

# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

## **I. Geltungsbereich/Vertragspartner**

Diese Geschäftsbedingungen gelten für das Vertragsverhältnis zwischen der Hausinhabung (nachfolgend „Betreiber genannt“) und Nutzern, die mit dem Betreiber eine Nutzungsvereinbarung in der jeweils aktuellen Fassung über einzelne oder mehrere „Apartments“ und/oder „Büros“ (zusammengefasst nachfolgend „Nutzungseinheiten“ genannt) im Rahmen des Betriebs der Hausinhabung schließen. Die Geschäftsbedingungen umfassen sowohl die Überlassung von Nutzungseinheiten zur Beherbergung, Büronutzung sowie für alle für Kunden erbrachten weiteren Service- und Dienstleistungen durch die Betreiberin oder von ihr beauftragten Personen oder Unternehmen.

Eine Unter- oder Weitervermietung der Nutzungseinheiten ist ausdrücklich untersagt.

## **II. Vertragsabschluss**

Das unterzeichnete „Deckblatt zu Nutzungsvereinbarung“ ist als Angebot eines Nutzers zu werten, welches für Ihre Rechtswirksamkeit vom Betreiber anzunehmen ist. Dem Betreiber steht es frei, die Buchung einer Nutzungseinheit schriftlich zu bestätigen.

Hat ein Dritter für den Nutzer bestellt, haftet er dem Betreiber gegenüber zusammen mit dem Nutzer als Gesamtschuldner für alle Verpflichtungen aus der Nutzungsvereinbarung.

## **III. Beginn und Ende der Nutzung**

Sofern der Betreiber keine andere Bezugszeiten anbietet, stehen dem Nutzer gebuchten Nutzungseinheiten ab 15:00 Uhr des vereinbarten Anreisetages zur Verfügung.

Der Betreiber übergibt dem Nutzer bei Beginn des Nutzungsverhältnisses eine Schlüsselkarte.

Wird eine Nutzungseinheit erstmalig vor 6:00 Uhr früh in Anspruch genommen so gilt das Nutzungsverhältnis bereits mit dem vorhergegangenen Tag als begonnen.

Am vereinbarten Abreisetag ist die bezogene Nutzungseinheit spätestens um 11:00 Uhr geräumt zur Verfügung zu stellen. Der Betreiber hat das Recht, aufgrund der verspäteten Räumung der Nutzungseinheit für dessen vertragsüberschreitende Nutzung bis 18:00 Uhr 50 %, ab 18:00 Uhr 100 % eines vollen Tagesentgelts im Sinne von § 4 der Nutzungsvereinbarung in Rechnung zu stellen. Vertragliche Ansprüche des Nutzers werden hierdurch nicht begründet.

## **IV. Kautions / Garantie**

Der Mieter ist verpflichtet, bei Beginn der Nutzungszeit als Sicherheit für die Erfüllung seiner Pflichten zusätzlich zum Nutzungsentgelt eine Kautions / Garantie zu leisten. Verwendet der Nutzer als Zahlungsmittel eine Kreditkarte, so wird der Garantiebetrags auf derselben bei Vertragsabschluss reserviert und nur im Falle der notwendigen Inanspruchnahme der Kautions im Sinne der nachstehenden Bestimmung abgebucht. Verwendet der Mieter als Zahlungsmittel Debit-, Maestro- oder V Pay-Karten, so wird der Kautionsbetrag bei Vertragsabschluss vom Konto des Mieters über diese Karte abgebucht. Der

Betreiber ist berechtigt, zu Recht bestehende und fällig gestellte offene Forderungen aus dem Nutzungsverhältnis nach deren Fälligkeit aus dieser Kautions abzudecken. Hat der Nutzer die Nutzungseinheit ordnungsgemäß zurückgestellt und alle seine aus dem Vertrag resultierenden Zahlungspflichten erfüllt, wird der Betreiber binnen 3 Bankarbeitstagen veranlassen, dass der vom Konto des Nutzers abgebuchte Kautionsbetrag rücküberwiesen bzw. bei Verwendung einer Kreditkarte als Zahlungsmittel die vorgenommene Reservierung des Kautionsbetrages aufgehoben wird. Die Dauer der diesbezüglichen Bearbeitung durch das für den Mieter kontoführende Bank- oder Kreditkarteninstitut liegt nicht im Verantwortungsbereich des Betreibers.

## **V. Maximale Nutzungsdauer**

Die maximale Nutzungsdauer beträgt 6 Monate.

## **VI. Beendigung des Nutzungsverhältnisses**

Das Nutzungsverhältnis endet mit Ablauf der in der Nutzungsvereinbarung vorgesehenen Nutzungsdauer.

Bei vorzeitiger Abreise eines Nutzers (Abreise vor Ablauf der bedungenen Dauer gemäß § 6 der Nutzungsbedingungen), so ist der Betreiber berechtigt, das volle vereinbarte Entgelt zu verlangen. Der Betreiber hat in Abzug zu bringen, was er sich infolge der nicht Inanspruchnahme seines Leistungsangebotes erspart oder was er durch anderwärtige Überlassung der bestellten Nutzungseinheiten erhalten hat. Eine Ersparnis liegt nur dann vor, wenn der Beherbergungsbetrieb im Zeitpunkt der Nichtinanspruchnahme, der vom Nutzer bestellten Nutzungseinheit vollständig ausgelastet ist. Die Beweislast der Ersparnis trägt der Nutzer.

## **VII. Rückstellungen der Nutzungseinheit**

Nach Beendigung des Vertrages hat der Nutzer die ihm überlassene Nutzungseinheit in jenem Zustand zurück-zustellen, indem er sie übernommen hat (abgesehen von einer gewöhnlichen und vertragskonformen Abnutzung).

Die Rückgabe der übergebenen Schlüsselkarte hat bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses beim zuständigen Personal des Betreibers oder in der eigens dafür vorgesehenen Rückgabe-Box zu erfolgen.

Schäden am Nutzungsgegenstand die über eine gewöhnliche Abnutzung hinausgehen, hat der Nutzer vor Rückstellung der Nutzungseinheit durch Professionisten fachmännisch beheben zu lassen, für eine dadurch bewirkte Zustandsverbesserung gebührt dem Nutzer kein Ausgleich.

## **VIII. Rücktritt von der Nutzungsvereinbarung - Stornobedingungen**

### **Durch den Betreiber**

Sofern eine Nutzungsvereinbarung unter der Bedingung einer Anzahlung geschlossen wird, steht es dem Betreiber frei vom Vertrag zurückzutreten, wenn diese Anzahlung vom Nutzer nicht fristgerecht geleistet wird.

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Sofern ein kostenfreies Rücktrittsrecht des Nutzers innerhalb einer bestimmten Frist schriftlich vereinbart wurde, ist der Betreiber in diesem Zeitraum seinerseits berechtigt, von der Nutzungsvereinbarung ohne Angabe von Gründen zurückzutreten, wenn der Nutzer auf Rückfrage des Betreibers auf sein Recht zum Rücktritt nicht verzichtet.

Der Betreiber ist darüber hinaus berechtigt, aus sachlich gerechtfertigten Grund von der Nutzungsvereinbarung außerordentlich zurückzutreten, insbesondere im Fall von höherer Gewalt oder vom Betreiber nicht zu vertretenden Umständen, die die Erfüllung der Nutzungsvereinbarung unmöglich machen, wie beispielsweise Buchung von Nutzungseinheiten unter falscher Angabe wesentlicher Tatsachen oder wenn Grund zur Annahme besteht, dass die Inanspruchnahme der Nutzungsleistungen den reibungslosen Geschäftsablauf, die Sicherheit oder den guten Ruf des Betreibers in der Öffentlichkeit gefährden kann.

### Durch den Nutzer

Sofern mit dem Nutzer kein kostenfreies Rücktrittsrecht innerhalb einer bestimmten Frist schriftlich vereinbart wurde, hat dieser das Recht bis spätestens 3 Monate vor dem vereinbarten Ankunftsdatum, ohne Entrichtung einer Stornogebühr durch einseitige Erklärung von der Nutzungsvereinbarung zurückzutreten.

Nach Ablauf dieser 3 Monatsfrist, bzw. der vereinbarten kürzeren Rücktrittsfrist, bedarf ein Rücktritt des Nutzers von der geschlossenen Nutzungsvereinbarung der schriftlichen Zustimmung des Betreibers. Erfolgt diese nicht, so gilt folgendes:

- erfolgt ein Rücktritt durch den Nutzer in einem Zeitraum von ein bis 3 Monaten vor Beginn der vereinbarten Nutzungszeit so hat der Nutzer 40 % des vereinbarten Gesamtentgeltes zu entrichten;
- erfolgt ein Rücktritt durch den Nutzer in einem Zeitraum von einer Woche bis einem Monat vor Beginn der vereinbarten Nutzungszeit so hat der Nutzer 70 % des vereinbarten Gesamtentgeltes zu entrichten;
- Für einen Rücktritt innerhalb von 7 Tagen vor Beginn der vereinbarten Nutzungszeit hat der Nutzer 90 % des vereinbarten Gesamtentgeltes zu entrichten.

### IX. Belstellung einer Ersatzunterkunft

Der Betreiber hat das Recht dem Nutzer eine adäquate Ersatz-Nutzungseinheit in gleicher Qualität zur Verfügung zu stellen, wenn dies dem Nutzer zumutbar ist, besonders dann wenn die Abweichung geringfügig und sachlich gerechtfertigt ist. Sachlich gerechtfertigt ist eine Abweichung insbesondere dann, wenn die gewünschte(n) Nutzungseinheit(en) unbenutzbar geworden ist/sind, bereits einquartiert Nutzer ihren Aufenthalt verlängern, eine Überbuchung vorliegt oder sonstige wichtige betriebliche Maßnahmen diesen Schritt bedingen.

### X. Pflichten und Haftung des Nutzers

Der Nutzer ist verpflichtet, das vereinbarte Entgelt zuzüglich etwaiger Mehrbeträge, die aufgrund der Inanspruchnahme von

Serviceleistungen durch ihn oder die ihn begleitenden Gäste entstanden sind, zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, gemäß der in § 4 der Nutzungsvereinbarung vorgesehenen Bedingungen zu bezahlen.

Der Nutzer hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlung zu sorgen. Ein Widerruf der Einzugsermächtigung ist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zulässig. Entfällt der wichtige Grund, hebt die Pflicht nach Satz 1 wieder auf. Der Betreiber kann den Lastschriftzug aussetzen, wenn es wiederholt zu Rückbuchungen gekommen ist. Die Aussetzung wird dem Nutzer mitgeteilt. Dem Betreiber hierdurch auferlegte Kosten hat der Nutzer zu tragen.

Der Nutzer hat allfällige Schäden an der Nutzungseinheit, an den allgemeinen Teilen des Hauses und den allgemeinen Einrichtungen ohne Verzug dem Betreiber zu melden. Für Schäden, die infolge nicht umgehender Anzeige entstanden sind, haftet der Nutzer.

Der Nutzer haftet dem Betreiber für jeden Schaden, den er oder ein Gast, der mit Wissen oder Willen des Nutzers Leistungen des Betreibers entgegennimmt, verursacht.

### XI. Rechte des Betreibers

Verweigert der Nutzer die Bezahlung des bedungenen Entgelts oder ist er damit im Rückstand, so steht dem Betreiber das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht gemäß § 970c ABGB sowie das gesetzliche Pfandrecht gemäß § 1101 ABGB an den vom Vertragspartner bzw. seinen Gästen eingebrachten Sachen zu. Dieses Zurückbehaltungs- oder Pfandrecht steht dem Betreiber weiters zur Sicherung seiner Forderung aus der Nutzungsvereinbarung, insbesondere für die Inanspruchnahme von Serviceleistungen oder zur Sicherung von Ersatzansprüchen jeglicher Art zu.

Zusätzlich ist der Betreiber berechtigt, den Nutzern den Zutritt zum Haus sowie seiner Nutzungseinheit zu verweigern und zu diesem Zweck auch für einen Verschluss der Nutzungseinheit zu sorgen, wenn der Nutzer mit der Zahlung des Nutzungsentgelts in Verzug gerät oder sonst Pflichten aus dem Vertrag verletzt.

Der Betreiber ist nicht verpflichtet, Fremdwährungen zu akzeptieren.

### XII. Haftung des Betreibers für Schäden an eingebrachten Sachen

Der Betreiber haftet gemäß §§ 970 f ABGB für die vom Nutzer eingebrachten Sachen. Diese Haftung besteht nur dann, wenn die Sachen dem Betreiber oder den vom Betreiber befugten Leuten übergeben oder an einen von diesen angewiesenen Ort gebracht worden sind. Kommt ein Nutzer oder ein Gast eines Nutzers den Anweisungen des Betreibers nicht nach, ist der Betreiber aus jeglicher Haftung befreit.

Der Betreiber haftet gemäß § 970 Abs 1 ABGB höchstens bis zu dem im Bundesgesetz vom 16. November 1921 über die Haftung der Gastwirte und anderer Unternehmer in der jeweils geltenden Fassung festgesetzten Betrag.

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Die Haftung des Betreibers für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen. Sofern ein Nutzer Unternehmer ist, wird die Haftung auch für grobe Fahrlässigkeit ausgeschlossen. Der Nutzer trägt die Beweislast für das Vorliegen des Verschuldens. Folgeschäden oder entgangene Gewinne werden nicht ersetzt.

Für Kostbarkeiten, Geld und Wertpapiere, haftet der Betreiber nur bis zum Betrag von Euro 550,00. Für einen darüber hinausgehenden Schaden haftet der Betreiber nur, wenn er diese Gegenstände in Kenntnis ihres Wertes zur Aufbewahrung übernommen hat. Der Nutzer hat keinen Anspruch auf die Verwahrung von Gegenständen, die dem Betrag von Euro 550,00 überschreiten.

### **XIII. Gemeinschaftseinrichtungen**

Dem Nutzer steht die Mitbenützung nachstehender Gemeinschaftseinrichtungen:

- Aufenthaltsräume;
- Gemeinschaftseinrichtungen ohne festes Personal;
- Öffentliche Toiletten im Erdgeschoss;

Der Nutzer hat die Gemeinschaftseinrichtungen schonend und pfleglich zu nutzen. Der Nutzer darf bei der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen andere Nutzer nicht stören. Die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen durch hausfremde Personen ist untersagt.

Aus der zeitweiligen Unbenutzbarkeit der Gemeinschaftseinrichtungen ist der Nutzer nicht berechtigt, irgendwelche Schadenersatzansprüche abzuleiten, sofern den Betreiber an den Störungen kein grobes Verschulden trifft.

### **XIV. Serviceleistungen**

Der Betreiber sorgt für die wöchentliche Grundreinigung der überlassenen Nutzungseinheit. Der Nutzer hat dafür zu sorgen, dass diese Grundreinigung ohne Störungen für die Reinigungskräfte des Betreibers möglich ist. Für den Fall des Zuwiderhandelns kann die Grundreinigung ohne Anspruch auf Entgeltminderung entfallen.

Der Betreiber stellt weiters folgende Serviceleistungen zur Verfügung:

- einmalig frisch gereinigte Bettwäsche;
- Internetzugang (WLAN in allen Bereichen);
- Starterkit (Bad und Küche);
- Handtuchservice gegen Aufpreis (durch Partnerunternehmen);
- Bettwäscheservice gegen Aufpreis (durch Partnerunternehmen);
- Reinigung der jeweiligen Nutzungseinheit gegen Aufpreis (durch Partnerunternehmen).

Die Entscheidung, ein bestimmtes im Pauschalentgelt inbegriffenes Serviceangebot nicht in Anspruch zu nehmen, berechtigt den Nutzer nicht zur Minderung des Gesamtentgeltes.

Aus der zeitweiligen Unverfügbarkeit der Serviceleistungen ist der Nutzer nicht berechtigt, irgendwelche Schadenersatzansprüche abzuleiten, sofern den Betreiber an den Störungen kein grobes Verschulden trifft.

### **XV. Haftungsbeschränkungen**

Ist ein Nutzer Verbraucher, wird die Haftung des Betreibers für leichte Fahrlässigkeit, mit Ausnahme von Personenschäden, ausgeschlossen.

Ist der Nutzer ein Unternehmer, wird die Haftung des Betreibers sowohl für leichte als auch grobe Fahrlässigkeit ausgeschlossen. In diesem Fall trägt der Vertragspartner die Beweislast für das Vorliegen des Verschuldens.

### **XVI. Tierhaltung**

Tiere dürfen nicht in der Nutzungseinheit gehalten werden. Der Nutzer haftet dem Betreiber für den Schaden den mitgebrachte Tiere anrichten. Der Schaden umfasst insbesondere auch jene Ersatzleistungen des Betreibers, die er gegenüber Dritten zu erbringen hat.

### **XVII. Schlussbestimmung**

Änderungen und Ergänzungen der Nutzungsvereinbarung, der Antragsannahme oder dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel. Einseitige Änderungen oder Ergänzungen durch den Kunden sind unwirksam. Mündliche Nebenabreden zu dieser Nutzungsvereinbarung bestehen nicht.

Wechselseitige Zustellung können an die in dieser Vereinbarung genannten Adressen erfolgen, an den Nutzer während des aufrechten Vertragsverhältnisses jedenfalls auch an die hier überlassene Nutzungseinheit.

Erfüllungs- und Zahlungsort ist der Sitz des Beherbergungsbetriebes.

Ausschließlicher Gerichtsstand ist der Sitz des Beherbergungsbetriebes. Es gilt ausschließlich österreichisches Recht.

Im Falle von Regelungslücken gelten die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen.

Sollte irgendeine Bestimmung dieses Vertrages oder eine nachträgliche Änderung oder Ergänzung unwirksam, ungültig oder undurchsetzbar sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit, Gültigkeit oder Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen nicht berührt. Im Falle der Unwirksamkeit, Ungültigkeit oder Undurchsetzbarkeit einer dieser Bestimmungen gilt zwischen den Vertragsparteien eine dieser Bestimmungen im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahekommende und nicht unwegsame, ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung als vereinbart.