

## **1 Geltungsbereich**

- 1.1** Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für die mietweise Überlassung von Wohnungen sowie für alle erbrachten weiteren Leistungen und Lieferungen gegenüber den Kunden.
- 1.2** Die Unter- und Weitervermietung der überlassenen Wohnungen sowie deren Nutzung zu anderen als Wohnzwecken bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, wobei die Erteilung einer Zustimmung im freien Ermessen des Vermieters steht und die Verweigerung der Zustimmung den Kunden nicht zu einer vorzeitigen Vertragsauflösung berechtigt.
- 1.3** Geschäftsbedingungen des Kunden und/oder des Gastes finden nur Anwendung, wenn dies vorher ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.
- 1.4** Die AGB schließen Sondervereinbarungen nicht aus und sind gegenüber im Einzelnen getroffenen Vereinbarungen subsidiär.

## **2 Begriffsdefinitionen**

### **Vermieter**

ist eine natürliche oder juristische Person, die Wohnungen gegen Entgelt vermietet.

### **Mieter**

ist eine natürliche Person, die die Wohnungsnutzung in Anspruch nimmt. Der Mieter ist in der Regel zugleich Vertragspartner. Als Mieter gelten auch jene Personen, die mit dem Mieter die Wohnung gemeinsam nutzen (z.B. Familienmitglieder, Freunde, Kollegen, etc.).

### **Vertragspartner**

ist eine natürliche oder juristische Person des In- oder Auslandes, die als Mieter oder für einen Mieter einen Wohnungsnutzungsvertrag abschließt.

### **Konsument/Unternehmer**

Die Begriffe sind im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes zu verstehen.

### **Wohnungsnutzungsvertrag**

ist der zwischen dem Vermieter und dem Vertragspartner abgeschlossene Vertrag, dessen Inhalt in der Folge näher geregelt wird.

### **3 Vertragsabschluss - Anzahlung**

- 3.1.** Der Wohnungsnutzungsvertrag kommt durch die Annahme der Bestellung des Vertragspartners durch den Vermieter zustande. Dem Vermieter steht es frei, die Buchung schriftlich zu bestätigen. Elektronische Erklärungen gelten als zugegangen, wenn die Partei, für die sie bestimmt sind, diese unter gewöhnlichen Umständen abrufen kann, und der Zugang zu den bekanntgegebenen Geschäftszeiten des Vermieters erfolgt.
- 3.2.** Der Vermieter ist berechtigt, den Wohnungsnutzungsvertrag unter der Bedingung abzuschließen, dass der Vertragspartner eine Anzahlung leistet. In diesem Fall ist der Vermieter verpflichtet, vor der Annahme der schriftlichen oder mündlichen Bestellung des Vertragspartners, den Vertragspartner auf die geforderte Anzahlung hinzuweisen. Erklärt sich der Vertragspartner mit der Anzahlung (schriftlich oder mündlich) einverstanden, kommt der Wohnungsnutzungsvertrag mit Zugang der Einverständniserklärung über die Bezahlung der Anzahlung des Vertragspartners beim Vermieter zustande.
- 3.3.** Der Vertragspartner ist verpflichtet, die Anzahlung spätestens sieben Tage (einlangend) vor Mietbeginn zu bezahlen. Die Kosten für die Geldtransaktion (z.B. Überweisungsspesen) trägt der Vertragspartner. Für Kredit- und Debitkarten gelten die jeweiligen Bedingungen der Kartenunternehmen.
- 3.4.** Die Anzahlung ist eine Teilzahlung auf das vereinbarte Entgelt.

### **4 Beginn und Ende der Wohnungsnutzung**

- 4.1** Der Mieter hat das Recht, sofern der Vermieter keine andere Bezugszeit anbietet, die gemieteten Räume ab 15.00 Uhr des vereinbarten Tages (Ankunftstag) zu beziehen.
- 4.2** Die gemieteten Räume sind durch den Mieter am Tag der Abreise bis 11.00 Uhr zu räumen. Der Vermieter ist berechtigt, einen weiteren Tag in Rechnung zu stellen, wenn die gemieteten Räume nicht fristgerecht geräumt sind.

### **5 Rücktritt/Storno**

#### **Rücktritt durch den Vermieter**

- 5.1** Sieht der Wohnungsnutzungsvertrag eine Anzahlung vor und wurde die Anzahlung vom Vertragspartner nicht fristgerecht geleistet, kann der Vermieter ohne Nachfrist vom Wohnungsnutzungsvertrag zurücktreten.
- 5.2** Falls der Vertragspartner bzw. der Mieter bis 18.00 Uhr des vereinbarten Ankunftsstages nicht erscheint, kann der Vermieter vom Vertrag zurücktreten, es sei denn, dass ein späterer Ankunftszeitpunkt vereinbart wurde.

**5.3** Hat der Vertragspartner eine Anzahlung (siehe Punkt 3.3) geleistet, so bleiben dagegen die Räumlichkeiten bis spätestens 11.00 Uhr am folgenden Tag des vereinbarten Ankunftstages reserviert.

**5.4** Bis spätestens 30 Tage vor dem vereinbarten Ankunftstag des Mieters kann der Wohnungsnutzungsvertrag durch den Vermieter aus sachlich gerechtfertigten Gründen – es sei denn, es wurde etwas Anderes vereinbart – durch einseitige Erklärung aufgelöst werden.

### **Rücktritt durch den Vertragspartner bei Kurzzeitmiete (gilt für alle Buchungen mit weniger als 28 Nächten)**

**5.5** Im Falle eines gebuchten Kurzaufenthalts (weniger als 28 Nächte) kann der Wohnungsnutzungsvertrag ohne Entrichtung einer Stornogebühr durch einseitige Erklärung des Vertragspartners bis spätestens sieben Tage vor dem vereinbarten Ankunftstag des Mieters aufgelöst werden.

**5.6** Außerhalb des im Punkt 5.5 festgelegten Zeitraums werden bei Rücktritt durch einseitige Erklärung des Vertragspartners die erste Nacht zur Gänze und alle weiteren zu 50% in Rechnung gestellt.

### **Rücktritt durch den Vertragspartner bei Langzeitmiete (gilt für alle Buchungen von 28 Nächten oder mehr)**

**5.7** Im Falle eines gebuchten Langzeitaufenthalts (28 Nächte oder mehr) kann der Wohnungsnutzungsvertrag ohne Entrichtung einer Stornogebühr durch einseitige Erklärung des Vertragspartners bis spätestens 30 Tage vor dem vereinbarten Ankunftstag des Mieters aufgelöst werden.

**5.8** Außerhalb des im Punkt 5.7 festgelegten Zeitraums werden bei Rücktritt durch einseitige Erklärung des Vertragspartners die ersten 28 Nächte zur Gänze in Rechnung gestellt.

## **6 Beistellung einer Ersatzwohnung**

**6.1** Der Vermieter kann dem Vertragspartner bzw. dem Mieter eine adäquate Ersatzwohnung (gleicher Qualität) zur Verfügung stellen, wenn dies dem Vertragspartner/Mieter zumutbar ist – besonders wenn die Abweichung geringfügig und sachlich gerechtfertigt ist.

**6.2** Eine sachliche Rechtfertigung ist beispielsweise dann gegeben, wenn die Räume unbenutzbar geworden sind, bereits einquartierte Mieter ihren Aufenthalt verlängern, eine Überbuchung vorliegt oder sonstige wichtige Maßnahmen diesen Schritt bedingen.

**6.3** Allfällige Mehraufwendungen für das Ersatzquartier gehen auf Kosten des Vermieters.

## **7 Rechte des Vertragspartners/Mieters**

**7.1** Durch den Abschluss eines Wohnungsnutzungsvertrags erwirbt der Vertragspartner/Mieter das Recht auf den üblichen Gebrauch der gemieteten Räume und Einrichtungen des Hauses, die üblicherweise und ohne besondere Bedingungen allen Mietern zur Benutzung zugänglich sind, und auf den üblichen Service. Der Vertragspartner/Mieter hat seine Rechte gemäß der Hausordnung auszuüben.

## **8 Pflichten des Vertragspartners**

- 8.1** Der Vertragspartner ist verpflichtet, das vereinbarte Entgelt – zuzüglich etwaiger Mehrbeträge, die auf Grund gesonderter Leistungsanspruchnahme durch ihn und/oder die ihn begleitenden Personen entstanden sind – zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer spätestens zum Zeitpunkt der Abreise zu bezahlen.
- 8.2** Der Vertragspartner haftet dem Vermieter gegenüber für jeden Schaden, den er oder der Mieter und/oder die ihn begleitenden Personen, die mit Wissen oder Willen des Vertragspartners Leistungen des Vermieters entgegennehmen, verursachen.
- 8.3** Der Vertragspartner ist verpflichtet den Mieter und die ihn begleitenden Personen namentlich zu nennen. Der Mieter und die ihn begleitenden Personen erklären sich mit der Erfassung und Speicherung ihrer persönlichen Daten laut Meldegesetz 1991 (MeldeG 1991) einverstanden und stimmen dieser mit ihrer Buchung zu.

## **9 Rechte des Vermieters**

- 9.1** Verweigert der Vertragspartner die Bezahlung des vereinbarten Entgelts oder ist er damit im Rückstand, so steht dem Vermieter das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht gemäß § 970c ABGB sowie das gesetzliche Pfandrecht gem. § 1101 ABGB an den vom Mieter eingebrachten Sachen zu. Dieses Zurückbehaltungs- oder Pfandrecht steht dem Vermieter weiters zur Sicherung seiner Forderung aus dem Wohnungsnutzungsvertrag, sonstiger Auslagen, die für den Vertragspartner gemacht wurden und für allfällige Ersatzansprüche jeglicher Art zu.
- 9.2** Dem Vermieter steht das Recht auf jederzeitige Abrechnung bzw. Zwischenabrechnung seiner Leistung zu.

## **10 Pflichten des Vermieters**

- 10.1** Der Vermieter ist verpflichtet, die vereinbarten Leistungen in einem seinem Standard entsprechenden Umfang zu erbringen.

## **11 Haftung des Vermieters für Schäden an eingebrachten Sachen**

- 11.1** Der Vermieter haftet gemäß § 970 ff. ABGB für die vom Mieter eingebrachten Sachen. Die Haftung des Vermieters ist nur dann gegeben, wenn die Sachen dem Vermieter oder den vom Vermieter befugten Personen übergeben oder an einen von diesen angewiesenen oder dazu bestimmten Ort gebracht worden sind. Sofern dem Vermieter der Beweis nicht gelingt, haftet der Vermieter für sein eigenes Verschulden oder das Verschulden seiner Angestellten sowie der aus- und eingehenden Personen. Der Vermieter haftet gemäß § 970 Abs. 1 ABGB höchstens bis zu dem im Bundesgesetz vom 16. November 1921 über die Haftung der Unternehmer in der jeweils geltenden Fassung festgesetzten Betrag. Kommt der Mieter der Aufforderung des Vermieters, seine Sachen an einem besonderen Aufbewahrungsort zu hinterlegen, nicht unverzüglich nach, ist der Vermieter aus jeglicher Haftung befreit. Die Höhe einer allfälligen Haftung des Vermieters ist maximal mit der Haftpflichtversicherungssumme des jeweiligen Vermieters begrenzt. Ein Verschulden des Mieters ist zu berücksichtigen.
- 11.2** Die Haftung des Vermieters ist für leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen. Ist der Vertragspartner ein Unternehmer, wird die Haftung auch für grobe Fahrlässigkeit ausgeschlossen. In diesem Fall trägt der Vertragspartner die Beweislast für das Vorliegen des Verschuldens. Folgeschäden oder indirekte Schäden sowie entgangene Gewinne werden keinesfalls ersetzt.
- 11.3** Für Kostbarkeiten, Geld und Wertpapiere haftet der Vermieter nur bis zum Betrag von derzeit € 550,-. Der Vermieter haftet für einen darüberhinausgehenden Schaden nur in dem Fall, dass der Schaden von ihm selbst oder einem seiner Angestellten verschuldet wurde. Die Haftungsbeschränkung gemäß Punkt 12.1 und 12.2 gilt sinngemäß.
- 11.4** Die Verwahrung von Kostbarkeiten, Geld und Wertpapieren kann der Vermieter ablehnen.
- 11.5** In jedem Fall der übernommenen Aufbewahrung ist die Haftung ausgeschlossen, wenn der Vertragspartner bzw. Mieter den eingetretenen Schaden ab Kenntnis nicht unverzüglich dem Vermieter anzeigen. Überdies sind diese Ansprüche innerhalb von drei Jahren ab Kenntnis oder möglicher Kenntnis durch den Vertragspartner bzw. den Mieter gerichtlich geltend zu machen; sonst ist das Recht erloschen.

## **12 Haftungsbeschränkungen**

- 12.1** Ist der Vertragspartner ein Konsument, wird die Haftung des Vermieters für leichte Fahrlässigkeit, mit Ausnahme von Personenschäden, ausgeschlossen.
- 12.2** Ist der Vertragspartner ein Unternehmer, wird die Haftung des Vermieters für leichte und grobe Fahrlässigkeit ausgeschlossen. In diesem Fall trägt der Vertragspartner die Beweislast für das Vorliegen des Verschuldens. Folgeschäden, immaterielle Schäden oder indirekte Schäden sowie entgangene Gewinne werden nicht ersetzt. Der zu ersetzende Schaden findet in jedem Fall seine Grenze in der Höhe des Vertrauensinteresses.

## **13 Tierhaltung**

**13.1** Die Mitnahme, Haltung und/oder Inpflegenahme von Tieren ist nicht gestattet.

## **14 Verlängerung der Wohnungsnutzung**

**14.1** Der Vertragspartner bzw. der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass sein Aufenthalt verlängert wird. Kündigt der Vertragspartner bzw. der Mieter seinen Wunsch auf Verlängerung des Aufenthalts rechtzeitig an, so kann der Vermieter der Verlängerung des Wohnungsnutzungsvertrages zustimmen. Den Vermieter trifft dazu keine Verpflichtung.

**14.2** Kann der Mieter am Tag der Abreise die Wohnung nicht verlassen, weil durch unvorhersehbare außergewöhnliche Umstände (z.B. extremer Schneefall, Hochwasser etc.) sämtliche Abreisemöglichkeiten gesperrt oder nicht benutzbar sind, so wird der Wohnungsnutzungsvertrag für die Dauer der Unmöglichkeit der Abreise automatisch verlängert. Der Vermieter ist berechtigt mindestens jenes Entgelt zu verlangen, das dem gewöhnlich verrechneten Preis zu diesem Zeitpunkt entspricht.

## **15 (Vorzeitige) Beendigung des Wohnungsnutzungsvertrages**

**15.1** Wurde der Wohnungsnutzungsvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen, so endet er mit Zeitablauf.

**15.2** Reist der Mieter vorzeitig ab, so ist der Vermieter berechtigt, das volle vereinbarte Entgelt zu verlangen.

**15.3** Durch den Tod eines Mieters endet der Vertrag mit dem Vermieter.

**15.4** Wurde der Wohnungsnutzungsvertrag – bei einem Aufenthalt von drei Monaten und länger – auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, so können die Vertragsparteien den Vertrag bis 31 Tage vor dem vorgesehenen Vertragsende auflösen.

**15.5** Der Vermieter ist berechtigt, den Wohnungsnutzungsvertrag mit sofortiger Wirkung aus wichtigem Grund aufzulösen, insbesondere wenn der Vertragspartner bzw. der Mieter

- von den Räumlichkeiten einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den übrigen Mietern, dem Vermieter, dessen Angestellten oder im Haus wohnenden Dritten gegenüber das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber diesen Personen einer mit Strafe bedrohten Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht;
- von einer ansteckenden Krankheit oder einer Krankheit, die über die Aufenthaltsdauer hinausgeht, befallen wird oder sonst pflegedürftig wird;
- die vorgelegten Rechnungen bei Fälligkeit innerhalb einer zumutbar gesetzten Frist (drei Tage) nicht bezahlt;
- die Hausordnung missachtet.

**15.6** Wenn die Vertragserfüllung durch ein als höhere Gewalt zu wertendes Ereignis (z.B. Elementarereignisse, Streik, behördliche Verfügungen etc.) unmöglich wird, kann der Vermieter den Wohnungsnutzungsvertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist auflösen – sofern der Vertrag nicht bereits nach dem Gesetz als aufgelöst gilt oder der Vermieter von seiner Vermietungspflicht befreit ist. Etwaige Ansprüche auf Schadenersatz etc. des Vertragspartners sind ausgeschlossen.

## **16 Erkrankung oder Tod des Mieters**

**16.1** Erkrankt ein Mieter während seines Aufenthaltes, so wird der Vermieter auf Wunsch des Mieters für ärztliche Betreuung sorgen. Ist Gefahr in Verzug, wird der Vermieter die ärztliche Betreuung auch ohne besonderen Wunsch des Mieters veranlassen – dies insbesondere dann, wenn dies notwendig ist und der Mieter dazu selbst nicht in der Lage ist.

**16.2** Solange der Mieter nicht in der Lage ist, Entscheidungen zu treffen oder die Angehörigen des Mieters nicht kontaktiert werden können, wird der Vermieter auf Kosten des Vertragspartners/Mieters für ärztliche Behandlung sorgen. Der Umfang dieser Sorgemaßnahmen endet jedoch in dem Zeitpunkt, in dem der Mieter Entscheidungen treffen kann oder die Angehörigen vom Krankheitsfall benachrichtigt worden sind.

**16.3** Der Vermieter hat gegenüber dem Vertragspartner/Mieter oder bei Todesfall gegenüber deren Rechtsnachfolger insbesondere auf folgende Kosten Ersatzansprüche:

- offene Arztkosten, Kosten für Krankentransport, Medikamente und Heilbehelfe,
- notwendig gewordene Raumdeseinfektion,
- unbrauchbar gewordene Wäsche, Bettwäsche und Betteinrichtung, anderenfalls für die Desinfektion oder gründliche Reinigung all dieser Gegenstände,
- Wiederherstellung von Wänden, Einrichtungsgegenständen, Teppichen usw., soweit diese im Zusammenhang mit der Erkrankung oder dem Todesfall verunreinigt oder beschädigt wurden,
- Wohnungsentgelt, soweit die Räumlichkeit vom Vertragspartner/Mieter in Anspruch genommen wurde, zuzüglich allfälliger Tage der Unverwendbarkeit der Räume wegen Desinfektion, Räumung o. Ä.,
- allfällige sonstige Schäden, die dem Vermieter entstehen.

## **17 Erfüllungsort, Gerichtsstand und Rechtswahl**

**17.1** Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand ist Wien, wobei der Vermieter überdies berechtigt ist, seine Rechte auch bei jedem anderen örtlichen und sachlich zuständigen Gericht geltend zu machen.

**17.2** Dieser Vertrag unterliegt österreichischem formellem und materiellem Recht unter Ausschluss der Regeln des Internationalen Privatrechts (insbesondere IPRG und EVÜ) sowie UN-Kaufrechts.

## **18 Sonstiges**

- 18.1** Sofern die obigen Bestimmungen nichts Besonderes vorsehen, beginnt der Lauf einer Frist mit Zustellung des die Frist anordnenden Schriftstückes an den Vertragspartner, welcher die Frist zu wahren hat. Bei Berechnung einer Frist, welche nach Tagen bestimmt ist, wird der Tag nicht mitgerechnet, in welchen der Zeitpunkt oder das Ereignis fällt, nach der sich der Anfang der Frist richten soll. Nach Wochen oder Monaten bestimmte Fristen beziehen sich auf denjenigen Tag der Woche oder des Monates, welcher durch seine Benennung oder Zahl dem Tag entspricht, von welchem die Frist zu zählen ist. Fehlt dieser Tag in dem Monat, ist der in diesem Monat letzte Tag maßgeblich.
- 18.2** Erklärungen müssen dem jeweils anderen Vertragspartner am letzten Tag der Frist (24 Uhr) zugegangen sein.
- 18.3** Der Vermieter ist berechtigt, gegen Forderungen des Vertragspartners mit eigenen Forderungen aufzurechnen. Der Vertragspartner ist nicht berechtigt, mit eigenen Forderungen gegen Forderungen des Vermieters aufzurechnen; es sei denn, der Vermieter ist zahlungsunfähig oder die Forderung des Vertragspartners ist gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt.
- 18.4** Im Falle von Regelungslücken gelten die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen.
- 18.5** Die englische Übersetzung dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen dient nur der Information. Im Zweifelsfall gilt die deutsche Fassung.