



# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (AGB)

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (nachfolgend kurz „AGB“ genannt) gelten für Verträge über die mietweise Überlassung von Apartments, die von Elena's Apartments Betriebs GmbH (nachfolgend „City Stay Vienna“ oder „Vermieter“ genannt) exklusiv vermarktet werden. Als Mieter wird eine natürliche Person verstanden, die ein Apartment mietet. Der Mieter gilt zugleich als Vertragspartner („Mieter“).

## 1. Buchung/Reservierung

Mit der elektronischen oder schriftlichen Buchung bietet der Mieter, City Stay Vienna, den Abschluss einer Apartment-Buchung verbindlich an. Der Vertrag kommt zustande, sobald City Stay Vienna die Buchung per E-Mail bestätigt. Vor Abschluss der Buchung wird der Mieter auf die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) hingewiesen.

## 2. Mietgegenstand („Apartment“), Ausstattung und Mietzweck

- Der Grundriss des Apartments und die jeweilige Nutzfläche sind den Bildern und der Beschreibung auf dem Buchungstool bzw. der Reservierungsbestätigung zu entnehmen.
- Die Vermietung des Apartments erfolgt grundsätzlich voll möbliert, und für Wohnzwecke ausgestattet als „Apartment“ gemäß den Bildern und der Beschreibung auf dem Buchungstool bzw. der Reservierungsbestätigung. Eine detaillierte Auflistung der Einrichtungsgegenstände ist der im Apartment aufliegenden Ausstattungsliste zu entnehmen. Sämtliche Außenflächen des Hauses (Gänge, Fassaden, sonstige allgemeine Teile des Hauses sind nicht Teil des Mietgegenstands. Ein Kellerabteil wird nicht vermietet.
- Allenfalls dem Mieter ausgehändigte Schlüssel müssen nach Auszug dem Vermieter retourniert werden. Ein Postschlüssel ist auf Nachfrage bei Mietverträgen über eine Dauer von 60 Tagen erhältlich.
- Die Vermietung des Apartments erfolgt ausschließlich zu Zweitwohnzwecken. Der Mieter bestätigt, dass ihm das Apartment nicht zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dient und er einen ordentlichen (Haupt-)Wohnsitz hat, den er für die Dauer der Mietvereinbarung nicht aufgeben wird. Die angeführten Mietobjekte unterliegen daher nicht dem Österreichischen Mietrechtsgesetz.
- Entsprechend dem österreichischen Meldegesetz muss sich der Mieter grundsätzlich innerhalb von drei Tagen an- bzw. abmelden. Der Mieter ist für die Meldung selbst verantwortlich. Dem Mieter wird dazu zu Beginn seines Aufenthalts ein im Apartment



hinterlegtes Gästebblatt zur Verfügung gestellt. Der Mieter hat das Gästebblatt vor Apartmentnutzung auszufüllen und zu unterschreiben. (Ehe-)Partner und Kinder können miterwähnt werden und müssen kein eigenes Gästebblatt ausfüllen. Die Gästebblätter werden von uns verwahrt und werden – außer bei Inspektionen durch die Behörde – darüber hinaus nicht an Dritte weitergegeben. Jeder Gast hat dafür zu sorgen, dass ausschließlich Personen im Apartment nächtigen, die ein solches Gästebblatt ausgefüllt haben. Auf Anforderung des Managements ist ein amtlicher Lichtbildausweise vorzulegen.

- Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass bei einem Verstoß gegen die Meldevorschriften von der zuständigen Behörde eine Geldstrafe von bis zu EUR 240,-- verhängt werden kann, die dem Mieter bei Nichtbeachtung seiner Pflichten, weiterverrechnet wird.
- Dem Mieter ist es untersagt, Änderungen am Mietgegenstand herbeizuführen.
- City Stay Vienna ist berechtigt, dem Mieter soweit zumutbar ein gleichwertiges Objekt zu der gleichen Miete zur Verfügung zu stellen, wenn das gebuchte Apartment nicht verfügbar ist.

### 3. Vertragsdauer

- Das Mietverhältnis beginnt mit Schlüsselübergabe und wird befristet für die mit individueller Vereinbarung vereinbarte Dauer von maximal 6 Monaten abgeschlossen. Es endet daher zum vereinbarten Endtermin, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- Check-in ist ab 15:00 Uhr es Ankunftstags möglich (später nach Vereinbarung). Check-out ist bis 11:00 Uhr vorzunehmen. Falls das Apartment nicht fristgerecht freigemacht wird, haftet der Mieter für sämtliche daraus erwachsenden Kosten sowohl des Vermieters wie auch des Folgiemieters. Der Vermieter ist außerdem berechtigt, einen weiteren Tag in Rechnung zu stellen.
- Early Check-ins und Late Check-outs sind nur nach gesonderter schriftlicher Vereinbarung und gegen Entgelt möglich.
- Festgehalten wird, dass City Stay Vienna, da es sich nicht um einen Hotelbetrieb handelt, über keine Rezeption verfügt.
- Die Anreisezeit, vollständige Namen und Kontaktdaten (Telefonnummer, Email-Adresse und Anschrift) müssen dem Vermieter spätestens 48 Stunden vor Ankunft bekannt gegeben werden.
- Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietobjekts fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Dem Vermieter steht gegen den Mieter sodann ein Benutzungsentgelt zu, das den aktuellen Preisen entspricht. In diesem Fall haftet der Mieter außerdem für sämtliche Kosten die daraus erwachsen, wenn ein Folgiemietter die Wohnung nicht rechtzeitig beziehen kann.

### 4. Miete

- Die gemäß Einzelbuchung vereinbarte Miete inkludiert stets die Nutzung des Apartments inklusive aller Möbel und Einrichtungsgegenstände, Internet (Wlan), Kabelfernsehen, die Betriebskosten, die Kosten des gewöhnliche Energieverbrauchs, wie Strom, Warmwasser, Gas sowie die gesetzliche Umsatzsteuer.



- Dem Mieter werden darüber hinaus die bei der Buchung bekanntgegebenen Kosten einer einmaligen Endreinigung gesondert in Rechnung gestellt. Auf Nachfrage und gegen eine gesondert verrechnete Gebühr organisiert City Stay Vienna zusätzliche Reinigungen. .
- Sollte der Verbrauch des Mieters von Strom, Gas und Warmwasser über dem durchschnittlichen Verbrauch liegen, ist der Vermieter zu einer angemessenen Nachforderung berechtigt.
- Die Miete gilt für die in der Reservierungsbestätigung genannte Personenanzahl. Zusätzliche Personen können das Apartment nur nach vorheriger Vereinbarung mit dem Vermieter und gegen einen mit dem Vermieter zu vereinbarenden Aufpreis nutzen.
- Die gesetzlich vorgeschriebene Ortstaxe von 3,2% des Beherbergungsentgeltes ist nicht in der Miete enthalten und wird dem Mieter gesondert verrechnet.

## 5. Zahlungskonditionen

Für Aufenthalte von einschließlich oder weniger als 60 Tage gelten die nachfolgenden Zahlungskonditionen:

- Die gesamte Miete (inkl. Umsatzsteuer, Betriebs- und Nebenkosten und Endreinigung) ist bei Abschluss des Mietvertrags fällig und wird von der bekannt gegebenen Kreditkarte abgebucht (Visa oder Mastercard). Alternativ kann per Banküberweisung auf das Konto Elena's Apartments Betriebs GmbH, Raiffeisenbank Wels, IBAN AT11 3468 0000 0057 6439 | BIC RZOOAT2L680 überwiesen werden.

Für Aufenthalte über 60 Tage gelten hingegen die nachfolgenden Zahlungskonditionen:

- Bei Aufenthalten über 60 Tagen ist die erste monatliche Miete (inklusive Umsatzsteuer, Betriebs- und Nebenkosten und Endreinigung) vor Abschluss des Mietvertrags zur Zahlung auf das in der Reservierungsbestätigung des Vermieters angegebene Konto fällig. Danach ist die Miete für jede Verrechnungsperiode jeweils am 1. Kalendertag der jeweiligen Verrechnungsperiode fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Datum des Einlangens auf dem Konto des Vermieters maßgeblich ist. Die Verrechnungsperiode beginnt jeweils an dem Kalendertag, an dem das Mietverhältnis begonnen hat und beträgt 1 Monat. Bei Verzug werden Verzugszinsen in der Höhe von 4 % vereinbart.
- Da die vereinbarte Miete auch die Betriebs – und Nebenkosten (siehe Punkt 3. wie Warmwasser, Energie, Internet, etc.) beinhaltet, kann bei Zahlungsverzügen des Mieters, die Funktionalität einzelner Versorgungsleistungen, z.B. Warmwasser, Internet nicht gewährleistet werden.
- Sämtliche Bankgebühren, Transaktionsgebühren oder Wechselkursschwankungen sind vom Mieter zu tragen.
- Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Fremdwährungen zu akzeptieren.

## 6. Untervermietung

- Eine Untervermietung, oder eine sonstige entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe des Apartments durch den Mieter, ist unzulässig.



## 7. Kaution und Mängel

- Mit Vertragsabschluss ist eine im Rahmen der Einzelbuchung vereinbarte Kaution fällig. Die Kaution zusammen mit der Miete bei Beginn des Mietverhältnisses von der Kreditkarte abgebucht oder ist vor Check-in per Banküberweisung auf das Konto lautend auf Elena's Apartments Betriebs GmbH, Raiffeisenbank Wels, IBAN AT11 3468 0000 0057 6439 | BIC RZOOAT2L680 zu überweisen. Auf eine Verzinsung der Kaution wird verzichtet.
- Die Kaution dient zur Deckung allfälliger, von dem Mieter am Apartment verursachter Schäden und zur Tilgung etwaiger Mietzinsrückstände zu verwenden und wird nach ordnungsgemäßer Übergabe des Apartments und soweit daher keine Ansprüche der Vermieterin bestehen binnen 8 Kalendertagen unverzinst retour überwiesen.
- Die Kaution wird im Fall der Banküberweisung ausschließlich per Banküberweisung auf das vom Mieter angegebene Konto retour überwiesen im Fall der Kreditkartenzahlung auf diese Kreditkarte retour gebucht. Eine Barauszahlung ist ausgeschlossen; sämtliche Transaktionsgebühren und Wechselkursschwanken sind vom Mieter zu tragen.
- Der Vermieter behält sich das Recht vor, die entstehenden Kosten bei Nichteinhalten der Ansprüche aus dem Mietverhältnis von der Kaution abzuziehen. Der Mieter wird über die entstehenden Kosten schriftlich informiert, muss diese jedoch nicht genehmigen.
- Der Mieter ist verpflichtet, das Apartment auf Mängel und Vollständigkeit zu prüfen und sämtliche Abweichungen schriftlich und mit Bildmaterial (wenn möglich) innerhalb von 24 Stunden nach Übernahme des Apartment an den Vermieter zu melden. Die im Apartment aufliegende Ausstattungsliste dokumentiert die im Apartment bei Beginn der Anmietung befindlichen Gegenstände vollständig. Bei Nichtmeldung der Mängel wird von einer Verursachung durch den Mieter ausgegangen.

## 8. Stornierung vor Vertragsbeginn

- Eine Stornierung des Mietvertrags hat schriftlich zu erfolgen und ist nur bei Mietverträgen möglich, die eine Dauer von 60 Tagen überschreiten.
- Bei Mietverträgen, die eine Dauer von 60 Tagen überschreiten, fallen bei Stornierung des Mieters folgende Stornogebühren an:
  - Eine Stornierung 30 Tage vor Vertragsbeginn ist kostenfrei. Tritt der Mieter zu einem späteren Zeitpunkt zurück, gelten die folgenden Stornobedingungen:
  - Bei einer Stornierung 14 Tage vor Vertragsbeginn fallen 40 % der Miete an, max. in Höhe der ersten Monatsmiete.
  - Bei einer Stornierung 7 Tage vor Vertragsbeginn fallen 60 % der Miete an, max. in Höhe der ersten Monatsmiete.
  - Bei einer Stornierung unter 6 Tagen vor Vertragsbeginn fallen 80 % der Miete an, max. in Höhe der ersten Monatsmiete.
  - Bei "No Show" fällt der gesamte Wochen- bzw. Monatsmietpreis (einer Monatsmiete) an.



- Dem Mieter wird empfohlen, eine private Stornoversicherung abzuschließen, die die Folgen einer allfälligen vom Mieter gewünschten vorzeitigen Vertragsauflösung beinhaltet.

## 9. Vorzeitige Vertragsbeendigung durch den Mieter

- Das Mietverhältnis endet automatisch mit Ablauf der gemäß Punkt 2. vereinbarten Vertragsdauer, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
  - Bei einer Vertragsdauer von unter 60 Tagen ist eine vorzeitige Kündigung des Mietvertrags durch den Mieter ausgeschlossen.
  - Bei einer Vertragsdauer von über 60 Tagen, ist der Mieter berechtigt, das Apartment unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zu dem Kalendertag der dem letzten Tag der jeweiligen Verrechnungsperiode entspricht, schriftlich gegenüber dem Vermieter aufzukündigen. Sollte der vereinbarte Mietpreis für das Apartment von dem aktuellen Monatspreis lt. Website, ist die Differenz für die tatsächlich konsumierten Nächte vom Mieter nachzuzahlen.
- Bei Mietverträgen über 60 Tagen kann der Mieter bereits bei Vertragsabschluss bekanntzugeben, ob allenfalls eine Verlängerung der Mietdauer über den vereinbarten Zeitraum hinaus gewünscht sein könnte. In diesem Fall erfolgt eine Verfügbarkeitsprüfung und gegebenenfalls Einräumung einer Verlängerungsoption. Zur Ausübung dieser Option, verpflichtet sich der Mieter den Vermieter mindestens 30 Tage vor Vertragsende schriftlich zu verständigen, ob er diese in Anspruch nehmen möchte. Nach Ablauf dieser Frist kann eine Verlängerung nur mehr nach Verfügbarkeit des Apartments erfolgen. Verlängerungsoptionen werden jedoch pro Mieter insgesamt höchstens zweimalig im Ausmaß von je 60 Tagen gewährt.

## 10. Vorzeitige Vertragsbeendigung durch den Vermieter

- Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung aus wichtigem Grund aufzulösen, insbesondere wenn der Mieter:
  - von dem Apartment einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht oder durch rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den übrigen Bewohnern des Hauses 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;
  - der Mieter den Mietgegenstand zu einem anderen als dem vertraglich vereinbarten Zweck verwendet;
  - der Mieter unbefugt bauliche Änderungen vornimmt;
  - wenn der Mieter trotz einmaliger Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 7 Tagen seiner Mietzinsverpflichtung gemäß Punkt 3. nicht nachkommt.
- Das Mietverhältnis endet spätestens mit Beendigung des zwischen dem Vermieter und dem Liegenschaftseigentümer vereinbarten Hauptmietvertrags. Daher wird jedwede Beendigung des Hauptmietvertrages (aus welchem Grund auch immer) auch ausdrücklich als wichtiger



Kündigungsgrund für die Vermieterin vereinbart, wonach diese den gegenständlichen Mietvertrag – auch ohne Einhaltung von Fristen und Terminen – mit Wirkung zum Beendigungszeitpunkt des Hauptmietvetrages auflösen kann. Reist der Mieter am Anreisetag bis 24.00 Uhr nicht an, tritt City Stay Vienna vom Mietvertrag zurück und wird das Zimmer für etwaige weitere Vermietungen freigegeben. Die Bezahlung wird nicht zurückerstattet (siehe Punkt 8. Vorzeitige Vertragsbeendigung durch den Mieter).

## 11. Versicherung

City Stay Vienna weißt ausdrücklich darauf hin, dass keine Versicherung für die vom Mieter eingebrachten persönlichen Sachen, Wertgegenständen oder Bargeld besteht und keine Haftung übernommen wird. Dem Mieter wird empfohlen, eine entsprechende Versicherung, abzuschließen, die derartige Schäden abdeckt.

## 12. Nachtruhe, Rauchen, Partys und Haustiere

- Zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ist die so genannte Nachtruhe einzuhalten. Die Aktivitäten im Apartment sind auf Zimmerlautstärke zu reduzieren.
- Rauchen, die Verwendung von Kerzen und das Hantieren mit offenem Feuer ist im Haus und im Apartment untersagt.
- Im Apartment herrscht strenges Partyverbot und das überschreiten der zulässigen Nutzungsanzahl ist nicht gestattet.
- Für die gesonderte Reinigung von Apartments in denen geraucht wurde, werden dem Mieter mind. EUR 650,- in Rechnung gestellt.
- Sollte es zu einem Feuerwehreinsatz kommen, der durch den Mieter verursacht wurde, ist der Mieter verpflichtet die Kosten dafür zu übernehmen.
- Die Endreinigung des Apartments deckt die Reinigung des gesamten Apartments nach dem Check-out des Mieters. Sollte das Apartment außergewöhnliche Verschmutzungen oder Gebrauchsspuren aufweisen, werden dem Mieter die zur Wiederherstellung erforderlichen zusätzlichen Reinigungskosten in Rechnung gestellt.
- Die (Haus)Tierhaltung im Apartment ist nicht gestattet.

## 13. Fundgegenstände

- Nach dem Check-out des Mieters werden hinterlassene Gegenstände 14 Tage vom Vermieter aufbewahrt und anschließend entsorgt.

## 14. Schlüssel und/oder Schlüsselcode

- Bei Schlüsselverlust ist der Mieter verpflichtet, unverzüglich den Vermieter zu informieren. Dem Mieter werden in diesem Fall EUR 150,- verrechnet. Sollte ein Schlüsseldienst notwendig sein, sind die Kosten hierfür vom Mieter zu tragen.



- Verfügt das Apartment über einen Schlüsselcode, ist der Mieter verpflichtet, diesen Code sowie den Code für die Haustüre geheim zu halten und nicht an Vertragsfremde weiterzugeben.

## 15. Nutzung des Apartments

- Der Mieter hat das Apartment in gutem, brauchbarem Zustand übernommen. Der Mieter ist verpflichtet, das Apartment samt seiner Ausstattung gemäß dem Mietvertrag pfleglich zu behandeln und haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Apartments entstehen und 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 im Apartment aufhalten. Der Mieter hat das Apartment und seine Einrichtungen, insbesondere die Stromleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Heizungs- und sanitären Anlage so zu behandeln, dass dem Vermieter und insbesondere anderen Bewohnern des Hauses, kein Nachteil entsteht und eine langfristige Nutzung gewährt ist.
- Der Müll muss ordnungsgemäß und regelmäßig, in die dafür vorgesehenen Container entleert und entsprechend getrennt werden. Die Entsorgung von Stoffen oder Substanzen, die nach ihrer Menge und Art kein Hausmüll sind, ist vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen.
- Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art, sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Apartments in den allgemeinen Teilen des Hauses (wie beispielsweise im Stiegenhaus) ist nicht gestattet.
- Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
- Der Mieter ist verpflichtet bei einem Gebrechen, Mangel oder Schaden am Apartment umgehend den Vermieter zu benachrichtigen. Kosten für die Wiederinstandsetzung von Schäden, die durch den Mieter verursacht wurden, müssen vom Mieter getragen werden.
- Der Mieter ist verpflichtet das Apartment bei Verlassen entsprechend zu verschließen (Türen, Fenster etc.). Für die vom Mieter eingebrachten Gegenstände und Wertsachen wird keinerlei Haftung übernommen. Der Vermieter haftet nicht Schäden durch Feuchtigkeit, Diebstahl, Verlust von Eigentum oder Verletzungen und Erkrankungen der Mieter.
- Bauliche Änderungen durch den Mieter in dem Apartment, insbesondere Um- und Einbauten und Installationen sind ausdrücklich verboten.
- Der Mieter hat gekennzeichnete Fluchtwege und Brandschutztüren aus Sicherheitsgründen stets frei zu halten und sicher zu stellen, dass diese ohne Hindernis zugänglich sind.

## 16. Betreten durch den Vermieter

- Dem Vermieter oder seinen Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit (zB Qualitätskontrolle, für Besichtigungen mit Mietinteressenten oder zur Feststellung des Apartmentzustands bzw. für



Vorbereitungen und zur Durchführung von baulichen Maßnahmen, Verbesserungsarbeiten und Instandhaltungs/Instandsetzungsarbeiten). Bei Gefahr im Verzug darf dem Vermieter oder ein von ihm Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit sofort betreten. Der Vermieter ist berechtigt, diese Kontrolle bei Bedarf bis zu einmal pro Woche durchzuführen

## **17. Formgebote, Gerichtsstand und anwendbares Recht**

- Allfällige, vor Abschluss dieses Vertrages getroffene, schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrages kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.
- Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.
- Für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist das Bezirksgericht Wien Innere Stadt ausschließlich zuständig.

Dieser Vertrag unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisnormen des IPRG und des UN Kaufrechts.

## **18. Anlagen**

Die im Apartment aufliegende Ausstattungsliste bildet einen integrierten Bestandteil des Mietvertrags.

## **19. Sonstiges**

City Stay Vienna ist mit der exklusiven Vermarktung des Apartments beauftragt.