschluss, Anzahlung .....	2
§ 4. Beginn und Ende der Beherbergung.....	3
§ 5. Rücktritt vom Beherbergungsvertrag durch den Beherberger .....	3
§ 6. Rücktritt vom Beherbergungsvertrag durch den Vertragspartner, Reugeld .....	3
§ 7. Wegfall der Geschäftsgrundlage .....	4
§ 8. Unterkunft .....	4
§ 9. Beistellung einer Ersatzunterkunft .....	5
§ 10. Zahlung des Beherbergungsentgeltes .....	5
§ 11. Besicherung der Forderungen des Beherbergers.....	5
§ 12. Haftung des Beherbergers für Schäden an eingebrachten Sachen .....	6
§ 13. Haftungsausschluss.....	6
§ 14. Tierhaltung.....	7
§ 15. Verlängerung der Beherbergung.....	7
§ 16. Beendigung des Beherbergungsvertrages .....	8
§ 17. Geschäftsführung ohne Auftrag.....	8
§ 18. Erfüllungsort, Rechtswahl und Gerichtsstand.....	8
§ 19. Sonstiges .....	9

## **§ 1. Geltungsbereich**

1.1. Diese Allgemeinen Beherbergungsbedingungen gelten für alle durch den Beherberger geschlossenen Beherbergungsverträge ab der Sommersaison 2016.

1.2. Sondervereinbarungen gelten nur bei entsprechender schriftlicher Zusicherung (siehe Punkt 19.2.). Insbesondere gelten alle Preise als pro Nacht und Person angegeben, soweit sie nicht ausdrücklich als „pauschal“ gekennzeichnet wurden.

## **§ 2. Begriffsbestimmungen**

2.1. „Gast“ ist eine natürliche Person, die die Beherbergung in Anspruch nimmt. Der Gast ist in der Regel zugleich Vertragspartner. Als Gast gelten ebenso alle Personen, die überhaupt die Leistungen des Beherbergers in Anspruch nehmen.

2.2. „Vertragspartner“ ist eine natürliche oder juristische Person, die als Gast oder für einen Gast einen Beherbergungsvertrag schließt.

2.3. „Beherberger“ ist Roswitha Spiss, welche als nicht eingetragener Einzelunternehmer unter der Unternehmensbezeichnung „Apart Gertrud“ unter der Adresse Holdernach-Siedlung 411, 6555 Kappl, auftritt sowie deren Erfüllungsgehilfen.

2.4. „Vertragsparteien“ sind der Vertragspartner und der Beherberger

2.5. „Beherbergungsentgelt“ ist das für die vertragsgemäßen Leistungen des Beherbergers vereinbarte Entgelt inklusive Betriebs- und Nebenkosten und Umsatzsteuer. Bei Pauschalpreisen inklusive Betriebs- und Nebenkosten gilt der Pauschalpreis als Beherbergungsentgelt.

2.6. „Betriebs- und Nebenkosten“ sind alle durch die Zurverfügungstellung der vertragsgemäßen Unterkunft anfallenden ordentlichen und außerordentlichen Kosten des Beherbergers. Dazu zählen z.B. die Kosten für die Endreinigung, Zusatzkosten für die Mitnahme von Tieren und die Aufenthaltsabgabe (Kurtaxe), soweit diese nicht ausdrücklich in einem Pauschalangebot inkludiert wurden.

2.7. „Unternehmer“ und „Verbraucher“ sind im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) in der geltenden Fassung zu verstehen.

## **§ 3. Vertragsabschluss, Anzahlung**

3.1. Der Beherbergungsvertrag kommt durch einander entsprechende Willenserklärungen der Vertragsparteien zustande, dass der Beherberger dem Vertragspartner für eine bestimmte oder unbestimmte Zeit eine Unterkunft gegen ein bestimmtes oder bestimmbares Beherbergungsentgelt zur Verfügung stellt. Elektronische Erklärungen gelten als zugegangen, wenn die Vertragspartei, für den sie bestimmt sind, diese unter gewöhnlichen Umständen abrufen kann. Der Beherberger hat eine Buchung sowie den Erhalt der Anzahlung jederzeit auf Anfrage zu bestätigen.

3.2. Der Beherbergungsvertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass der Vertragspartner innerhalb von einer Woche ab Vertragsabschluss eine Anzahlung leistet oder der Beherberger innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsabschluss die Buchung bestätigt. Wird in Einzelfällen keine Anzahlung verlangt, gilt der Beherbergungsvertrag auch ohne ausdrückliche Buchungsbestätigung.

3.3. Die Anzahlung beträgt 30 % des Beherbergungsentgeltes, zumindest jedoch 100 Euro oder ein niedriger vereinbartes Beherbergungsentgelt.

3.4. Die Anzahlung dient als Kautions der Besicherung aller Forderungen des Beherbergers gegenüber dem Vertragspartner oder dem Gast (z.B. Schadenersatz, Beherbergungsentgelt, Reugeld gemäß Punkt 6.)

#### **§ 4. Beginn und Ende der Beherbergung**

4.1. Der Gast hat das Recht, so der Beherberger keine andere Bezugszeit anbietet, die gemieteten Räume ab 16:00 Uhr des vereinbarten Ankunftstages zu beziehen.

4.2. Wird ein Zimmer erstmalig vor 6:00 Uhr Früh in Anspruch genommen, so zählt die vorhergegangene Nacht als erste (kostenpflichtige) Übernachtung.

4.3. Die gemieteten Räume sind durch den Gast am Tag der Abreise bis 10:00 Uhr zur räumen. Der Beherberger ist berechtigt, einen weiteren Tag in Rechnung zu stellen, wenn die gemieteten Räume nicht fristgerecht geräumt wurden.

#### **§ 5. Rücktritt vom Beherbergungsvertrag durch den Beherberger**

5.1. Bis spätestens vier Monate vor dem vereinbarten Ankunftstag des Gastes kann der Beherbergungsvertrag durch den Beherberger, aus sachlich gerechtfertigten Gründen (z.B. geplante Renovierung, Überbuchung) durch einseitige Erklärung aufgelöst werden.

#### **§ 6. Rücktritt vom Beherbergungsvertrag durch den Vertragspartner, Reugeld**

6.1. Bis spätestens vier Monate vor dem vereinbarten Ankunftstag des Gastes kann der Beherbergungsvertrag durch den Vertragspartner ohne Entrichtung eines Reugeldes durch einseitige Erklärung aufgelöst werden.

6.2. Binnen der letzten vier Monate vor dem vereinbarten Ankunftstag des Gastes sowie während der Beherbergung kann der Beherbergungsvertrag durch den Vertragspartner durch die Entrichtung eines Reugeldes vom Vertrag zurücktreten:

vier bis drei Monate vor dem Ankunftstag	30 % des Beherbergungsentgeltes
drei Monate bis einen Monat vor dem Ankunftstag	50 % des Beherbergungsentgeltes
einen Monat bis eine Woche vor dem Ankunftstag	75 % des Beherbergungsentgeltes
eine Woche vor dem Ankunftstag bis zum Tag der vereinbarten Abreise	100 % des Beherbergungsentgeltes

6.3. Das Reugeld entfällt, wenn die Anreise oder Beherbergung des Gastes durch unvorhersehbare außergewöhnliche Umstände (z.B. Sperre aller Zufahrtsstraßen, unabwendbare Krankheit mit Behandlung in einer Krankenanstalt) oder durch Umstände im Einflussbereich des Beherbergers (z.B. Überbuchung) für mehr als die Hälfte der vereinbarten Beherbergungsdauer unmöglich ist und der Gast aufgrund dieser Umstände nicht anreist. Der Gast hat auf Anfrage des Beherbergers diese Umstände nachzuweisen.

6.4. Für den Zeitraum der unmöglichen Anreise oder Beherbergung nach Punkt 6.3. ist jedenfalls kein Reugeld zu entrichten.

6.5. Das Reugeld entfällt jedoch nicht, wenn die Anreise oder die Beherbergung durch andere als unter Punkt 6.3. genannte Umstände (z.B. Krankheit ohne Behandlung in einer Krankenanstalt, Kuraufenthalt, Doppelbuchung durch den Gast) unmöglich wird oder der Gast aufgrund dieser Umstände nicht anreist.

## **§ 7. Wegfall der Geschäftsgrundlage**

7.1. Der Beherberger hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die Durchführung von Veranstaltungen oder die Erbringung sonstiger Leistungen durch den Tourismusverband Paznaun-Ischgl, die Bergbahnen Kappl GmbH & Co. KG, die Silvrettaseilbahn AG oder andere Veranstalter/Dienstleister. Der Beherbergungsvertrag und die volle Entgeltzahlungspflicht bleibt auch bei Wegfall solcher Leistungen bestehen, unabhängig davon, ob ein solches Motiv dem Beherberger bekanntgemacht oder zur Bedingung für den Vertragsabschluss gemacht wurde.

7.2. Dasselbe gilt sinngemäß auch bei Schlechtwetter oder Schneemangel.

## **§ 8. Unterkunft**

8.1. Durch den Abschluss des Beherbergungsvertrages erwirbt der Gast das Recht auf den üblichen Gebrauch der vertragsgemäßen Unterkunft.

8.2. Die den gegenständlichen Allgemeinen Beherbergungsbedingungen beigefügte Hausordnung gilt als integraler Bestandteil des Beherbergungsvertrages. Soweit in der Hausordnung Nebenleistungen außerhalb der Zurverfügungstellung der Unterkunft beschrieben werden, dient dies lediglich der Information und stellt kein verbindliches Angebot zum Genuss dieser Leistungen dar.

8.3. Der Beherberger ist berechtigt auch ohne Ankündigung zum Zwecke der Inspektion, Reinhaltung und Instandhaltung die Räumlichkeiten ohne Ankündigung auch in Abwesenheit des Gastes zu betreten. Den Anweisungen des Beherbergers ist jederzeit Folge zu leisten.

8.4. Auftretende Schäden sind unverzüglich dem Beherberger zu melden. Widrigenfalls geht die Behauptungs- und Beweislast bezüglich dem Verschulden des Gastes an den auftretenden Schäden auf den Vertragspartner bzw. Gast über.

## **§ 9. Beistellung einer Ersatzunterkunft**

9.1 Der Beherberger kann dem Vertragspartner bzw. dem Gast eine adäquate Ersatzunterkunft (gleicher oder ähnlicher Qualität, allenfalls auch in einem anderen Beherbergungsbetrieb) zur Verfügung stellen, wenn dies dem Gast zumutbar ist, besonders wenn die Abweichung geringfügig ist und die vertragsgemäße Unterkunft nicht oder nicht die volle Zeit zur Verfügung steht (z.B. Überbuchung, Verlängerung des Aufenthaltes zuvor angereister Gäste, Renovierungs- oder Instandhaltungsarbeiten). Der Gast ist diesfalls nur unter Entrichtung eines Reugeldes berechtigt, vom Vertrag gemäß Punkt 6.5. vom Vertrag zurückzutreten.

9.2. Allfällige Mehraufwendungen für das Ersatzquartier gehen auf Kosten des Beherbergers, soweit nicht die Ersatzunterkunft eine wesentliche Verbesserung gegenüber der vertragsgemäßen Unterkunft darstellt. Unter dieser Voraussetzung ist der Gast jedoch berechtigt, ohne Entrichtung eines Reugeldes gemäß Punkt 6.3. vom Vertrag zurückzutreten.

9.3. Minderaufwendungen für die Ersatzunterkunft in einem anderen Beherbergungsbetrieb führen dann zu einem niedrigeren Beherbergungsentgelt, wenn die Ersatzunterkunft eine wesentliche Verschlechterung gegenüber der vertragsgemäßen Unterkunft darstellt. Unter dieser Voraussetzung ist der Gast jedoch berechtigt, ohne Entrichtung eines Reugeldes gemäß Punkt 6.3. vom Vertrag zurückzutreten.

## **§ 10. Zahlung des Beherbergungsentgeltes**

10.1. Der Vertragspartner ist verpflichtet, am Vorabend der Abreise – spätestens um 18:00 Uhr – das gesamte Beherbergungsentgelt zuzüglich aller konsumierten oder vom Beherberger auf Anfrage bereitgestellten Mehrleistungen zu bezahlen. Der Beherberger hat jedoch jederzeit das Recht, eine frühzeitige Abrechnung bzw. Zwischenabrechnung seiner Leistung zu verlangen.

10.2. Das Beherbergungsentgelt ist bar oder per Bankanweisung zu bezahlen. Zahlt der Vertragspartner mittels Bankanweisung, trägt er auch deren Kosten und Risiko. Per Bankanweisung bezahlte Beträge gelten zu jenem Zeitpunkt als bezahlt, zu dem die Zahlung dem Konto des Beherbergers unwiderruflich gutgeschrieben wurde.

## **§ 11. Besicherung der Forderungen des Beherbergers**

11.1. Der Vertragspartner und Gast haften dem Beherberger zur ungeteilten Hand für alle Forderungen des Beherbergers gegenüber dem Vertragspartner, dem Gast oder dritten Personen, die sich mit Wissen und Willen des Gastes/Vertragspartners in Räumlichkeiten des Beherbergers aufhalten.

11.2. Dem Beherberger steht hinsichtlich aller Forderungen das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht gemäß § 970c ABGB an den vom Gast eingebrachten Sachen zu.

11.3. Dem Beherberger steht hinsichtlich des Bestandentgeltes das gesetzliche Pfandrecht gemäß § 1101 ABGB an den vom Gast eingebrachten Sachen zu. Bei drohender Verschleppung oder bei Abreise ist der Beherberger berechtigt, Pfandsachen zurückzuhalten. Diesfalls ist das Pfandrecht binnen drei Tagen gerichtlich geltend zu machen.

11.4. Der Beherberger ist berechtigt, Forderung des Vertragspartners mit eigenen Forderungen aufzurechnen.

## **§ 12. Haftung des Beherbergers für Schäden an eingebrachten Sachen**

12.1 Der Beherberger haftet gemäß §§ 970 ff ABGB für die vom Gast eingebrachten Sachen, wenn die Sachen dem Beherberger oder den vom Beherberger befugten Leuten übergeben oder an einen von diesen angewiesenen oder hierzu bestimmten Ort gebracht worden sind. Diese Haftung besteht nur für das Verschulden des Beherbergers oder das Verschulden seiner Leute sowie der aus- und eingehenden Personen.

12.2. Der Beherberger haftet höchstens bis zu dem im Bundesgesetz vom 16. November 1921 über die Haftung der Gastwirte und anderer Unternehmer idgF festgesetzten Betrag (derzeit EUR 1.100,-). Für Kostbarkeiten, Geld und Wertpapiere haftet der Beherberger nur bis zum Betrag gemäß § 970a ABGB (derzeit € 550,-).

12.3. Für einen über die Beträge gemäß Punkt 12.2. hinausgehenden Schaden haftet der Beherberger jedoch, wenn er diese Sachen in Kenntnis ihrer Beschaffenheit zur Aufbewahrung übernommen hat oder der Schaden von ihm selbst oder einen seiner Leute verschuldet wurde.

12.4. Die Verwahrung von Kostbarkeiten, Geld und Wertpapieren kann der Beherberger ablehnen, wenn es sich um wesentlich wertvollere Gegenstände handelt, als Gäste des betreffenden Beherbergungsbetriebes gewöhnlich in Verwahrung geben.

12.5. Kommt der Vertragspartner oder der Gast der Aufforderung des Beherbergers, seine Sachen an einem besonderen Aufbewahrungsort zu hinterlegen nicht unverzüglich nach, ist der Beherberger aus jeglicher Haftung befreit. Näheres dazu bestimmt die Hausordnung. Ein Mitverschulden des Vertragspartners oder Gastes ist jedenfalls zu berücksichtigen.

12.6. Die Haftung ist ausgeschlossen, wenn der Vertragspartner oder Gast den eingetretenen Schaden ab Kenntnis nicht unverzüglich dem Beherberger anzeigt.

12.7. Der Haftungsausschluss gemäß Punkt 13 bleibt unberührt.

## **§ 13. Haftungsausschluss**

13.1. Die Haftung des Beherbergers ist für leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen.

13.2. Ist der Vertragspartner ein Unternehmer, wird die Haftung für leichte wie grobe Fahrlässigkeit ausgeschlossen. Der Vertragspartner trägt die Beweislast für das Vorliegen des Verschuldens.

13.3. Folgeschäden oder indirekte Schäden sowie entgangene Gewinne werden keinesfalls ersetzt. Der zu ersetzende Schaden findet in jedem Fall seine Grenze in der Höhe des Vertrauensinteresses.

13.4. Der Haftungsausschluss nach diesem Punkt gilt nicht für Personenschäden.

## **§ 14. Tierhaltung**

14.1. Tiere dürfen nur nach vorheriger ausdrücklicher und schriftlicher (Punkt 20.2.) Zustimmung des Beherbergers und allenfalls gegen ein zusätzliches Entgelt in den Beherbergungsbetrieb gebracht werden.

14.2 Der Gast, der ein Tier mitnimmt, ist verpflichtet, dieses Tier während seines Aufenthaltes ordnungsgemäß zu verwahren bzw. zu beaufsichtigen oder dieses auf seine Kosten durch geeignete Dritte verwahren bzw. beaufsichtigen zu lassen. Näheres dazu bestimmt die Hausordnung.

14.3. Für eventuelle Schäden durch das mitgebrachte Tier ist über eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen. Der Nachweis dieser Versicherung ist auf Anfrage des Beherbergers – dann spätestens einen Tag vor der Anreise – zu erbringen. Widrigenfalls ist die Mitnahme von Tieren untersagt.

14.4. Der Vertragspartner und Gast bzw. der Versicherer haften dem Beherberger gegenüber zur ungeteilten Hand für durch mitgebrachte Tiere verursachte Schäden, insbesondere auch jene Ersatzleistungen, die der Beherberger gegenüber Dritten zu erbringen hat.

## **§ 15. Verlängerung der Beherbergung**

15.1. Der Beherberger ist nicht verpflichtet, die Beherbergung des Gastes zu verlängern.

15.2. Kann der Gast am Tag der Abreise den Beherbergungsbetrieb nicht verlassen, weil durch unvorhersehbare außergewöhnliche Umstände (z.B. Sperre aller Abfahrtsstraßen durch Schnee oder Hochwasser) die Abreise unmöglich ist, so wird der Beherbergungsvertrag für die Dauer der Unmöglichkeit der Abreise automatisch verlängert. Es fällt in diesem Zeitraum das volle Beherbergungsentgelt an.

15.3. Der Beherberger ist berechtigt, Nebenleistungen außerhalb der Zurverfügungstellung der Unterkunft (z.B. Frühstück, Brötchenservice, Endreinigung) gegen Entfall des diesbezüglichen Entgeltes auch einzustellen.

## **§ 16. Beendigung des Beherbergungsvertrages**

16.1. Wurde der Beherbergungsvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen, so endet er mit Zeitablauf.

16.2. Durch den Tod eines Gastes endet der Vertrag mit dem Beherberger hinsichtlich diesen Gastes. Das Vertragsverhältnis hinsichtlich der anderen Gäste bleibt dadurch unberührt.

16.3. Wurde der Beherbergungsvertrag auf eine bereits länger eine Woche andauernde, unbestimmte Zeit abgeschlossen, sind die die Vertragsparteien berechtigt, den Vertrag jeweils samstags unter Einhaltung einer einwöchigen Kündigungsfrist durch einseitige Erklärung aufzukündigen.

16.4. Wurde der Beherbergungsvertrag auf eine bereits länger als einen Monat andauernde, unbestimmte Zeit abgeschlossen, sind die die Vertragsparteien berechtigt, den Vertrag jeweils zum Monatsletzten unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist durch einseitige Erklärung aufzukündigen.

16.5. Die Vertragsparteien sind berechtigt, den Beherbergungsvertrag mit sofortiger Wirkung aus wichtigem Grund aufzulösen. Dies gilt insbesondere in den Fällen der §§ 1117, 1118 ABGB sowie des § 30 Abs. 2 MRG.

16.6. Wenn die Vertragserfüllung durch ein Ereignis außerhalb des Einflussbereiches des Beherbergers (z.B. Elementarereignisse, behördliche Verfügungen, größere Schäden am Haus) unmöglich wird, kann der Beherberger den Beherbergungsvertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist auflösen, sofern der Vertrag nicht bereits nach dem Gesetz als aufgelöst gilt, oder der Beherberger von seiner Beherbergungspflicht befreit ist. Etwaige Ersatzansprüche sind ausgeschlossen.

## **§ 17. Geschäftsführung ohne Auftrag**

17.1. Notwendige oder nützliche Aufwendungen des Beherbergers für den Gast oder Vertragspartner sind im Rahmen der §§ 1036 ff ABGB zu ersetzen. Dies gilt auch für deren Rechtsnachfolger.

17.2. Insbesondere zu ersetzen sind:

- a. Kosten einer notwendigen Heilbehandlung inklusive Transportkosten, Medikamente und Heilbehelfe,
- b. Kosten der Abwendung eines unmittelbar drohenden Schadens für den Gast, den Vertragspartner oder dritte Personen.

## **§ 18. Erfüllungsort, Rechtswahl und Gerichtsstand**

18.1. Erfüllungsort ist der Ort, an dem der Beherbergungsbetrieb gelegen ist.

18.2. Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Republik Österreich unter Ausschluss der Regeln des Internationalen Privatrechts inklusive UN-Kaufrecht.

18.3. Ausschließlicher Gerichtsstand ist das für den Ort des Beherbergungsbetriebes sachlich zuständige Gericht, wobei der Beherberger überdies berechtigt ist, seine Rechte auch bei jedem anderem sachlich zuständiges Gericht geltend zu machen.

18.4. Wurde der Beherbergungsvertrag mit einem Vertragspartner, der Verbraucher ist und seinen Wohnsitz bzw. gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich hat, geschlossen, können Klagen gegen den Verbraucher ausschließlich am Wohnsitz, am gewöhnlichen Aufenthaltsort oder am Beschäftigungsort des Verbrauchers eingebracht werden.

## **§ 19. Sonstiges**

19.1. Der Vertragspartner ist nicht berechtigt mit eigenen Forderungen gegen Forderungen des Beherbergers aufzurechnen, es sei denn, der Beherberger ist zahlungsunfähig oder die Forderung des Vertragspartners ist gerichtlich festgestellt oder vom Beherberger ausdrücklich anerkannt.

19.2. Diese allgemeinen Beherbergungsbedingungen verdrängende oder ergänzende Abreden bedürfen der Schriftform. Bei elektronischen Erklärungen ist jedoch eine eigenhändige Unterschrift nicht notwendig. Im Zweifel ist eine Nebenabrede nur als Ergänzung zu diesen Beherbergungsbedingungen zu sehen.

19.3. Sollten Teile dieser allgemeinen Beherbergungsbedingungen aufgrund zwingender gesetzlicher Bestimmungen ungültig sein oder werden, so berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. Im Fall von Regelungslücken gelten die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen.

19.4. Auf das durch diesen Vertrag begründete Rechtsverhältnis findet das Mietrechtsgesetz (MRG) gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 bzw. 4 MRG keine Anwendung.