

# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

---

## 1. Anbieter

Anbieter der Beherbergungsleistungen ist:

**TopResort GmbH** (nachfolgend „Anbieter“)  
Schubertstraße 4, 5640 Bad Gastein, Österreich  
Eingetragen im Firmenbuch beim Landesgericht Salzburg unter der  
Firmenbuchnummer **FN 665384 g**

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln das Vertragsverhältnis zwischen dem Anbieter und einer natürlichen oder juristischen Person, die eine Reservierung vornimmt und den Unterkunftspreis bezahlt (nachfolgend „Gast“).

## 2. Begriffsbestimmungen

### 2.1 Unterkunftseinheit / Apartment

Eine der vom Anbieter betriebenen Unterkunftseinheiten im Gebäude Schubertstraße 4, 5640 Bad Gastein, Österreich.

Jede Unterkunftseinheit dient ausschließlich der kurzfristigen Erholungsbeherbergung.

### 2.2 Reservierung

Eine verbindliche Buchung der Unterkunft durch den Gast über die Website des Anbieters, eine Buchungsplattform, per E-Mail oder über eine andere vom Anbieter zugelassene Form.

### 2.3 Vertragsparteien

Anbieter und Gast gemeinsam.

### 2.4 Beherbergungsvertrag

Das Vertragsverhältnis zwischen dem Anbieter und dem Gast kommt **erst mit vollständiger Bezahlung des Unterkunftspreises** zustande.

Bis zum Eingang der vollständigen Zahlung gilt die Reservierung als unverbindlich.

## 2.5 Unterkunftspreis

Der zum Zeitpunkt der Reservierung angegebene Preis, bestehend aus:

- dem Mietpreis der Unterkunftseinheit,
- dem Preis für freiwillig gebuchte Zusatzleistungen.

Der Unterkunftspreis **ENTHÄLT KEINE verpflichtenden Abgaben**, insbesondere:

- Ortstaxe (Kurtaxe),
- Endreinigungsgebühr (sofern verpflichtend),
- sonstige gesetzlich oder örtlich vorgeschriebene Gebühren.

Diese können gesondert verrechnet werden.

## 3. Vertragsabschluss und Zahlungsbedingungen

### 3.1 Zustandekommen des Vertrags

Der Beherbergungsvertrag kommt zustande, sobald der Gast:

- eine Reservierung vornimmt und
- **den vollständigen Unterkunftspreis bezahlt.**

Ohne vollständige Zahlung ist der Anbieter nicht verpflichtet, die Unterkunft bereitzustellen oder die Reservierung aufrechtzuerhalten.

### 3.2 Zahlungsmethoden

Die Zahlung des Unterkunftspreises kann erfolgen mittels:

- Online-Zahlungssystem auf der Website des Anbieters,
- Banküberweisung,
- vom Anbieter bereitgestelltem QR-Code.

Allfällige Bank- oder Transaktionsgebühren trägt der Gast.

### 3.3 Vorauszahlungspflicht

Der vollständige Unterkunftspreis ist vor Beginn des Aufenthalts zu entrichten. Bei nicht fristgerechter Zahlung ist der Anbieter berechtigt, die Reservierung ohne Entschädigung zu stornieren.

### 3.4 Verzugszinsen

Bei Zahlungsverzug ist der Gast verpflichtet, Verzugszinsen gemäß den Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) zu bezahlen.

## 4. Unterkunftspreis und Kapazität der Unterkunftseinheit

### 4.1 Unterkunftspreis

Der bei der Reservierung angegebene Unterkunftspreis ist verbindlich und bezieht sich ausschließlich auf:

- die Unterkunft selbst,
- freiwillig gebuchte Zusatzleistungen.

Der Unterkunftspreis umfasst **keine verpflichtenden Gebühren** im Sinne von Punkt 2.5 dieser Geschäftsbedingungen.

### 4.2 Kapazität der Unterkunftseinheit

Die in der Reservierung angegebene maximale Personenzahl **darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Anbieters nicht überschritten werden**.

Die Anwesenheit weiterer Personen in der Unterkunftseinheit ohne Zustimmung des Anbieters stellt einen Verstoß gegen den Beherbergungsvertrag dar.

## 5. An- und Abreise (Check-in / Check-out)

- **Check-in mit Unterstützung der Key Holderin:** erfolgt im Zeitraum von **16:00 bis 20:00 Uhr**.
- **Späte Anreise (nach 20:00 Uhr):** nach vorheriger Vereinbarung ist ein **Self Check-in** möglich, indem die Schlüssel aus einem Schlüsseltresor am Eingang des Objekts entnommen werden.

Im Falle eines Self Check-ins erfolgt der persönliche Kontakt mit der Key Holderin **am folgenden Tag zwischen 16:00 und 20:00 Uhr**, insbesondere zur Bestätigung des Aufenthalts, zur Übergabe von Informationen und zur Erledigung etwaiger administrativer Angelegenheiten.

- **Check-out:** hat **spätestens bis 9:00 Uhr, ohne Verzögerung**, zu erfolgen.
- **Verspäteter Check-out:**

ein Verlassen der Unterkunftseinheit nach der festgelegten Uhrzeit ohne vorherige Vereinbarung kann gesondert verrechnet werden und gilt als Vertragsverletzung.

## 6. Nutzung der Unterkunftseinheit und Pflichten des Gastes

### 6.1 Pflichten des Gastes

Der Gast ist verpflichtet:

- die Unterkunftseinheit sorgfältig und schonend zu nutzen;
- die Hausordnung gemäß Punkt 8 dieser Geschäftsbedingungen einzuhalten;
- die Nachtruhe einzuhalten und Rücksicht auf andere Gäste und Bewohner zu nehmen;
- Schäden, Mängel oder Störungen unverzüglich zu melden;
- die Unterkunftseinheit ausschließlich zu Erholungs- oder arbeitsbezogenen Zwecken zu nutzen.

### 6.2 Unzulässiges Verhalten

Insbesondere ist es untersagt:

- Partys, Feiern oder andere laute Veranstaltungen zu organisieren;
- innerhalb des Gebäudes zu rauchen;
- nasse Wäsche oder andere Gegenstände auf Heizkörpern oder Holzflächen abzulegen;
- Möbel, Einrichtungsgegenstände oder Ausstattung zwischen den Apartments zu verschieben;
- Skischuhe innerhalb der Unterkunftseinheit aufzubewahren;
- Personen Zugang zur Unterkunftseinheit zu gewähren, die nicht in der Reservierung angegeben sind.

### 6.3 Haftung für Schäden

Der Gast haftet für sämtliche Schäden, die verursacht werden an:

- seiner eigenen Person,
- Personen, die sich in der Unterkunftseinheit aufhalten,
- Personen, denen der Gast Zutritt zum Objekt gewährt,
- oder durch eine unbefugte Nutzung der Unterkunftseinheit entstehen,
- **sowie für Schäden am Eigentum des Anbieters, an der Beherbergungseinrichtung oder deren Ausstattung, unabhängig davon, ob diese vorsätzlich, fahrlässig oder durch einen Verstoß gegen diese Geschäftsbedingungen oder die Hausordnung verursacht wurden.**

## 6.4 Schadenersatz und Abrechnung

- Der Anbieter ist berechtigt, Schadenersatzansprüche für Schäden geltend zu machen, die bis zu 14 Tage nach Beendigung des Aufenthalts des Gastes festgestellt werden, sofern nachgewiesen wird, dass der Schaden während des Aufenthalts des Gastes oder von ihm eingelassener Personen entstanden ist.
- Der Schadenersatz wird dem Gast in Höhe der tatsächlichen Kosten für Reparatur, Ersatz oder Wiederherstellung bzw. – sofern eine Reparatur nicht möglich ist – in Höhe des ortsüblichen Marktwertes in Rechnung gestellt.
- Nach Feststellung des Schadensumfangs und der Kosten der Behebung stellt der Anbieter dem Gast **eine Rechnung mit einer Zahlungsfrist von 7 Tagen** ab Zustellung der Rechnung aus.
- Bei Zahlungsverzug ist der Gast verpflichtet, **Verzugszinsen gemäß § 1000 ff ABGB** in der jeweils geltenden gesetzlichen Höhe zu bezahlen.
- Sofern der Gast eine Kautions hinterlegt hat, ist der Anbieter berechtigt, **diese ganz oder teilweise zur Deckung des Schadens einzubehalten**. Reicht die Kautions zur Deckung des Schadens nicht aus, ist der Gast verpflichtet, den Differenzbetrag gemäß diesen Geschäftsbedingungen zu begleichen.
- Über den entstandenen Schaden wird der Gast **unverzüglich per E-Mail** an die in der Reservierung angegebene E-Mail-Adresse informiert, einschließlich einer Dokumentation des Schadens (Fotos, Beschreibung, gegebenenfalls Bericht des Reinigungsdienstes oder eines externen Technikers).

## 7. Haftung des Anbieters

Der Anbieter haftet ausschließlich im Umfang der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen des österreichischen Rechts, insbesondere des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB).

Der Anbieter haftet insbesondere nicht für:

- Schäden, die durch unsachgemäße, verbotene oder fahrlässige Nutzung der Unterkunftseinheit entstehen;
- Schäden infolge gewöhnlicher technischer Störungen, insbesondere Unterbrechungen der Internetverbindung, des Fernsehempfangs, der Heizung oder anderer Versorgungseinrichtungen;
- Schäden, die durch höhere Gewalt verursacht werden.

## 8. HAUSORDNUNG

Die Hausordnung ist integraler Bestandteil des Beherbergungsvertrages und für alle Gäste verbindlich.

Sie dient der Sicherheit, dem ordnungsgemäßen Betrieb des Hauses sowie der Rücksichtnahme gegenüber anderen Gästen.

## **8.1 Allgemeine Regeln**

- Die Gäste werden gebeten, die Unterkunftseinheit regelmäßig gemäß den bereitgestellten Anweisungen zu lüften.
- Heizkörper dürfen nicht mit nassen Textilien oder anderen Gegenständen bedeckt werden.
- Möbel und Küchenausstattung dürfen nicht zwischen den Apartments ausgetauscht oder verschoben werden.
- Ordnung und Sauberkeit sind sowohl in der Unterkunftseinheit als auch in den Gemeinschaftsbereichen einzuhalten.

## **8.2 Abfallentsorgung und Reinigung**

Der Gast ist verpflichtet:

- den Abfall gemäß den örtlichen Vorschriften zu trennen;
- den Abfall regelmäßig zu entsorgen;
- bei Abreise:
  - den Kühlschrank vollständig zu leeren,
  - benutztes Geschirr zu reinigen oder die Spülmaschine zu starten,
  - sämtlichen Abfall in die dafür vorgesehenen Behälter zu entsorgen.

## **8.3 Verbote**

Insbesondere ist es untersagt:

- innerhalb des Gebäudes zu rauchen;
- Tiere ohne vorherige Zustimmung des Anbieters in der Unterkunftseinheit zu halten;
- Partys, Feiern oder sonstige laute Veranstaltungen zu organisieren;
- Personen Zutritt zur Unterkunftseinheit zu gewähren, die nicht in der Reservierung angeführt sind.

## **8.4 Skiausrüstung**

Skischuhe und Skiausrüstung dürfen ausschließlich in den dafür vorgesehenen Abstellräumen gelagert werden.

## **8.5 Verstoß gegen die Hausordnung**

Ein Verstoß gegen die Hausordnung kann insbesondere folgende Konsequenzen haben:

- vorzeitige Beendigung des Aufenthalts ohne Anspruch auf Rückerstattung;
- Verrechnung zusätzlicher Kosten;
- Verpflichtung des Gastes zum Ersatz des entstandenen Schadens.

## 9. Stornobedingungen

Der Anbieter bietet zwei unterschiedliche Tarifvarianten an:

### 9.1 Nicht erstattungsfähiger Tarif

- Der Gast ist verpflichtet, **100 % des Unterkunftspreises unmittelbar bei der Reservierung** zu bezahlen.
- Eine Stornierung, Änderung oder Nichtanreise **berechtigt nicht zu einer Rückerstattung**.
- Die Reservierung ist in jedem Fall verbindlich und nicht erstattungsfähig.

### 9.2 Flexibler Tarif

- Stornierung mehr als 14 Tage vor Anreise → 100 % Rückerstattung.
- Stornierung 14 Tage oder weniger vor Anreise → 0 % Rückerstattung.

## 10. Rücktritt des Anbieters

Der Anbieter ist berechtigt, vom Beherbergungsvertrag zurückzutreten, insbesondere wenn:

- der Gast den Unterkunftspreis nicht fristgerecht bezahlt;
- der Gast diese Geschäftsbedingungen oder die Hausordnung wesentlich verletzt;
- der Gast Schäden am Eigentum des Anbieters oder an der Beherbergungseinrichtung verursacht;
- Ereignisse höherer Gewalt eintreten, die die Erbringung der Beherbergungsleistung unmöglich machen.

In diesen Fällen hat der Gast nur Anspruch auf Rückerstattung des bereits bezahlten Unterkunftspreises, **sofern der Rücktritt nicht durch eine Pflichtverletzung des Gastes verursacht wurde**.

## 11. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Das Vertragsverhältnis zwischen dem Anbieter und dem Gast unterliegt dem Recht der Republik Österreich, insbesondere den Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB).

Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Beherbergungsvertrag ist das sachlich und örtlich zuständige Gericht am Sitz des Anbieters zuständig.

## 12. Schlussbestimmungen

- Diese Geschäftsbedingungen treten mit dem Tag ihrer Veröffentlichung in Kraft.
- Die Unwirksamkeit oder Undurchsetzbarkeit einzelner Bestimmungen berührt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht.
- Der Anbieter behält sich das Recht vor, diese Geschäftsbedingungen zu ändern; maßgeblich ist stets die zum Zeitpunkt der Reservierung gültige Fassung.