

(a) *Rooms 24 Immobilien GmbH* (im Folgenden *Vermieter*) bietet möblierte Monteurzimmer und Monteurwohnungen in der Breungergasse 24, 8051 Graz zum vorübergehenden, kurzzeitigen (sechs Monate nicht übersteigenden) Gebrauch als Zweitwohnung zu beruflichen Zwecken (im Folgenden *Kurzzeit-Mietverhältnis*).

(b) Für den Geschäftsverkehr mit dem Vermieter gelten ausschließlich diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden *AGB*). Diese *AGB* sind verbindlich für den gesamten gegenwärtigen und künftigen Geschäftsverkehr mit dem Vermieter, auch wenn nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wird.

(c) Stand der *AGB* ist der 01.01.2023. Die *AGB* umfassen derzeit neun Punkte.

(d) Insbesondere zur Ermöglichung allfälliger Anpassungen dieser *AGB* an die geltende Rechtslage wird vereinbart, dass der Vermieter auch einseitige Änderungen dieser *AGB* vornehmen kann, sofern davon keine wesentlichen Vertrags- und Leistungsbestandteile beschränkt oder wesentlich geändert werden und die nachfolgend dargestellten Informationspflichten eingehalten werden. Auch bei mehrmaligem Abschluss eines Kurzzeit-Mietvertrages oder Verlängerung des Aufenthaltes mündlich sowie schriftlich mit dem Vermieter gelten jeweils die aktuellen *AGB*, so wie sie zu diesem Zeitpunkt auf der Website des Vermieters (www.rooms-graz.at) veröffentlicht werden. Sollte der Vermieter diese *AGB* nach Vertragsabschluss anpassen, verpflichtet er sich, die dann aktuelle Fassung dem Mieter per Email anzubieten; dies mit dem Hinweis, dass der Mieter in die neuen *AGB* einwilligen kann und andernfalls die bei Vertragsabschluss vereinbarten *AGB* für dieses Kurzzeit-Mietverhältnis gültig bleiben.

1. Leistungen; Preise

(a) Der Inhalt der vertraglich vereinbarten Leistungen einschließlich des Mietobjekts, des Verwendungszwecks, der Mietdauer, der Zahlungsart sowie der Preise ergibt sich aus dem zugestellten Angebot oder der Buchungsbestätigung. Wird dieses durch Aufforderung zur Rechnungsausstellung an den Mieter oder durch Annahme per E-mail mit o.k. bestätigt so ist der Vertrag zwischen beiden Parteien rechtsgültig geschlossen. Der Kurzzeitmietvertrag sowie die Rechnungen sind nur mehr formaler Akt um beide Parteien während der Mietdauer abzusichern.

(b) Im Preis inbegriffen sind Unterkunft, Strom, Wasser, Heizung sowie die auf der Website angebotenen Leistungen. Es werden keine Zwischenreinigungen oder sonstige Serviceleistungen angeboten.

(c) Abweichende Preise und Leistungen bedürfen ausdrücklich der Schriftform.

(d) Bei Reservierungen im Voraus von länger als 3 Monaten behält sich der Vermieter vor, die vereinbarten Preise um max. 15 % bei z.B. drastischen Energieverteuerungen etc. zu erhöhen.

2. Vertragsabschluss

(a) Buchungsanfragen können dem Vermieter persönlich, telefonisch, per Mail oder per Brief mitgeteilt werden. Durch eine Buchungsbesätigung der Anfrage seitens des Mietinteressenten bringt der Mietinteressent zum Ausdruck, auf Basis des übermittelten Angebotes per Mail bereits durch Annahme mit den *AGB* einverstanden zu sein, welche auf www.rooms-graz.at abrufbar sind.

(b) Falls aufgrund einer kurzfristigen Buchungsanfrage die Einigung über die wesentlichen Vertragsbestandteile zwischen Vermieter und Mieter telefonisch erfolgt, so gelten dennoch diese *AGB*; weiters verpflichtet sich der Mieter in diesem Fall, umgehend die Unterschrift des für diese Vermietung erforderlichen Kurzzeit-Mietvertrages nachzuholen und den Vermieter diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

3. Anreise; Abreise, Sicherheit

Der Bezug des Mietobjektes ist am Anreisetag ab 14:00 Uhr möglich. Anderslautende Vereinbarungen haben schriftlich zu erfolgen. Die Schlüsselübergabe erfolgt nach (rechtzeitiger) Terminvereinbarung durch den Mieter vor Ort oder durch Depot im Schlüsselsafe der Liegenschaft. Die öffentlichen Bereiche werden zur Sicherheit ihrer Mitarbeiter Video überwacht.

(a) Der Mieter hat das Mietobjekt samt Wohnungsschlüsseln bis spätestens 10:00 Uhr des Abreisetages zurückzustellen. Wird das Mietobjekt nicht bis zu diesem Zeitpunkt geräumt, ist der Vermieter berechtigt, dem Mieter den ihm dadurch entstandenen Schaden in Rechnung zu stellen, mindestens jedoch 100% des vollen Tagespreises.

4. Zahlung

(a) Der Mieter ist verpflichtet, 50% des für den gesamten Mietzeitraum vereinbarten Preises innerhalb von fünf Werktagen ab Buchung auf das ihm bekanntgegebene Konto des Vermieters zu überweisen.

(b) Die restlichen 100% des für den gesamten Mietzeitraum vereinbarten Preises sind spätestens zwei Tage vor dem Anreisetag auf das ihm bekanntgegebene Konto des Vermieters zu überweisen. Anderslautende Vereinbarungen haben schriftlich zu erfolgen.

(b) Erfüllungsort für alle Zahlungsverpflichtungen ist Graz. Bankspesen sind daher vom Mieter zu tragen.

5. Verlängerung; Storno

(a) Eine Verlängerung des Mietzeitraumes ist nach Verfügbarkeit früh genug möglich. Der Mieter hat sich dazu zeitnah mit dem Vermieter in Verbindung zu setzen.

(b) Im Falle der Nichtanspruchnahme des Kurzzeit-Mietvertrages oder einer vorzeitigen Abreise des Mieters kommt es zu keiner Rückerstattung des (restlichen) Preises des nicht in Anspruch genommenen Leistungsinhalts (siehe Punkt 2. der AGB), sofern nicht über Vermittlung des Mieters eine anderweitige Vermietung des Mietobjekts gelingt. Sollte über Vermittlung des Mieters für einen Teil des Mietzeitraumes eine anderweitige Vermietung gelingen, erfolgt eine anteilige Rückerstattung. Auch der Vermieter ist entsprechend den Grundsätzen von Treu und Glauben gehalten, das nicht in Anspruch genommene Mietobjekt nach Möglichkeit anderweitig zu vergeben, um Mietausfälle geringzuhalten.

(c) Falls der Mieter den Vermieter schriftlich über die Nichtanspruchnahme des Kurzzeit- Mietvertrages bzw. der Buchung informiert, werden folgende Stornogebühren des vereinbarten Leistungsinhaltes wie folgt fällig:

• 31 Tage vor Anreise	0%
• 30 Tage bis 15 Tage vor Anreise	50%
• 14 Tage bis 10 Tage vor Anreise	75 %
• ab dem 9. Tag vor Anreise	90 %
• bei Nichterscheinen	100 %

(d) Empfohlen wird der Abschluss einer Stornoversicherung.

6. Hausordnung; Nutzung

(a) Der Mieter bestätigt die das seine Mitarbeiter die Hausordnung anzuerkennen, welche im Stiegenhaus der Liegenschaft veröffentlicht sind. Darüber hinaus sind im Mietobjekt unter anderem verboten:

- Tiere

- Rauchen
- Offenes Feuer
- Lärm (Wohnungtüren geschlossen halten)
- Partys, Konzerte
- Tönen und Färben von Haaren
- Luftbefeuchter
- Untervermietung
- Das montieren von Nägel, Schrauben an sämtlichen Oberflächen in der Wohnung ist ausnahmslos verboten.
- Das anstecken und betreiben von zusätzlichen Kühlboxen und Kühlgeräten

(b) Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt pfleglich zu behandeln, Müll zu beseitigen und täglich ausreichend zu lüften, allerdings sind die Fenster beim verlassen der Wohnung in der Heizsaison zu schliesen.

(c) Ein Verstoß des Mieters gegen die Hausordnung sowie die Bestimmung dieser AGB berechtigt den Vermieter zur sofortigen Vertragsauflösung bei voller Zahlung der vereinbarten Leistung. Wird in der Wohnung trotz des Rauchverbotes geraucht ist eine Entschädigung von € 2000,- Pauschal netto exkl. Mwst zu entrichten für das ausmalen nach Abreise der Mieter, da eine verrauchte Wohnung nicht angemessen für eine Weitervermietung ist. Werden Nägel und schrauben in welche Oberflächen auch immer geschlagen oder Löcher in Oberflächen wie z.B. Wand Möbel usw. gebohrt, so wird eine Schadensbehebungsgebür Pauschal von € 700,- netto exkl. Mwst fällig da eine Firma beauftragt wird die Schäden zu beheben. Reicht dieser Betrag nicht aus so werden die tatsächlichen Kosten für die Behebung des Schadens in Rechnung gestellt.

(c) Bei Rückgabe des Mietobjekts ist dieses in folgendem Zustand zu hinterlassen:

- besenrein
- alle Fenster vollständig verschlossen
- Müll beseitigt
- Geschirr abgewaschen

Wird dies nicht ordnungsgemäß erledigt erhöht sich die Endreinigung um € 100,-

7. Haftung

(a) Der Vermieter ist bemüht, den Aufenthalt in den Mietobjekten so angenehm wie möglich zu gestalten, und ist deshalb bestrebt, einen ordnungsgemäßen Vermietungsbetrieb sicherzustellen. Der Vermieter haftet für allfällige Beeinträchtigungen des Leistungsinhalts (siehe Punkt 2. der AGB) sowie für Schäden nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz. Bei leichter Fahrlässigkeit haftet der Vermieter ausschließlich für Personenschäden. Die Haftung verjährt in sechs Monaten ab Kenntnis des Mieters von Schaden und Schädiger. Für mittelbare Schäden,

höhere Gewalt, entgangenen Gewinn, Zinsverluste, unterbliebene Einsparungen, Folge- und Vermögensschäden sowie für Schäden aus Ansprüchen Dritter haftet der Vermieter nicht.

(b) Der Mieter kann eine Preisreduktion entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen erst dann verlangen, wenn die entsprechende Leistung vom Vermieter nach fruchtlosem Abhilfeverlangen nicht oder nicht ordnungsgemäß erbracht wird. Der Mieter verpflichtet sich in diesem Zusammenhang, selbst alles im Zumutbare zur Behebung einer Leistungsstörung beizutragen.

(c) Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die in der Wohnung durch ihn selbst oder andere Personen, für die er verantwortlich ist, entstehen. Sollte sich der Mieter aussperren, hat er für die Kosten des Schlüsseldienstes aufzukommen. Bei Verlust oder

Beschädigung nachfolgend aufgelisteter Bestandteile des Mietobjekts werden dem Mieter pro Stück folgende Beträge in Rechnung gestellt:

- Wohnungsschlüssel € 200,- exkl. Mwst + neues Schloss
- Beschädigte Innen Türe € 900,- exkl. Mwst
- Beschädigter WC Deckel € 150,- exkl. Mwst
- Kaputtes Bett € 350,- exkl. Mwst

Alle weiteren Schäden welche hier nicht aufgelistet sind werden nach tatsächlichem Aufwand durch die Reparatur sowie Materialkosten der ausführenden Firma in Rechnung gestellt.

(d) Bei bereits eingetretenen oder drohenden Schäden sowie bei sonstiger Gefahr in Verzug ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter umgehend telefonisch zu verständigen.

(e) Zum Zweck der leichteren Zuordnung von Schäden verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter sämtliche während dessen Mietzeitraumes eingetretene Schäden innerhalb von sieben Tagen nach Abreise schriftlich bekannt zu geben und in weiterer Folge in Rechnung zu stellen. Sollten Schäden bereits bei Übernahme des Mietobjekts bestanden haben, sind diese dem Vermieter bei sonstiger Haftung unverzüglich, jedenfalls innerhalb von 24 Stunden ab

Mietbeginn, anzuzeigen.

(f) Für im Mietobjekt verwahrtes Geld und Wertsachen jeglicher Art kann keine Haftung übernommen werden.

8. Meldepflicht

(a) Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass er aufgrund der Bestimmungen des Meldegesetzes verpflichtet ist, sich selbständig binnen drei Tagen als Zweitwohnsitznehmer beim Meldeamt der Stadt Graz (Servicestelle Bahnhofgürtel 85, A-8020 Graz, Öffnungszeiten: Mo., Mi., Do., Fr. 07:00-13:00 Uhr, Di. 07:00-18 Uhr) zu melden.

9. Allgemeine Bestimmungen

(a) Dieser Vertrag kann auf Rechtsnachfolger des Vermieters übergehen und behält damit ebenso Gültigkeit.

(b) Auf dieses Vertragsverhältnis ist ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts sowie des UN-Kaufrechts anzuwenden

(c) Gerichtsstand ist für Mieter das für den Vermieter mit Sitz in Graz sachlich zuständige Gericht. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die ungültige Bestimmung wird durch eine andere Bestimmung ersetzt, die dem wirtschaftlichen Gehalt der betroffenen Bestimmung am nächsten kommt.

(d) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die ungültige Bestimmung wird durch eine andere Bestimmung ersetzt, die dem wirtschaftlichen Gehalt der betroffenen Bestimmung am nächsten kommt.

(e) Zwischen dem Vermieter und dem Mieter bestehen keine Nebenabreden. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.