

BUSINESS APARTMENTS WIEN

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (AGB)

der Lantschner & Niehsner Business Apartments GmbH, FN 509609a Handelsgericht Wien

Stand 2024-02-20

Geltungsbereich

Unsere Lieferungen, Leistungen und Angebote erfolgen ausschließlich aufgrund dieser Geschäftsbedingungen. Diese gelten somit auch für alle künftigen Geschäftsbeziehungen, auch wenn sie nicht nochmals ausdrücklich vereinbart werden. Gegenbestätigungen des Auftraggebers unter Hinweis auf seine Geschäfts- oder Lieferbedingungen wird hiermit widersprochen. Abweichungen von diesen Geschäftsbedingungen sind nur wirksam, wenn der Auftragnehmer sie ausdrücklich, schriftlich bestätigt.

Diese Geschäftsbedingungen gelten für alle von uns angebotenen Wohnungen, auch dann wenn diese nicht in unserem unmittelbaren Eigentum stehen.

Allgemeines

Unsere Wohnungen werden als Zweitwohnung für einen vorübergehenden Ortswechsels aus beruflichen Gründen vermietet.

Der Vermieter behält sich das Recht vor, während der Mietperiode Kontrollen in den Apartments/dem Haus durchzuführen. Besichtigungstermine mit Interessenten werden dem Mieter angekündigt und möglichst mit diesem abgestimmt.

Die Überlassung der Wohnung an Dritte durch den Mieter bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Vermieter, wobei Name und Anschrift des Dritten mitzuteilen wären.

Buchung, Storno und Kaution

Mit Eintreffen der Anzahlung (Bei Buchungen kürzer als 90 Tage 50% der Gesamtsumme, andernfalls 50% der ersten 90 Tage) auf unserem Konto, ist die Buchung für beide Seiten verbindlich.

Stornierungen bis zu 90 Tage vor dem Anreisetag sind kostenlos. Bei späterer Stornierung des Aufenthaltes behalten wir die Anzahlung von 50% ein. Ab 30 Tagen vor Anreise sind 100% der Mietkosten zu ersetzen.

Der Vermieter kann in außergewöhnlichen und begründbaren Fällen (wie zum Beispiel unvorhergesehener Bedarf durch die Eigentümer) den Mietvertrag mit einer Frist von 3 Monaten kündigen.

Bei Buchungen durch Firmen kann vereinbart werden, stornierte Restzeiten für zukünftige Aufenthalte in einer Wohnung des gleichen Eigentümers gut zu schreiben - dieser Gutschein gilt zeitlich unbegrenzt endet aber naturgemäß wenn dieser Eigentümer keine Wohnungen mehr durch uns anbieten lassen sollte.

Bei Ankunft ist der gesamte Betrag (abzgl. bereits geleisteter Anzahlungen) fällig. Ebenso ist eine Kaution von € 2500,- (bei Aufenthalten länger als 90 Tagen € 6800,-) zu hinterlegen. In Absprache mit dem Vermieter kann die Kaution bei Firmenkunden auch entfallen. Bei Bekanntgabe eines SEPA-Kontos für die Rücküberweisung erfolgt diese spesenfrei, andernfalls sind die Bankspesen vom Mieter zu tragen.

Anreise/Abreise (Checkin/Checkout)

Das Apartment ist am ersten Tag der Buchung zu dem auf der Rechnung genannten Zeitpunkt bezugsfertig. Am Tag Ihrer Abreise ist das Apartment bitte bis spätestens 10h zu räumen. Nach Rücksprache und bei Verfügbarkeit dehnen wir diese Zeiten gerne aus und kümmern uns auch um die Aufbewahrung Ihres Gepäcks.

Die Einmalkosten inkludieren die Reinigung einer normal verschmutzten Wohnung, inklusive Bädern, Küche und einer kleinen Menge Geschirr.

Für die laufende Reinigung ist der Mieter verantwortlich und wir bitten Sie insbesondere:

- Das WC mindestens 1 mal je Woche zu reinigen und nicht für die Entsorgung von Küchenabfällen oder Fett zu verwenden.
- Am Ende Ihres Aufenthaltes das Geschirr sorgfältig gereinigt zu hinterlassen. Eine kleine Menge (z.B. Ihr Frühstücksgeschirr) können sie gerne auch nicht-gereinigt zurück lassen - keinesfalls aber mehr, als in einem Spülgang gewaschen werden kann.
- Am Herd, im Backrohr sowie in den Töpfe und Pfannen sollen bei Auszug keine angebrannten Speisereste mehr vorzufinden sein; bitte achten Sie im eigenen Interesse auch während Ihres Aufenthaltes hier auf Sauberkeit, da die Reinigung am Ende sonst schwierig wird!
- Müll bitte nur in kleinen Mengen und sortiert nach Papier, Glas, Plastikflaschen und Restmüll im Apartment hinterlassen.

Zusätzliche Aufwendungen für die Reinigung oder den Nachkauf nicht mehr verwendbarer Küchenutensilien werden dem Mieter bzw. der entsendenden Organisation nachverrechnet bzw. von der Kaution abgezogen.

Schlüssel

Schlüsselkaution: € 300,- , Zweitschlüssel € 150,-

Geht ein Schlüssel verloren, ist der Mieter verpflichtet sofort den Vermieter (ersatzweise die Hausverwaltung) zu verständigen und für die Kosten (neuer Schlüssel und Austausch der Schlösser) aufzukommen. Für Schäden die in Folge des Verlustes entstanden sind haftet der Mieter - dies gilt auch für Forderungen Dritter.

Haftung

Der Vermieter haftet für die sorgfältige Vornahme der Reservierung sowie die Bereitstellung des Apartments. Bei höherer Gewalt bzw. widrigen Umständen hat der Vermieter das Recht, dem Mieter eine gleichwertige Unterkunft anzubieten. Falls kein gleichwertiges Ersatzobjekt angeboten werden kann, oder der Mieter mit dem Ersatzobjekt nicht einverstanden ist, besteht für beide Seiten die Möglichkeit, den Vertrag zu kündigen. In jedem Fall beschränkt sich die Haftung des Vermieters auf die Erstattung der eingezahlten Beträge.

Der Mieter erklärt hiermit ausdrücklich, das Apartment, das Haus, sowie alle Gegenstände des Hauses auf eigene Gefahr zu benutzen und den Vermieter von allen hieraus abzuleitenden Regressansprüchen (auch von dritten Personen, die sich mit Zustimmung des Mieters in den Räumen aufhalten) freizustellen. Das Apartment ist nicht speziell kindersicher gestaltet und wir können mitvermietete Geräte und andere Einrichtungsgegenstände nicht nach jedem Mieterwechsel überprüfen. **Es obliegt daher dem Mieter deren Funktionstüchtigkeit und Sicherheit zu überprüfen** und offensichtliche Mängel und Gefahren unverzüglich an den Vermieter zu melden. Siehe auch *Instandhaltung und Schäden*.

Für alle vom Mieter eingebrachten Wertsachen wird keinerlei Haftung übernommen.

Wir garantieren nicht, die Funktionstüchtigkeit allfälliger im Apartment befindlicher Rauchmelder. Die Mieter sind angehalten, diese ggf. selbst auf ihre Funktionstüchtigkeit hin zu überprüfen.

In den Apartments ist das Rauchen nicht gestattet mit Ausnahme an den dafür vorgesehenen und als Rauchbereich ausgewiesenen Örtlichkeiten (Balkon, ...). Nicht jedes Apartment verfügt über einen solchen Bereich.

Für vom Mieter fahrlässig ausgelöste Brandalarmlen können wir einen Unkostenbeitrag von € 200,- verrechnen. Eventuelle darüber hinausgehende Schäden sind vom Mieter bzw. der entsendenden Organisation zusätzlich zu ersetzen.

Instandhaltung und Schäden

Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die zur Benutzung vermieteten Gegenstände und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Insbesondere die im für jede Wohnung online verfügbaren Handbuch erwähnten Pflege- und Verhaltenshinweise sind zu beachten.

Haustiere, beispielsweise Hunde, dürfen nur nach vorheriger, schriftlicher Zustimmung unsererseits in die Wohnung gebracht werden. Sollten Sie beabsichtigen mit einem Haustier anzureisen, so ist diese **vor Abschluss der Buchung bekannt zu geben**.

Bauliche Veränderungen sind nicht gestattet. Insbesondere dürfen Oberflächen nicht angebohrt, keine Nägel eingeschlagen oder schwer entfernbare Kleber aufgebracht werden.

Mängel der Mietsache und der mitvermieteten Gegenstände oder Gefahren, die deren Erhaltung bedrohen, hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

Der Mieter haftet für alle Schäden und Beeinträchtigungen an den vermieteten Räumen und Gegenständen, soweit diese über die durch den ordnungsgemäßen Gebrauch eintretende Abnutzung hinausgehen. Dies gilt auch für Schäden und Beeinträchtigungen durch dritte Personen, die sich mit Zustimmung des Mieters in den Mieträumen aufhalten.

Bei Geschäftskunden haften sowohl die entsendende Organisation als auch deren Mitarbeiter als Privatperson solidarisch.

Die in den Bedienungsanleitungen der dem Mieter zur Verfügung gestellten Geräte enthaltenen Sicherheits- und Pflegehinweise sind einzuhalten. Diese Anleitungen liegen im Apartment auf. Sollte eine Anleitung nicht auffindbar oder unlesbar sein, ist der Vermieter davon unverzüglich zu informieren.

Ist der Vermieter oder dessen Vertreter nicht erreichbar, hat der Mieter im Rahmen seiner Obhutspflicht eine Notreparatur zu veranlassen. Die Kosten werden vom Vermieter erstattet, sofern der Schaden nicht fahrlässig vom Mieter verursacht wurde.

Garage

Der Verlust des Schlüssels und/oder des Handsenders ist sofort dem Vermieter zu melden. Schäden aus dem Verlust treffen den Einsteller.

Bewachung und Verwahrung des eingestellten Kraftfahrzeuges sowie dessen Inhaltes und Ladung sind nicht Gegenstand des Vertrages. Dem Vermieter obliegt keine wie immer geartete Obsorge oder Haftung für eingestellte Fahrzeuge. Für Beschädigungen, Diebstahl des Fahrzeuges oder von Teilen desselben seitens dritter Personen ist jede wie immer geartete Haftung des Vermieters ausgeschlossen.

Benzin, Öl und andere gefährliche Stoffe dürfen auf den Abstellplätzen oder in der Garage nicht gelagert werden. Jede zweckwidrige Verwendung der Abstellfläche für sonstige Lagerungen, Reparaturen, Ölwechsel, Reinigen des Kraftfahrzeuges und andere Tätigkeiten sind ausnahmslos untersagt; weiters ist das Ausleeren von Flüssigkeiten jeder Art, insbesondere brennbarer, in die Hauskanalisation strengstens untersagt.

Sach- und Personenschäden, welche sich allenfalls im Zusammenhang mit der Ein- und Ausfahrt bzw. dem Abstellen des Fahrzeuges ergeben, hat der Einsteller allein zu vertreten und die Kosten hierfür zu tragen.

Preise, Energiekosten, Mahnspesen

Falls nicht anders angegeben, sind unsere Preise in Euro (€) und ohne gesetzlicher Umsatzsteuer angegeben, beziehen sich auf jeweils ein Apartment.

Die Kosten für den Energiebezug (Elektrizität, Heizung, Warmwasser) sind für den *üblichen* Verbrauch in den Mietkosten inkludiert. Die Höhe des für die jeweilige Wohnung und Mietperiode üblichen Verbrauchs teilen wir dem Mieter bei Mietbeginn mit; weiters werden die Zählerstände bei Einzug protokolliert. Ein über dem üblichen Verbrauch liegender Energiebezug kann dem Mieter nachträglich, zuzüglich einer Bearbeitungspauschale berechnet werden.

Rechnungen sind spätestens mit Bezug der Wohnung fällig und ohne Abzug zahlbar auf unser Konto. Allfällige Bankspesen sind immer vom Mieter zu tragen.

Wir sind berechtigt, im Säumnisfalle Mahnspesen (€ 30.- bis € 80.- je Mahnvorgang), Kosten weiterer Einbringungsmaßnahmen und die gesetzlichen Verzugszinsen zu berechnen.

Gerichtsstand

Der Gerichtsstand ist in Wien. Unsere Forderungen sind zahl- und klagbar in Wien. Es gilt österreichisches Recht.