



Spittelbreitengasse 34 GmbH & Co KG  
Spiegelgasse 21 / Top 15a  
A-1010 Wien

T +43 1 512 31 38 876  
F +43 1 512 31 38 – 920  
E [spit-34@ies-immobilien.com](mailto:spit-34@ies-immobilien.com)

## **APARTMENTHAUS SPITTELBREITENGASSE 34** JUNGES WOHNEN IN MEIDLING.

### **Vertragsanbot**

zum Abschluss eines Beherbergungsvertrages

Anbotstellerin: Spittelbreitengasse 34 GmbH & Co KG  
FN 329004f  
Spiegelgasse 21/Top 15a, 1010 Wien

Gast: .....

.....

.....

Auf Basis Ihrer Anfrage möchten wir Ihnen als Eigentümerin der Liegenschaft und Betreiberin des Apartmenthauses EZ 907, KG 01305 Meidling, Spittelbreitengasse 34, 1120 Wien ein verbindliches Angebot zum Abschluss eines Beherbergungsvertrages über das Apartment Top Nr ..... legen.

Das nachfolgende Anbot kann durch Paraphierung auf jeder Seite und Unterschrift auf der letzten Seite angenommen werden. Mit Gegenzeichnung der Spittelbreitengasse 34 GmbH & Co KG kommt der gültige Vertrag zustande. Der unterschriebene Vertrag kann im Original per Post, per Telefax oder in eingescannter elektronischer Kopie per E-Mail retourniert werden.

Gast: Familienname: .....

Vorname: .....

Straße: .....



Spittelbreitengasse 34 GmbH & Co KG  
Spiegelgasse 21 / Top 15a  
A-1010 Wien

T +43 1 512 31 38 876  
F +43 1 512 31 38 – 920  
E [spit-34@ies-immobilien.com](mailto:spit-34@ies-immobilien.com)

PLZ und Wohnort: .....

Land: .....

Geburtsdatum: .....

Tel.: .....

E-Mail: .....

Ausweistyp: .....

Ausweisnummer: .....

Ausstellungsdatum: .....

Ausstellende Behörde: .....

*Ausweiskopie liegt als Anlage bei*

Objekt: Apartment Top Nr ..... gemäß beiliegendem  
Wohnungsgrundrissplan, bestehend aus  
..... samt Mobiliar gemäß  
beiliegender Inventarliste, mit einer Nutzfläche von ca.  
..... m<sup>2</sup>.

Vertragszweck: Wohnen

Beginn: ....., ... Uhr

Befristung: 3 Jahre, Ende ....., ... Uhr

Entgelt: EUR ..... brutto pro Monat als Pauschalbetrag  
(Betriebs- und Servicekosten inkludiert)



Spittelbreitengasse 34 GmbH & Co KG  
Spiegelgasse 21 / Top 15a  
A-1010 Wien

T +43 1 512 31 38 876  
F +43 1 512 31 38 – 920  
E [spit-34@ies-immobilien.com](mailto:spit-34@ies-immobilien.com)

Kautions: 3 Bruttomonatsentgelte, somit EUR ....., als Überweisung oder Sparbuch, fällig bei Übergabe des Objektes

Zahlungsart:  Ich überweise eigenmächtig und ohne Zeitverzug auf das Konto  
Hypo Tirol Bank AG,  
IBAN: AT36 5700 0300 5535 4020  
BIC: HYPTAT22

Ich erteile die Einzugsermächtigung von meinem Konto

Bank: .....

IBAN: .....

BIC: .....

#### Inkludierte

Serviceleistungen: 1x zwei wöchentliche Reinigung durch PKE Facility Management GmbH

Reservierung: Die Anbieterin reserviert den Vertragsgegenstand im Zusammenhang mit diesem Angebot für längstens 2 Wochen gegen einen Pauschalbetrag von EUR 80,00. Dieser Betrag wird bei einem Vertragsabschluss in das erste Monatsentgelt eingerechnet. Sollte kein Vertrag zustande kommen, werden die Reservierungskosten in Rechnung gestellt.

Die Beherbergerin ist berechtigt, vor Übergabe des Objektes eine Kopie eines Personalausweises anzufertigen.

Sofern in vorstehenden Bestimmungen nichts Abweichendes vereinbart worden ist, unterliegt der Vertrag den nachfolgenden



Spittelbreitengasse 34 GmbH & Co KG  
Spiegelgasse 21 / Top 15a  
A-1010 Wien

T +43 1 512 31 38 876  
F +43 1 512 31 38 – 920  
E [spit-34@ies-immobilien.com](mailto:spit-34@ies-immobilien.com)

## **ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN APARTMENTS HAUS SPITTELBREITENGASSE 34**

### **1. Vertragsgegenstand und Ausstattung**

- 1.1. Vertragsgegenstand ist der Innenraum des Objekts (Apartment im Haus Spittelbreitengasse 34, 1120 Wien gemäß Vertragsanbot und beiliegendem Wohnungsgrundrissplan) samt Mobiliar gemäß beiliegender Inventarliste.
- 1.2. Der Gast erwirbt das Recht auf den üblichen Gebrauch der angemieteten Räume und auf den zwei wöchentlichen Reinigungs-Service durch einen Drittanbieter. Der Gast ist weiters berechtigt, der Gemeinschaftsküche und den Gemeinschaftsraum im 1. Stock, die Gemeinschaftsterrasse im Dachgeschoß sowie den allgemeinen Personenaufzug und den Fahrradabstellraum mitzubenützen.
- 1.3. Der Vertragsgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.
- 1.4. Sämtliche Zu- und Ableitungen, insbesondere die Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen befinden sich in neuwertigem und funktionstüchtigem Zustand. Etwaige nach Übergabe des Objektes hervorkommende Mängel, die dessen Brauchbarkeit oder ein Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind der Beherbergerin bzw. deren Vertretern unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Behebt die Beherbergerin diese Mängel binnen angemessener Frist, ist der Gast nicht berechtigt, weitere Ansprüche zu stellen oder daraus Rechtsfolgen abzuleiten.

### **2. Vertragsdauer**

- 2.1. Der Beherbergungsvertrag wird ab dem vereinbarten Datum und der vereinbarten Uhrzeit befristet auf die Dauer von drei Jahren geschlossen. Er endet daher automatisch nach Fristablauf, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die vorzeitige Vertragsauflösung aus wichtigem Grund (insbesondere gemäß § 1118 ABGB) bleibt hievon unberührt.
- 2.2. Der Gast ist berechtigt, den Beherbergungsvertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Monats kündigen.

### **3. Entgelt**

- 3.1. Das monatlich im Vorhinein zu bezahlende Entgelt versteht sich als pauschales Brutto-Entgelt, welches folgende Kosten abdeckt:



Spittelbreitengasse 34 GmbH & Co KG  
Spiegelgasse 21 / Top 15a  
A-1010 Wien

T +43 1 512 31 38 876  
F +43 1 512 31 38 – 920  
E [spit-34@ies-immobilien.com](mailto:spit-34@ies-immobilien.com)

- 3.1.1. das Entgelt für die Nutzung des Apartments, die Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände und Geräte;
- 3.1.2. die Nebenkosten, welche sich aus den Betriebskosten des Hauses, allen Steuern sowie öffentlichen Gebühren und Abgaben, dem anteiligen Entgelt für die mitbenutzbaren Gemeinschaftsflächen und die Aufzugsanlage, sowie den Kosten der Stromversorgung, Warm-/Kaltwasserversorgung, der Heizkosten zusammensetzen und den Kosten für die Nutzung des WLAN-Anschlusses;
- 3.1.3. die gesetzliche Umsatzsteuer (für Beherbergung derzeit 13%)
- 3.1.4. die zwei wöchentliche Reinigung des Objektes durch einen Drittdienstleister.
- 3.2. Die Beherbergerin ist berechtigt, das monatlich zu entrichtende Entgelt nach dem Ablauf eines Jahres mit Rücksicht auf den tatsächlichen durchschnittlichen Verbrauch hinsichtlich Wasser, Strom und Heizung anzupassen.
- 3.3. Für die Freischaltung des WLAN Anschlusses des Betreibers „A1 Telekom“ AG hat der Mieter eine einmalige zusätzliche Zahlung in Höhe von EUR 15,00 (inkl. 20% USt) zu entrichten.
- 3.4. Nicht enthalten sind die Kosten für andere Nebenkosten wie insbesondere Telefonkosten; diesbezüglich hat der Gast selbst direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen die entsprechenden Verträge im eigenen Namen und auf eigene Rechnung abzuschließen.
- 3.5. Das vereinbarte Entgelt ist im Voraus jeweils am Fünften des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Im Falle des Zahlungsverzuges ist die Beherbergerin zur Einhebung von Mahnspesen in Höhe von EUR 40,00 pro Mahnung berechtigt und ist der Gast verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 8% p.a. zu bezahlen. Überdies haftet der Gast der Beherbergerin für alle durch die verspätete Zahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er der Beherbergerin jene Kosten (einschließlich Prozess- und Vertretungskosten) zu ersetzen, die dieser dadurch entstehen, dass sie von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat.
- 3.6. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Entgeltes obliegt die Widmung des Zahlungseinganges – vorbehaltlich gegenteiliger gesetzlicher Anordnung – der Beherbergerin.



Spittelbreitengasse 34 GmbH & Co KG  
Spiegelgasse 21 / Top 15a  
A-1010 Wien

T +43 1 512 31 38 876  
F +43 1 512 31 38 – 920  
E [spit-34@ies-immobilien.com](mailto:spit-34@ies-immobilien.com)

- 3.7. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen das Entgelt (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit der Beherbergerin – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder von der Beherbergerin anerkannt wurden.
- 3.8. Es wird Wertbeständigkeit des Entgeltes nach dem vom Statistik Austria monatlich verlaublichen Verbraucherpreisindex 2015 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlaubliche Indexzahl. Der Betrag verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Die Beherbergerin ist zur Anpassung des monatlichen Entgeltes aufgrund von Indexsteigerungen jeweils zum Ablauf von 12 Monaten oder ein Vielfaches davon berechtigt. Der Gast ist verpflichtet, das wertgesicherten Entgelt ab schriftlicher Bekanntgabe durch die Beherbergerin zu entrichten. Macht die Beherbergerin von ihrem Recht auf Anhebung des Entgeltes, wenn auch über einen längeren Zeitraum, keinen Gebrauch, so ist damit kein Verzicht auf die Geltendmachung der Wertsicherung verbunden. Die Wertsicherungsdifferenz kann auch rückwirkend eingefordert werden. Solche Differenzbeträge sind von dem Gast binnen 14 Tagen nach schriftlicher Bekanntgabe zu begleichen.
- 3.9. Der Gast verpflichtet sich bei Vertragsabschluss zu einer einmaligen Zahlung eines Betrages in Höhe von EUR 12,00 (inkl. 20% Ust) für die durch die Mitbenützung der Allgemeinflächen verursachte Abnutzung, sowie bei Ende des Vertragsverhältnisses zur einmaligen Zahlung eines Betrages in Höhe von EUR 30,00 (inkl. 20% Ust) für die Endreinigung des Vertragsobjektes.

#### **4. Übergabe des Apartments**

- 4.1. Der Gast bestätigt bei Übergabe des Apartments durch die Beherbergerin mittels beidseitig zu unterschreibenden Übergabeprotokolls, dass er das Apartment samt allen angeführten Einrichtungs- bzw. Ausstattungsgegenständen und Geräten nach Prüfung in funktionsfähigem und neuwertigem Zustand und laut Inventarliste vollständig übernommen hat, sofern im Übergabeprotokoll nichts Abweichendes vermerkt ist.
- 4.2. Die Beherbergerin übernimmt keine Gewähr für eine bestimmte Eigenschaft weder des Apartments samt allen Einrichtungs- bzw. Ausstattungsgegenständen und Geräten noch des Hauses; gleiches gilt für die Verfügbarkeit und Eigenschaften von von Kooperationspartnern angebotenen Dienstleistungen.

## 5. Instandhaltung und Benützung

- 5.1. Der Gast übernimmt den Vertragsgegenstand samt allen Einrichtungs- bzw. Ausstattungsgegenständen und Geräten in einem ordnungsgemäßen Zustand.
- 5.2. Der Gast hat den Vertragsgegenstand, dessen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, dessen Anlagen sowie die allgemeinen Teile des Hauses pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der der Beherbergerin aus einer unsachgemäßen Behandlung des Objektes entsteht. Der Gast hat die Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände und Geräte des Objektes insbesondere nur dem vereinbarten Zweck entsprechend zu gebrauchen, sowie auf eigene Kosten in ordnungsgemäßem und sauberem Zustand zu erhalten.
- 5.3. Der Gast hat die die Zu- und Ableitungen des Objektes, wie Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs-, und die sanitären Anlagen, sowie Gas-, und Elektrogeräte und Öfen zu warten und insoweit instand zu halten, als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Der Gast hat insbesondere Wasserleitungshähne stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen, selbst verschuldeten Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben. In den Nassräumen ist darauf zu achten, dass keine Schimmelbildung entsteht.
- Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Gast bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dies der Beherbergerin ohne Verzug zur Anzeige zu bringen, und sie verpflichtet sich, diese Schäden so rasch wie möglich zu beheben.
- 5.4. Die Erhaltungspflicht, soweit es sich um die Erhaltung einer Heiztherme, eines Warmwasserboilers oder eines sonstigen Wärmebereitungsgeräts in dem Apartment handelt, trifft die Beherbergerin. Sonstige Erhaltungspflichten treffen die Beherbergerin nur, sofern es sich um ernste Schäden des Hauses handelt. Die Anwendung des § 1096 ABGB wird ausgeschlossen.
- 5.5. Festgehalten wird, dass sich die in dem Apartment befindlichen Einrichtungsgegenstände, Geräte sowie Elektro-, Gas und Wasserinstallationen in einem mangelfreien Zustand befinden. Für den Fall, dass nach Beginn des Vertragsverhältnisses bis dahin unbekannte Mängel hervortreten, die bereits bei Vertragsabschluss vorhanden waren, ist der Gast verpflichtet, die Beherbergerin umgehend zu verständigen und dieser die Möglichkeit zur Mängelbehebung zu geben.



Spittelbreitengasse 34 GmbH & Co KG  
Spiegelgasse 21 / Top 15a  
A-1010 Wien

T +43 1 512 31 38 876  
F +43 1 512 31 38 – 920  
E [spit-34@ies-immobilien.com](mailto:spit-34@ies-immobilien.com)

- 5.6. Kommt der Gast seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann die Beherbergerin nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Vertragsobjekt auf Kosten des Gastes durchführen.
- 5.7. Der Gast hat das Betreten des Objektes durch die Beherbergerin oder die von diesen beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Räume des Objektes hierzu nach Voranmeldung zu dem Gast zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann die Beherbergerin jederzeit, auch in Abwesenheit des Gastes, die Räume betreten.
- 5.8. Der Gast hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung des Objektes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Gast zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Gast zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall zugänglich zu machen.
- 5.9. Der Gast wird aus der Durchführung von vorübergehenden Adaptierungs- Instandhaltungs- oder sonstigen Baumaßnahmen im Objekt oder in dem Gebäude, in welchem das Objekt liegt, keine Beeinträchtigung seiner vertraglichen Rechte oder sonstige Rechtsfolgen ableiten, sofern die Beherbergerin dafür Sorge trägt, dass alle Baumaßnahmen möglichst rasch und unter möglicher Schonung der Interessen des Gastes durchgeführt werden.
- 5.10. Weiters ist der Gast verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung seines Apartments zur Durchführung von Veränderungen in anderen Bestandobjekten zu dulden, wenn ihm dies bei Abwägung aller Interessen zumutbar ist. In diesem Fall ist der Gast angemessen zu entschädigen.
- 5.11. Aus zeitlichen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht- Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen u dgl. kann der Gast gegenüber der Beherbergerin keine Rechtsfolgen ableiten, sofern diese daran kein grobes Verschulden trifft.
- 5.12. Die Benützung der Dachterrassen erfolgt auf eigene Gefahr Gastes.





Spittelbreitengasse 34 GmbH & Co KG  
Spiegelgasse 21 / Top 15a  
A-1010 Wien

T +43 1 512 31 38 876  
F +43 1 512 31 38 – 920  
E [spit-34@ies-immobilien.com](mailto:spit-34@ies-immobilien.com)

## 6. Änderungen am Objekt

- 6.1. Die Beherbergerin übergibt und der Gast übernimmt das vertragsgegenständliche Objekt im Zustand wie besichtigt und begangen, wie es liegt und steht.
- 6.2. Der Gast ist nicht berechtigt, Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder Geräte, auch nicht bloß kurzfristig, aus dem Objekt zu entfernen oder im Objekt irgendwelche Veränderungen und Investitionen ohne Zustimmung der Beherbergerin vorzunehmen.
- 6.3. Insbesondere bauliche Veränderungen jeglicher Art bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Beherbergerin.
- 6.4. Der Gast verpflichtet sich, beabsichtigte Veränderungen am Objekt der Beherbergerin rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeige hat Art und Umfang der Veränderung sowie eine Liste der Gewerbebetriebe zu enthalten, die die Veränderung vornehmen sollen. Die Arbeiten dürfen nur von behördlich befugten Gewerbsleuten geplant und durchgeführt werden.
- 6.5. Der Gast haftet der Beherbergerin unabhängig von eigenem Verschulden für alle Schäden, die am Vertragsobjekt oder sonst am Haus aus solchen Arbeiten entstehen und hält die Beherbergerin für Schäden, die anderen Gästen im Haus oder Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos.
- 6.6. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses kann die Beherbergerin die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Tut sie dies nicht, gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz (z.B. gemäß §§ 1097, 1036 und 1037 ABGB) in das Eigentum der Beherbergerin über.
- 6.7. Der Gast hat alle durch die von ihm vorgenommenen Arbeiten, Änderungen und dgl. der Beherbergerin unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; ebenso obliegt dem Gast die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt ua., wobei insbesondere auch auf Mülltrennung Bedacht zu nehmen ist, sowie die Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.

## 7. § 7 Überlassung und Weitergabe an Dritte

Die gänzliche oder teilweise entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung des Vertragsgegenstandes an Dritte ist nicht gestattet und stellt einen wichtigen Grund zur vorzeitigen Auflösung des Vertragsverhältnisses dar. Ebenso darf keine Übertragung von



Spittelbreitengasse 34 GmbH & Co KG  
Spiegelgasse 21 / Top 15a  
A-1010 Wien

T +43 1 512 31 38 876  
F +43 1 512 31 38 – 920  
E [spit-34@ies-immobilien.com](mailto:spit-34@ies-immobilien.com)

Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag, ganz oder teilweise, in welcher Form auch immer, ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung der Beherbergerin erfolgen.

## **8. Hausordnung, Tierhaltung**

Der Gast erklärt, die Hausordnung, welche einen Bestandteil des Beherbergungsvertrages bildet, in der derzeit gültigen Fassung zu kennen und die darin festgelegten Pflichten zu übernehmen. Dem Gast ist insbesondere das Rauchverbot in allen Räumen des Vertragsgegenstandes sowie des gesamten Hauses bekannt. Die Tierhaltung im Apartment ist dem Gast untersagt.

## **9. Haftung und Versicherung**

9.1. Die Beherbergerin haftet gemäß § 970ff ABGB für Schäden an den vom Gast eingebrachten Sachen, sofern sie nicht beweist, dass weder sie noch ihre Leute ein Verschulden trifft, noch der Schaden durch aus- und eingehende Personen verursacht wurde. Diese Haftung der Beherbergerin ist nur dann gegeben, wenn die Sachen der Beherbergerin oder von ihr befugten Leuten übergeben oder an einen von dieser angewiesenen und dazu bestimmten Ort gebracht worden sind, und ist begrenzt mit dem im Bundesgesetz vom 16. November 1921 über die Haftung der Gastwirte und andere Unternehmer in der jeweils geltenden Fassung festgesetzten Betrag. Kommt der Gast der Aufforderung der Beherbergerin, seine Sachen an einem besonderen Aufbewahrungsort zu hinterlegen, nicht unverzüglich nach, ist die Beherbergerin aus jeglicher Haftung befreit. Die Höhe der allfälligen Haftung ist mit der Haftpflichtversicherungssumme der Beherbergerin begrenzt. Ein Verschulden des Gastes ist zu berücksichtigen.

9.2. Für Kostbarkeiten, Geld und Wertpapiere haftet die Beherbergerin nur bis zum Betrag von derzeit EUR 550,00, es sei denn, dass sie diese Sachen in Kenntnis ihrer Beschaffenheit zur Aufbewahrung übernommen hat und von ihr selbst oder ihren Leuten verschuldet wurde. Die Haftungsbeschränkungen gemäß Punkt 9.1. und 9.2. gelten sinngemäß. Die Beherbergerin kann die Verwahrung von Kostbarkeiten, Geld und Wertpapieren ablehnen, wenn es sich um wesentlich wertvollere Gegenstände handelt, als Gäste eines Apartmenthauses gewöhnlich in Verwahrung geben.

9.3. In jedem Fall der übernommenen Verwahrung ist die Haftung ausgeschlossen, wenn der Gast den eingetretenen Schaden ab Kenntnis nicht unverzüglich der Beherbergerin anzeigt.

9.4. Die Haftung der Beherbergerin für leichte Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen.



Spittelbreitengasse 34 GmbH & Co KG  
Spiegelgasse 21 / Top 15a  
A-1010 Wien

T +43 1 512 31 38 876  
F +43 1 512 31 38 – 920  
E [spit-34@ies-immobilien.com](mailto:spit-34@ies-immobilien.com)

9.5. Der Gast stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch oder Sturmschäden zu.

## **10. Kosten und Gebühren**

10.1. Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages trägt der Gast. Die Vertragsgebühr trägt der Gast, wobei die Beherbergerin für die Vergebüfung auf eigene Kosten zu sorgen hat. Der Gast verpflichtet sich, die Vertragsgebühr nach Erhalt einer Bestätigung der Vergebüfung an die Beherbergerin zu leisten.

10.2. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt jede Vertragspartei selbst.

## **11. Vorzeitige Auflösung**

11.1. Die Beherbergerin ist ungeachtet sonstiger gesetzlicher Bestimmungen insbesondere dann zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigt, wenn der Gast

11.1.1. mit Zahlungen, die der Beherbergerin aufgrund der Bestimmungen dieses Vertrages zustehen, trotz nach Fälligkeit erfolgter schriftlicher Mahnung und zweimaliger angemessener Nachfristsetzung 14 Tage lang im Rückstand ist;

11.1.2. nachhaltig einen grob nachteiligen Gebrauch vom Vertragsgegenstand, seiner Ausstattung, und/oder der allgemeinen Teile des Gebäudes macht bzw. diese verunstaltet, oder wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages trotz schriftlicher Mahnung und Nachfristsetzung nicht einhält, sodass eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann;

11.1.3. gegenüber den übrigen Gästen, der Eigentümerin oder deren Leute ein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten an den Tag legt, oder sich gegenüber diesen Personen einer mit Strafe bedrohten Handlung schuldig macht, insbesondere ausländerfeindliche, rassistische oder gegen das Verbotsg verstoßende Parolen im Haus verbreitet oder proklamiert;

11.1.4. verbotene Pflanzen züchtet oder verbotene Substanzen herstellt;

11.1.5. den Vertragsgegenstand zu einem anderen als den vertraglich bedungenen Zweck gemäß § 1 Punkt 1.3. dieses Vertrages verwendet;



Spittelbreitengasse 34 GmbH & Co KG  
Spiegelgasse 21 / Top 15a  
A-1010 Wien

T +43 1 512 31 38 876  
F +43 1 512 31 38 – 920  
E [spit-34@ies-immobilien.com](mailto:spit-34@ies-immobilien.com)

- 11.1.6. die Kautions nicht rechtzeitig in voller Höhe hinterlegt;
  - 11.1.7. dem Drittnutzungsverbot gemäß § 7 dieses Vertrages zuwiderhandelt;
  - 11.1.8. den Vertrag unter irreführender oder falscher Angabe wesentlicher Tatsachen, z.B. in der Person des Gastes oder des Zwecks, abschließt;
  - 11.1.9. über das Vermögen des Gastes ein Insolvenz- oder Ausgleichsverfahren eröffnet oder mangels Vermögens abgelehnt wird.
- 11.2. Handlungen von Verwandten, Besuchern oder in gemeinsamen Haushalt mit dem Gast lebenden Personen sind Handlungen des Gastes gleich zu halten.
- 11.3. Die außerordentliche Kündigung hat schriftlich per Einschreiben an die oben genannte Adresse zu erfolgen und ist per sofort möglich. Durch den Ausspruch einer außerordentlichen Kündigung verzichtet die Beherbergerin in keiner Weise auf etwaige Schadenersatzansprüche gegen den Gast.

## 12. Rückstellung

- 12.1. Am Tag der Beendigung des Beherbergungsvertrages hat der Gast das Objekt bis ..... Uhr an die Beherbergerin bzw. deren Beauftragten samt allen Einrichtungsgegenständen gemäß Inventarliste und Übergabeprotokoll geräumt und besenrein zu übergeben. Sofern der Zustand der Wände über die normale Abnutzung hinausgeht, sind diese vom Gast durch einen dazu befugten Professionisten neu weiß ausmalen zu lassen.
- 12.2. Kommt der Gast dieser Verpflichtung nicht nach, so kann die Beherbergerin die Räumung, die Reinigung des Objektes und die fachgerechte Reparatur bzw. Wiederbeschaffung beschädigter oder fehlender Einrichtungsgegenstände auf Kosten des Gastes betreiben.

## 13. Kautions

- 13.1. Der Gast erlegt bei Vertragsunterfertigung zur Sicherstellung für alle Ansprüche aus dem Beherbergungsvertrag eine Kautions in Höhe von 3 Bruttomonatsentgelten. Der Gast erlegt die Kautions entweder in bar, per Überweisung oder in Form eines Kautionsssparbuchs vor Übergabe des Vertragsgegenstandes bei der Beherbergerin.
- 13.2. Die Beherbergerin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, Zahlungsrückstände auch bei aufrechterm Vertragsverhältnis aus der Kautionssumme abzudecken. Der



Spittelbreitengasse 34 GmbH & Co KG  
Spiegelgasse 21 / Top 15a  
A-1010 Wien

T +43 1 512 31 38 876  
F +43 1 512 31 38 – 920  
E [spit-34@ies-immobilien.com](mailto:spit-34@ies-immobilien.com)

Gast ist nicht berechtigt, während der Vertragsdauer fällige Zahlungen unter Hinweis auf den Kautionserlag zu verweigern bzw. mit diesem zu verrechnen.

13.3. Die Beherbergerin ist berechtigt, sich aus dieser Kaution hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Gast bei Fälligkeit nicht erfüllt (z.B. Zahlungsrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Schlüsselverlust Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Vertragsverhältnisses), einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen. Die Kaution dient auch als Deckung des Schadens, der der Beherbergerin aus einer etwaigen verspäteten Räumung des Objekts durch den Gast bei Beendigung des Vertragsverhältnisses entsteht.

13.4. Muss die Kaution von der Beherbergerin in Anspruch genommen werden, so ist der Gast verpflichtet, sie unverzüglich wieder aufzufüllen.

13.5. Bestehen bei Beendigung des Vertragsverhältnisses keine Forderungsrückstände gegen den Gast und wurde das Objekt ordnungsgemäß übergeben, ist die Beherbergerin verpflichtet, die Kaution (Kautionssparbuch) samt Zinsen binnen 14 Tagen an den Gast zurückzuerstatten oder es ist ihm über die Verwendung Rechnung zu legen.

#### **14. Betreten des Objektes durch die Beherbergerin**

14.1. Die Beherbergerin oder ein von ihr Beauftragter ist befugt, das Objekt im Falle der Vertragsbeendigung oder des Verkaufes mit Miet- und Kaufinteressenten zu besichtigen.

14.2. Auch sonst ist die Beherbergerin oder ein von ihr Beauftragter im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Räumlichkeiten des Objektes berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Gastes überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können.

14.3. Bei Gefahr in Verzug kann die Beherbergerin oder ein von ihr Beauftragter das Objekt jederzeit, auch in Abwesenheit des Gastes betreten.

#### **15. Schlüssel**

15.1. Dem Gast werden für die Dauer des Vertragsverhältnisses sämtliche Schlüssel, das sind: 1 Chipkarte für Haus- und die Wohnungstüre (oder alternativ Zugang zur Schließsystem-Smartphone-App) sowie 1 Postkastenschlüssel, ausgehändigt.



Spittelbreitengasse 34 GmbH & Co KG  
Spiegelgasse 21 / Top 15a  
A-1010 Wien

T +43 1 512 31 38 876  
F +43 1 512 31 38 – 920  
E [spit-34@ies-immobilien.com](mailto:spit-34@ies-immobilien.com)

15.2. Der Gast wird sämtliche Schlüssel bei Beendigung des Vertragsverhältnisses an die Beherbergerin zurückerstatten. Bei Verlust einer Zutrittskarte/Chipkarte oder eines Schlüssels ist für die Ersatzbeschaffung jeweils ein Betrag von EUR 30,00 (inklusive Umsatzsteuer) an die Beherbergerin zu zahlen.

### **16. Verbrauchergeschäft**

Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes in der jeweils geltenden Fassung können von einem im Fernabsatz abgeschlossenen Vertrag gemäß § 5e des Konsumentenschutzgesetzes binnen 7 Werktagen ab Vertragsabschluss mittels eingeschriebenen Briefes, Fax oder registrierten E-Mail zurücktreten, wobei der Samstag nicht als Werktag zählt und die Absendung der Rücktrittserklärung innerhalb der Frist genügt.

### **17. Dienstleistungen von Kooperationspartnern**

Die vom Entgelt umfasste Dienstleistung der zwei wöchentlichen Reinigung des Vertragsobjektes wird auf Vermittlung der Beherbergerin von einem Kooperationspartner, der PKE Facility Management GmbH, auf dessen Rechnung erbracht.

### **18. Schriftform, Anwendbares Recht**

18.1. Solange der Beherbergerin nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Objektes mit der Wirkung, dass sie dem Gast als zugekommen gelten.

18.2. Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass zu diesem Vertrag keinerlei mündliche Nebenabreden geschlossen wurden und kommen überein, dass Änderungen bzw. Ergänzungen des Vertrages oder mündliche Nebenabreden zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform bedürfen; dies gilt auch für das Abgehen vom Formerfordernis der Schriftlichkeit.

18.3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Die nichtige Vertragsklausel ist durch jene gültige zu ersetzen, die der nichtigen Vertragsbestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt und gültig ist.

18.4. Auf den Beherbergungsvertrag bzw. die AGB findet materielles österreichisches Recht Anwendung.



Spittelbreitengasse 34 GmbH & Co KG  
Spiegelgasse 21 / Top 15a  
A-1010 Wien

T +43 1 512 31 38 876  
F +43 1 512 31 38 – 920  
E [spit-34@ies-immobilien.com](mailto:spit-34@ies-immobilien.com)

Dieses Angebot ist bis zum ..... verbindlich.

Wir hoffen, dass das Angebot Ihren Vorstellungen entspricht und freuen uns, Sie in unseren Apartments begrüßen zu dürfen.

Wien, am

---

Spittelbreitengasse 34 GmbH & Co KG

Wien, am

---

.....

- Beilage ./A: Wohnungsgrundrissplan
- Beilage ./B: Inventarliste
- Beilage ./C: Hausordnung