

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN – ADRESSBÜRO KURZZEITMIETE.AT GMBH:

A. Geltungsbereich

1. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden kurz als „AGB“ bezeichnet) gelten für sämtliche Vermittlungsaufträge von Adressen von Wohnräumen an die kurzzeitmiete.at GmbH (im Folgenden auch als Auftragnehmerin oder Adressbüro bezeichnet) mit UnternehmerInnen und VerbraucherInnen (§ 1 KSchG). Sofern kurzzeitmiete.at mit VerbraucherInnen Aufträge abschließt, gelten diese AGB nur insoweit, als sie nicht zwingenden gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des KSchG, widersprechen.
2. Die AGB gelten sowohl für WohnraumanbieterInnen (in der Folge auch als „Verfügungsberechtigte“ bezeichnet) als auch für Wohnraumsuchende (in der Folge als „AuftraggeberInnen“ bezeichnet).
3. Maßgeblich ist die im Zeitpunkt des jeweiligen Vertragsabschlusses gültige Fassung dieser AGB, welche mit der Registrierung auf unserem Online-Portal www.kurzzeitmiete.at zu akzeptieren sind. Die Auftragnehmerin stellt diese AGB in ihrer jeweils gültigen Fassung auf ihrer Homepage zum jederzeitigen Download bereit.
4. Die Anwendung Allgemeiner Geschäftsbedingungen oder sonstige Bedingungen von AuftraggeberInnen und Verfügungsberechtigten werden ausdrücklich ausgeschlossen.
5. Abänderungen und/oder Ergänzungen dieser AGB sind ausschließlich nur dann verbindlich, wenn diese schriftlich vereinbart worden sind. Dies gilt auch bei einem Abgehen vom hiermit vereinbarten Schriftformerfordernis.
6. Sollte eine Bestimmung dieser AGB ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, berührt dies nicht die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung wird durch eine wirksame oder durchführbare Bestimmung ersetzt, die in ihrem wirtschaftlichen Gehalt der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt. Dasselbe gilt entsprechend für Lücken in diesen AGB, die auch nicht durch einen individuellen Auftrag ergänzt werden.

B. Adressvermittlung an Wohnraumsuchende – Zustandekommen des Vertrags

1. Spätestens nachdem der/die AuftraggeberIn sich für ein Objekt entschieden hat, muss er/sie sich registrieren. Auf dem Online-Portal www.kurzzeitmiete.at wird der hinterlegte Bestandsvertrag mit den persönlichen Daten, Nutzungszeitraum, Entgelt und der/die Verfügungsberechtigte wird hiervon über das Online-Portal informiert. Der Vertragsabschluss zwischen AuftraggeberIn und Verfügungsberechtigtem/Verfügungsberechtigter kommt durch gegenseitige Bestätigung des Bestandsvertrags (vorerst ohne Sichtbarmachung der Objektadresse) auf dem Online-Portal zu Stande.
2. Kommt ein Bestandsvertrag oder ein sonstiger den Gebrauch oder die Nutzung betreffender Vertrag mit dem/der Verfügungsberechtigten zu Stande, so wird gegenüber der Auftragnehmerin eine Adressvermittlungsgebühr fällig. Dies gilt auch dann, wenn aufgrund der Vermittlung durch das Adressbüro ein anderes oder ein zusätzliches Geschäft abgeschlossen wird. Erst nach der Bezahlung der Adressvermittlungsgebühr an das Adressbüro, wird der auf der Plattform hinterlegte

Mietvertrag mit der Objektadresse sichtbar. Kommt kein Vertrag mit einem/einer Verfügungsberechtigten zu Stande, fällt auch keine Gebühr an.

3. Berechnungsgrundlage für die Adressvermittlungsgebühr ist das von dem/der Verfügungsberechtigten angebotene Bestandsentgelt inkl. Nebenkosten (MwSt., Betriebs-, Heiz- und Instandhaltungskosten). Eine eventuelle Reduktion dieses Bestandsentgelts hat auf die Berechnungsgrundlage keinen Einfluss.
4. Die Höhe der Adressvermittlungsgebühr beträgt 20 % des Gesamtentgelts (siehe B.3.) des vollständigen Zeitraumes zuzüglich der gesetzlichen Abgaben.
5. Bei Verlängerung der Wohndauer wird eine aliquote Adressvermittlungsgebühr fällig. Diese errechnet sich aus der für die gesamte Wohndauer vorgesehenen Adressvermittlungsgebühr abzüglich des bereits für die ursprüngliche Wohndauer geleisteten Betrages. Die Verlängerung wird über das Online-Portal wie eine neue Vermittlung behandelt. Sollte es dem/der AuftraggeberIn nicht möglich sein, während seines Aufenthaltes auf das Internet zuzugreifen, wird ihm/ihr von kurzzeitmiete.at GmbH eine Rechnung auf elektronischem Weg übermittelt. Eine Verlängerung der Wohndauer hat der/die AuftraggeberIn kurzzeitmiete.at binnen drei Tagen mitzuteilen. Dies ergibt sich bereits aus der Pflicht des/der Verfügungsberechtigten, den Belegungskalender stets aktuell zu halten. (siehe D.4.)
6. Bei vorzeitiger Beendigung des Vertragsverhältnisses, aus welchen Gründen auch immer, hat der/die AuftraggeberIn keinen Anspruch auf Rückerstattung der aliquoten Adressvermittlungsgebühr. Vermittelt das Adressbüro dem/der AuftraggeberIn daraufhin neue Wohnobjekte, welche zum Vertragsabschluss mit einem Wohnraumanbieter führen, so fällt erneut eine Adressvermittlungsgebühr an.
7. Schließt der/die AuftraggeberIn zu einem späteren Zeitpunkt einen erneuten Vertrag mit dem/der Verfügungsberechtigten ab, so wird erneut eine Adressvermittlungsgebühr fällig.
8. Der/die AuftraggeberIn verpflichtet sich, die Kontaktdaten von WohnraumanbieterInnen nicht an Dritte weiter zu geben. Verstößt der/die AuftraggeberIn gegen diese Bestimmung so hat er/sie eine Pönale in Höhe einer vollen Adressvermittlungsgebühr, die bei einem Vertragsabschluss angefallen wäre, zu zahlen. Beim beiderseitigen Unternehmensgeschäft verzichtet der/die AuftraggeberIn auf die Geltendmachung eines allfälligen richterlichen Mäßigungsrechtes.

C. Adressvermittlungsgebühr und Zahlungsbedingungen

1. Die Adressvermittlungsgebühr ist fällig und bei Vertragsabschluss zwischen dem/der Verfügungsberechtigten und dem/der AuftraggeberIn zu zahlen. Im Falle einer Verlängerung der Wohndauer oder bei erneutem Vertragsabschluss hat der/die AuftraggeberIn erneut eine Reservierung über das Online-Portal www.kurzzeitmiete.at zu tätigen. (siehe B.5.) Bei Unmöglichkeit wird ihm/ihr auf elektronischem Weg eine Rechnung übermittelt, welche binnen drei Tagen zu zahlen ist. Mit Ablauf der Zahlungsfrist kommt der/die AuftraggeberIn in Verzug. Die Adressvermittlungsgebühr ist während des Verzugs – unter Vorbehalt weitergehender Rechte – mit 4 % bzw. beim beiderseitigen Unternehmensgeschäft mit 8 % über dem jeweiligen Basiszinssatz (3-Monats-EURIBOR) zu verzinsen (Abschluss des Vertrages).
2. Notwendige und zweckentsprechende Kosten, die mit der außergerichtlichen oder gerichtlichen Geltendmachung der Adressvermittlungsgebühr entstehen, gehen zu Lasten des/der Auftraggebers/Auftraggeberin.

3. Aufrechnungs- oder Zurückbehaltungsrechte sind beim beiderseitigen Unternehmergeschäft gegen die Forderung von kurzzeitmiete.at ausdrücklich ausgeschlossen.
4. Jeder Vertragspartner der kurzzeitmiete.at GmbH erklärt sich damit einverstanden, ausschließlich elektronische Rechnungen von kurzzeitmiete.at zu erhalten. kurzzeitmiete.at behält sich jedoch das Recht vor, auch nicht elektronische Rechnungen zu versenden.

D. Bestimmungen für WohnraumanbieterInnen

1. Der/die WohnraumanbieterIn sichert zu, über den im Online-Portal des Adressbüros angebotenen Wohnraum Verfügungsberechtigt zu sein.
2. Der/die Verfügungsberechtigte haftet dem/der AuftraggeberIn für die Richtigkeit seiner/ihrer Angaben, sowie für allfällige Rechts- und/oder Sachmängel am Wohnobjekt. Für den Fall, dass dem Adressbüro bekannt wird, dass der/die WohnraumanbieterIn falsche oder irreführende Angaben zum Wohnobjekt macht, behält sich das Adressbüro vor, das betreffende Wohnobjekt inaktiv zu setzen, bis zutreffende Angaben auf dem Online-Portal eingestellt werden.
3. Dem/der Verfügungsberechtigten wird kostenlos ein Bestandsvertrag auf dem Online-Portal zur Verfügung gestellt. Für den Fall, dass der/die WohnraumanbieterIn einen eigenen Vertragstext einstellen möchte, ist für die Programmierung der automationsunterstützten Übermittlung dieses Vertrags ein Betrag von € 200,00 (zuzüglich der gesetzlichen Abgaben) zu zahlen.
4. Der/die WohnraumanbieterIn ist verpflichtet, seinen/ihren Belegungskalender stets aktuell zu halten; für den Fall der Säumnis, hat kurzzeitmiete.at das Recht, den/die VermieterIn inaktiv zu setzen.
5. Der/die WohnraumanbieterIn ist verpflichtet, wahrheitsgemäße und möglichst genaue Beschreibungen zu dem Objekt online zu stellen. Es ist dem/der WohnraumanbieterIn nicht gestattet, seine genaue Wohn- oder Internetadresse, sowie eindeutige Hinweise auf seine natürliche oder juristische Person auf dem Portal zu veröffentlichen. Kurzzeitmiete.at GmbH behält sich vor, Texte, welche gegen diese Bestimmung verstoßen, zu ändern oder vom Netz zu nehmen.
6. Im Falle der Vertragsverlängerung und/oder bei Folgegeschäften aufgrund der Adressvermittlung durch die kurzzeitmiete.at GmbH verpflichtet sich der/die Verfügungsberechtigte diese Belegung dem Adressbüro binnen drei Tagen nach Vertragsabschluss mit dem Wohnraumsuchenden mitzuteilen. In begründeten Verdachtsfällen der Umgehung dieser Bestimmung verpflichtet sich der/die Verfügungsberechtigte dem Adressbüro glaubhaft zu machen, dass der/die Wohnraumsuchende nicht über www.kurzzeitmiete.at vermittelt wurde.
7. Mit der Registrierung des/der Verfügungsberechtigten erhält er/sie für 14 Tage einen kostenlosen Zugang zu dem Online-Portal www.kurzzeitmiete.at. Nach Ablauf dieser Frist wird bei weiterer Benützung des Online-Portals eine einmalige Registrierungsgebühr in Höhe von € 80,00 (zuzüglich der gesetzlichen Abgaben.) fällig, unabhängig von der Anzahl der eingestellten Wohnobjekte.
8. In der Folge verpflichtet sich der/die Verfügungsberechtigte jährlich 1,5 % des Nettoumsatzes, welchen er/sie durch die Adressvermittlung durch die kurzzeitmiete.at GmbH erzielt hat, als Service-/Wartungsgebühr zu zahlen. Die Rechnungslegung durch das Adressbüro erfolgt jeweils zum 31.12. auf elektronischem Weg auf Grundlage des vereinbarten Bestandsentgelts inklusive Nebenkosten (siehe B.3., MwSt. ausgenommen). Ist der/die WohnraumanbieterIn mit der Zahlung dieser Gebühr länger als 30 Tage in Verzug, kann sein Angebot auf dem Online-Portal inaktiv gesetzt werden.

E. Länderspezifische Gesetze für die kurzfristige Vermietung

1. Für *Österreich* ist der/die WohnraumanbieterIn in Kenntnis der Bestimmungen des MRG. Die Vollaussnahme gem. § 1 Abs. 2 Z 3 MRG kann nur zur Anwendung gelangen, sofern der befristete Vertrag die ursprüngliche oder verlängerte Dauer von einem halben Jahr nicht übersteigt und es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B gem. § 15 Abs. 1 Z 1 und 2 MRG handelt und der/die MieterIn diese nur zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet. Ebenso in den Vollaussnahmebereich fallen Wohnungen oder Wohnräume, welche von dem/der MieterIn bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder Freizeitgestaltung gemietet werden (§ 1 Abs. 2 Z 4 MRG). Weiters ausgenommen sind gem. § 1 Abs. 2 Z 5 MRG Wohnobjekte in Gebäuden mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen (Ein- oder Zweifamilienhäuser).

Jede Vermietung ist darüber hinaus zum Zwecke der Abrechnung der Nächtigungstaxe (Ortstaxen) nach den jeweiligen Landesgesetzen unaufgefordert vom Eigentümer bei der Gemeinde anzuzeigen. Gemäß § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist der/die WohnraumanbieterIn verpflichtet, Angaben über den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor in der Anzeige anzugeben. Der/die WohnraumanbieterIn wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass er diese Angaben im Beschreibungstext des Wohnobjektes zu veröffentlichen hat.

2. Für in *Deutschland* befindliche Wohnräume ist der/die WohnraumanbieterIn in Kenntnis der Bestimmungen des BGB bezüglich der kurzfristigen Vermietung (§§ 549ff BGB). Der/die deutsche WohnraumanbieterIn vermietet ausschließlich an Mieter, welche in dem Wohnraum keinen Lebensmittelpunkt begründen wollen und den Wohnraum ausschließlich für den vorübergehenden Gebrauch benötigen. Dies findet insbesondere Ausdruck in der Befristung des Mietverhältnisses auf maximal sechs Monate. Insbesondere wird der Wohnraum daher aufgrund eines kurzfristigen beruflichen Wohnsitzwechsels vermietet (Bau-Montagearbeiten, Messebesuch etc.).

F. Gewährleistung – Haftung für Mängel

1. Das Adressbüro vermittelt ausschließlich Angebote und Kontaktdaten.¹ kurzzeitmiete.at GmbH leistet weder für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten Gewähr noch für Mängel am Wohnobjekt des/der Verfügungsberechtigten.
2. Der Vertrag über das Wohnobjekt kommt zwischen dem/der AuftraggeberIn und dem/der Verfügungsberechtigten durch Vertragsabschluss auf dem Online-Portal des Adressbüros zu Stande. kurzzeitmiete.at stellt Standardbestandsverträge ein oder der/die Verfügungsberechtigte stellt einen individuellen Bestandsvertrag bereit. kurzzeitmiete.at haftet diesfalls nicht für die Gesetzmäßigkeit oder Durchführbarkeit dieses Bestandsvertrags.
3. Das Adressbüro haftet nicht für Rechtsmängel, falls der/die WohnraumanbieterIn über den betreffenden Wohnraum nicht verfügbare ist.
4. Der/die Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, seinen steuerlichen Verpflichtungen selbständig nachzukommen und eine Haftung der kurzzeitmiete.at GmbH ist in dieser Hinsicht ausgeschlossen.

¹ § 117 Gewerbeordnung, Verordnung des Bundesministers für Handel, Gewerbe und Industrie vom 27.03.1979 über Ausübungsvorschriften für Adressenbüros.

G. Datenschutz

1. AuftraggeberIn und Verfügungsberechtigte/r erklären sich ausdrücklich damit einverstanden, dass das Adressbüro ihre personenbezogenen Daten, die Vertragsdaten inklusive Kontoverbindung sowie die Kommunikation zum Vertragsabschluss zwischen dem/der AuftraggeberIn und dem/der Verfügungsberechtigten in seiner Datensammlung führen darf. kurzzeitmiete.at wird diese Daten nur für eigene Zwecke verwenden und nicht an Dritte weitergeben; sofern dazu keine gesetzliche Verpflichtung besteht.
2. Die für die Bezahlung der Adressgebühr eingegebenen personenbezogenen Kreditkartendaten werden ausschließlich beim Payment Service Provider „mPAY24“ gespeichert und sind für die kurzzeitmiete.at GmbH weder einzusehen, noch werden sie auf dem Online-Portal www.kurzzeitmiete.at gespeichert. Die Speicherung und Verwendung dieser Daten liegt ausschließlich beim Payment Service Provider und dementsprechend wird hierfür auf die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von „mPAY24“ verwiesen.

H. Rechtswahl und Gerichtsstand

1. Es gilt das Recht der Republik Österreich unter Ausschluss der Kollisionsnormen.
2. Für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit der Adressvermittlung oder diesen AGB einschließlich Streitigkeiten über deren Abschluss, Rechtswirksamkeit, Änderung und Beendigung ist ausschließlicher – auch internationaler – Gerichtsstand das sachlich in Betracht kommende Gericht für Salzburg. Die kurzzeitmiete.at GmbH ist jedoch auch berechtigt, Klage am allgemeinen Gerichtsstand des/der Auftragnehmers/Auftragnehmerin oder Verfügungsberechtigten zu erheben.

Stand: November 2016