



Allgemeine Vermietungsbedingungen

Miete:

Die vereinbarte Gesamtmiete ist jeweils am ersten Tag des Monats - im vorhinein - zur Zahlung fällig. Die erste Miete ist spätestens 2 Tage vor Bezug des Apartments (Beginn des Mietvertrages) zur Zahlung fällig.

Der vereinbarte Gesamtmietzins ist auf Basis des Index der Verbraucherpreise 2006 wertgesichert. Als Bezugsmonat wird der Monat des Abschlusses dieses Untermietvertrages vereinbart. Im Sinne dieser Wertsicherungsvereinbarung erhöht bzw. senkt sich der Gesamtmietzins daher in dem Verhältnis, in dem der genannte Index steigt oder fällt. Wertsicherungsanpassungen werden jeweils nach Ablauf von 12 Vertragsmonaten - sohin erstmals mit Veröffentlichung der Indexzahl für den 12. Monat nach Vertragsbeginn vorgenommen.

Im Fall des Zahlungsverzuges des Mieters gelten 1,2 % Verzugszinsen pro angefangenem Verzugsmonat als vereinbart.

Der Mieter ist nicht berechtigt, mit eigenen Forderungen gegen die Mietzinsforderung aufzurechnen. Dies sofern die eigenen Forderungen nicht ausdrücklich und schriftlich vom Vermieter anerkannt oder gerichtlich festgestellt sind.

Die Gesamtmiete wurde auf Basis der Belegung des vermieteten Apartments durch maximal 2 Personen vereinbart. Für jede weitere das Bestandsobjekt nutzende Person ist daher pro Tag und pro Person ein Zuschlag zum Gesamtmietzins von € 10,-ö- (in Worten Euro zehn) zu entrichten. Mit diesem Zuschlag werden die erhöhten variablen Kosten sowie die erhöhte Abnutzung des Bestandsgegenstandes durch die größere Zahl von Bewohnern abgegolten.

Kaution:

Die vereinbarte Kaution ist binnen 7 Tagen nach Abschluß des Mietvertrages, bei Abschluß des Mietvertrages nicht mehr als 7 Tage vor Mietvertragsbeginn aber unverzüglich zu bezahlen. Die Kaution dient der Sicherstellung der ordnungsgemäßen Instandhaltung des Mietgegenstandes durch den Mieter sowie der Abdeckung von Kosten der Behebung allfälliger nicht vom Mieter behobener Schäden am Bestandsobjekt sowie des Ausgleichs offener Zahlungsverpflichtungen des Mieters bei Beendigung des Vertrages.

Sofern der Mieter nach Vertragsende das Bestandsobjekt ordnungsgemäß zurückstellt und unter der Voraussetzung, daß alle Zahlungsverpflichtungen erfüllt wurden, ist die Kaution längstens innerhalb von 7 Tagen nach Zurückstellung des Bestandsgegenstandes auf das vom Mieter bekanntgegebene Konto zurückzuzahlen.

Sofern bei Rückstellung Schäden am Bestandsobjekt oder das Fehlen von Einrichtungsgegenständen festgestellt wird, sind die Schadensbehebungskosten vom Vermieter durch einen beizuziehenden Sachverständigen längstens innerhalb von 30 Tagen nach Rückstellung des Bestandsobjektes zu ermitteln. Die so ermittelte Schadenshöhe gilt zwischen den Vertragsteilen als endgültig - und unter wechselseitigem und ausdrücklichem Verzicht auf jede weitere Einrede bzw. gerichtliche Anfechtung - festgestellt. Im Falle fehlender Einrichtungsgegenstände gilt der

Wiederbeschaffungswert dieser Gegenstände (Einkaufspreis des Vermieters) als Schadenersatzbetrag vereinbart.

Nach Feststellung des Schadensbehebungsaufwandes ist dieser von der Kautions in Abzug zu bringen und eine allenfalls verbleibende Restkaution (nach Ausgleich allfälliger offener sonstiger Zahlungsverpflichtungen des Mieters) an den Mieter zurück zu überweisen. Die Rücküberweisung hat auf das vom Mieter im Mietvertrag angegebene Konto zu erfolgen.

„Keycard“:

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß der Zugang zur Wohnungsanlage sowie zum vermieteten Bestandobjekt ausschließlich über eine elektronische Schlüsselkarte („Keycard“) erfolgt. Die für sein Bestandobjekt gültige Karte wird dem Mieter bei Bezug übergeben und ist bei Rückstellung (unbeschädigt) an den Vermieter auszufolgen. Der Mieter nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, daß bei Beendigung des Bestandverhältnisses die Sperrfunktion der Karte erlischt und - auch wenn zu diesem Zeitpunkt das Bestandobjekt noch nicht zurückgestellt wurde - der Zugang zur gemieteten Wohnung sowie zur Wohnungsanlage daher nicht mehr möglich ist. Allenfalls noch im Bestandobjekt zurückgebliebene Gegenstände des Mieters werden vom Vermieter - auf Kosten des Mieters in Verwahrung genommen. Der Mieter erklärt sich auch damit ausdrücklich einverstanden.

Gebrauch des Bestandobjektes durch den Mieter:

Der Mieter hat das Bestandobjekt samt allen Einrichtungsgegenständen sorgsam und schonend zu gebrauchen, in ordnungsgemäßen und sauberen Zustand zu erhalten und allenfalls entstandene Schäden auf eigene Kosten zu beheben bzw. auf eigene Kosten durch die Vermieter beheben zu lassen. Im Falle der Selbstbehebung dürfen - wenn es sich nicht um „Kleinstschäden“ handelt, nur dazu gewerberechtlich befugte Fachleute mit der Schadensbehebung beauftragt werden. Entstandene bzw. aufgetretene Schäden und technische Gebrechen sind der Vermieterin unverzüglich zu melden.

Bei Beendigung des Bestandverhältnisses ist das Bestandobjekt vollständig geputzt und gründlich gereinigt rückzustellen. Der Mieter ist berechtigt seine diesbezüglichen Verpflichtungen durch ein Reinigungsunternehmen erfüllen zu lassen. Die Beauftragung eines solchen Unternehmens bedarf allerdings der vorherigen Genehmigung durch den Vermieter.

Jede entgeltliche oder unentgeltliche, teilweise oder gänzliche Weitergabe des Bestandgegenstandes an Dritte ist nicht gestattet.

Gestattet ist dem Mieter ausdrücklich die Nutzung des Bestandobjektes zu Wohnzwecken und dies ausschließlich als vorübergehende Zweitwohnung zu Berufs- oder Freizeitzwecken. Die Errichtung eines „Hauptwohnsitzes“ bzw. „gewöhnlichen Aufenthaltsortes“ im Bestandobjekt ist nicht gestattet.

Störungen:

Aus vorübergehenden Störungen der Energie- oder Wasserzufuhr sowie aus vorübergehenden Gebrechen von technischen Anlagen und Einrichtungen des Bestandobjektes bzw. der vertragsgegenständlichen Wohnanlage entsteht - sofern diese Gebrechen oder Störungen nicht vom Vermieter schuldhaft verursacht wurden - keinerlei Anspruch des Mieters auf Herabsetzung oder Einbehalt des vereinbarten Mietentgeltes. Gleiches gilt für Störungen bzw. Beeinträchtigungen des Gebrauchs durch Elementarereignisse und äußere Einwirkungen (wie etwa Lärm und Staub).

Sonstige Pflichten und Vereinbarungen des Mieters:

- Dem Mieter ist es nicht gestattet, vermietete Einrichtungsgegenstände (insbesondere nicht Bett- oder Badezimmerwäsche) aus dem Bestandobjekt zu entfernen oder im Bestandobjekt selbst irgendwelche Veränderungen (insbesondere nicht baulicher oder technischer Art) vorzunehmen
- Bei Inanspruchnahme einer Notfallkarte werden € 30.- verrechnet

- Bei Verlust einer Keycard werden € 30.- verrechnet
- verrechnet
- In unseren Apartments sind keine Haustiere erlaubt
- Alle Lifestyle Living Apartments sind Nichtraucher-Apartments
- Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß vom Vermieter einmal monatlich eine Reinigungs- und Qualitätskontrolle des Bestandobjektes durchgeführt wird. Der Vermieter ist berechtigt, diese Kontrolle bei Bedarf bis zu einmal pro Woche durchzuführen
- Der Vermieter ist berechtigt, das Bestandobjekt - nach vorheriger, angemessener Ankündigung an den Mieter - durch einen Nachmietinteressenten besichtigen zu lassen
- Sofern der Mieter einen Befall des Bestandobjektes durch Ungeziefer feststellt, ist er verpflichtet, unverzüglich alle notwendigen und zweckmäßigen Vertilgungsmaßnahmen einzuleiten bzw. zu beauftragen und dem Vermieter unverzüglich Meldung zu machen.

Sofern der Mieter gegen die obig angeführten oder sonstige Verpflichtungen dieses Vertrages verstößt, ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter alle dadurch entstehenden Schäden und Kosten zu ersetzen. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß insbesondere beharrliche Verletzungen dieses Vertragspunktes einen den Vermieter zur vorzeitigen Auflösung bzw. Aufkündigung des Vertrages berechtigenden Umstand darstellen (siehe „Vorzeitige Auflösung des Vertrages“, c)).

Vertragsrücktritt/Nichtübernahme:

Vor Übernahme bzw. Übergabe des Bestandobjektes ist der Mieter berechtigt, jederzeit mittels eingeschriebenen Briefes, Fax oder registriertem Email von diesem Vertrag zurückzutreten. Sofern die Rücktrittserklärung dem Vermieter zumindest 21 Tage vor dem vereinbarten Übergabs-/Übernahmstermin zugeht, ist vom Mieter lediglich eine pauschale Bearbeitungsgebühr von € 250,-- zu leisten. Diese Abstandszahlung ist mit Abgabe der Rücktrittserklärung zur Zahlung fällig.

Sofern die Rücktrittserklärung dem Vermieter nicht mehr als 21 Tage vor dem vereinbarten Übergabs-/Übernahmstermin zugeht, ist vom Mieter folgendes pauschale Abstandshonorar zu leisten:

- a) Bei Zugang der Rücktrittserklärung mehr als 14 aber nicht mehr als 21 Tage vor Übergabs-/Übernahmstermin: 40 % des vereinbarten Gesamtentgeltes für die gesamte vereinbarte Mietperiode;
- b) Bei Zugang der Rücktrittserklärung mehr als 7 aber nicht mehr als 14 Tage vor Übergabs-/Übernahmstermin: 50 % des vereinbarten Gesamtentgeltes für die gesamte vereinbarte Mietperiode;
- c) Bei Zugang der Rücktrittserklärung 7 Tage oder weniger vor dem Übergabs-/Übernahmstermin: 60 % des vereinbarten Gesamtentgeltes für die gesamte vereinbarte Mietzinsperiode.

Vorzeitige Auflösung des Vertrages:

Der Vermieter ist berechtigt, diesen Vertrag ohne Einhaltung einer Frist und mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn der Mieter

- a) das Bestandobjekt vorsätzlich beschädigt, andere Hausbewohner oder Mitarbeiter des Vermieters verbal oder tätlich attackiert oder in einer sonstigen Weise vom Bestandgegenstand einen „erheblich nachteiligen Gebrauch macht“;
- b) der Mieter einer Zahlungsverpflichtung aus diesem Vertrag trotz schriftlicher Mahnung unter Setzung einer mindestens 8-tägigen Nachfrist nicht nachkommt;
- c) der Mieter sonst beharrlich und trotz schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer mindestens 8-tägigen Nachfrist Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß Verstöße im Sinne des oben Dargestellten die ordnungsgemäße Führung des Apartmenthauses der Mieterin gefährden und daher als wichtige und bedeutsame Umstände anzusehen sind, die den Vermieter wahlweise auch berechtigen (statt die vorzeitige Auflösung zu erklären) diesen Vertrag unter Einhaltung einer dreißigtägigen Kündigungsfrist zum Ende jedes Kalendermonates aufzukündigen.

Sofern es zu einer vorzeitigen Vertragsauflösung bzw. Vertragsaufkündigung durch den Vermieter aus einem der oben dargelegten Gründe kommt, ist der Mieter aus dem Titel des Schadenersatzes trotzdem verpflichtet, das bis zum vereinbarten Ende des Bestandvertrages noch fällig werdende Bestandentgelt zu bezahlen. Die vom Mieter erlegte Kautions ist in einem derartigen Fall erst nach vollständiger Bezahlung des Entgeltes für die ursprüngliche Restvertragsdauer zur Rückzahlung fällig.

Sonstige Vereinbarungen:

Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Sie bedürften - ebenso wie alle Zusätze oder Abänderungen dieses Vertrages - zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Sofern einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder rechtsunwirksam sein sollten, sind sie - nachdem hiemit kundgemachten Willen der Parteien - durch solche Vereinbarungen zu ersetzen, die dem Vertragswillen am ehesten entsprechen. Nichtigkeiten und Ungültigkeiten einzelner Bestimmungen berühren die Rechtswirksamkeit und Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Auf den Vertrag anzuwenden ist ausschließlich österreichisches Recht, ausschließlicher Gerichtsstand ist Wien.

Die gesetzlichen Vertragsgebühren trägt der Mieter.

Die ordnungsgemäße An- und Abmeldung des Mieters (gemäß den jeweiligen gültigen Bestimmungen des Österreichischen Meldegesetzes) ist ausschließlich Angelegenheit des Mieters.