

# Allgemeine Geschäftsbedingungen



## Geltungsbereich Vermieter – Mieter

Diese AGB's gelten für alle Verträge zwischen Bunt.es Wohnen Immobilien GmbH, FN55213s als Vermieter und dem Mieter die Sachverhalte über die mietweise Überlassung von Wohnraum regeln. Die Hausordnung wird Vertragsbestandteil und kann jederzeit durch Aushang gegen eine aktualisierte Fassung ersetzt werden.

## Vertragsabschluss / Vertragspartner

1. Der Mieter ist jede Person, die ein Rechtsgeschäft zur privaten und oder geschäftlichen Zwecken abschließt. Die Mietung ist nur für (volljährig) unbeschränkt geschäftsfähige Erwachsene zulässig.
2. Alle Mietverträge, Verträge und Reservierungen unterliegen den allgemeinen Geschäftsbedingungen. Mietverträge unterliegen der Schriftform.
3. Vertragspartner werden ausschließlich der Vermieter (siehe oben) einerseits und die im Mietvertrag aufgeführte Vertragspartei samt Mitbewohner und Unterkunftsnehmer.
4. Alle Mietverträge sind aufschiebend bedingt. Der Mietvertrag kommt erst bei vollständiger Bezahlung der ersten Monatsmiete sowie der vertragskonformen Hinterlegung der Kautions zustande. Dies stellt den rechtmäßigen Mietvertragsabschluss zwischen Mieter und Vermieter dar.
5. Der Vertragsabschluss erfolgt in deutscher Sprache.
6. Wird Zugang zum Zimmer zur vorherigen (Ein)Lagerung von Gegenständen gewährt führt dies alleine noch nicht zum Zustandekommen des Mietvertrages, selbst wenn Schlüssel ausgehändigt werden.

## Leistungen und Preise

7. Der Umfang der vertraglichen Leistungen ergibt sich aus der Leistungsbeschreibung des Vertrages. Die Leistungsbeschreibung im Internet wurde nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Für eingeschlichene Fehler wird aber keine Gewähr übernommen.
8. Das Mietobjekt darf nur von der im Mietvertrag angegebenen Personen bewohnt werden. Übernachten andere Personen als im Mietvertrag angegeben in Summe öfter als 4 mal innerhalb von 30 Tagen so gilt diese Person nicht mehr als „Besucher“ sondern als „Mitbewohner“ und ist entsprechend zu melden sowie der Zuschlag für diese Person zu entrichten. Kinder gelten dabei als Personen.
9. Der Vermieter behält sich vor, die Preisen kurzfristig zu ändern, um Leerstandslücken zu füllen. Bereits bestehende Vermietungen und die zugehörigen Mietverträge bleiben in diesem Falle unverändert. Der Mieter kann aus einer zwischenzeitlichen Preisänderungen keine Forderungen dem Vermieter gegenüber ableiten.

## Eigenleistungen der Mieter, Bewohner oder Besucher

10. Der Mieter, Bewohner sowie Besucher sind nicht berechtigt Hilfsleistungen, Reinigungstätigkeiten, Verbesserungen, Instandhaltungen, Instandsetzungen ohne schriftliche Vereinbarung (eMail, WhatsApp etc) dem Vermieter in Rechnung zu stellen.
11. Leisten Bewohner, Besucher oder Angehörige freiwillig Leistungen ohne dafür im Vorhinein mit dem Vermieter eine entgeltliche Vereinbarung abgeschlossen zu haben so leisten Sie diese im Zweifel unentgeltlich zum Nutzen der Wohngemeinschaft.
12. Wird eine entgeltliche Vereinbarung geschlossen, so bedarf es der Schriftform. Diese hat die Tätigkeitsumschreibung, etwaiger Beginn und Ende der Tätigkeit als auch das konkrete Entgelt zu enthalten. Fehlt die Angabe eines Entgelts so werden für Hilfs und Reinigungstätigkeiten (Aufbau und Transport von Inneneinrichtungen) 5€ pro Stunde, für Handwerkstätigkeiten (Malen, Trockenbauwände, Elektrik, Installationen) 10€ pro Stunde vergütet. Der Mieter als Leistungserbringer erhält das Entgelt als Gutschrift auf die nächste Monatsmiete. Externe Personen als Leistungserbringer stellen am Ende des Abrechnungszeitraumes eine Honorarnote aus welche dann mittels elektronischer Überweisung bezahlt wird.

## Mietdauer -minimum und maximum

13. Die Mindestmietdauer als auch die Befristung ist im Mietvertrag festgelegt. Alle Mietverträge sind grundsätzlich auf maximal 3 Jahre befristet. Fehlt die Angabe einer Befristung im Mietvertrag gilt die hier genannte Befristung von 3 Jahren.
14. Wird die im Mietvertrag angegebene Mindestmietdauer unterschritten so ist im Mietvertrag festgelegt welche Gebühren hierfür verrechnet werden. In Mietverträgen in denen für aliquote Mieten eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 50% verrechnet wird berechnet sich der rückzahlbare Betrag wie folgt: Monatsmiete dividiert durch 30 mal der Anzahl an nicht genutzten Nächten dividiert durch 2. Das Ergebnis ist der rückzahlbare Betrag für das aliquote Monat. Abweichende Regelungen wie zB eine fixe Bearbeitungsgebühr in fixer Höher werden im Mietvertrag festgelegt.

## **Fälligkeit & Zahlung & Kautio**

15. Bei CheckIn ist die erste volle Monatsmiete sofort elektronisch oder Bar zu bezahlen. Der Tag des Vertragsmonats ist im Mietvertrag festgelegt. Grundsätzlich ist die Miete vor dem nächsten Vertragsmonat rechtzeitig zu überweisen so dass allerspätestens am Tag des nächsten Vertragsmonats die Miete auf dem Konto des Vermieters eingelangt ist. Für den Fall einer Verspätung ist der Vermieter berechtigt eine Aufwandsentschädigung gemäß Mietvertrag zu verrechnen.
16. Die ausständige Miete (Die Berechnung erfolgt auf Tagesbasis) darf nicht größer sein als die hinterlegte Kautio. Ob und wieviel Kautio für die offene Miete herangezogen werden darf ist Entscheidung des Vermieters.
17. Die Zahlung erfolgt primär per elektronischer Überweisung an die im Mietvertrag angegebene Bankverbindung. Barzahlungen sind nur subsidiär und können mit einer Bearbeitungsgebühr belegt werden.
18. Die Kautio wird nicht verzinst.
19. Erhöht sich die monatliche Miete zB durch Zimmerwechsel, Mitbewohner so ist die Kautio entsprechend der neuen monatlichen Miete anzupassen und ggf. aufzufüllen.

## **Rückerstattungen**

20. Im Falle eines CheckOuts ist für die ordnungsgemäße Übergabe die Ausstellung des CheckOut Formular welches wie ein Rückgabeprotokoll behandelt wird. Nach ordnungsgemäßer Übergabe gibt der Mieter uns die gewünschte Bankverbindung für die Rückerstattung bekannt. Die Überweisung wird grundsätzlich binnen 2 Werktagen ausgelöst und entsprechend den Bankbearbeitungszeiten auf dem Empfängerkonto gutgeschrieben. Alle Auszahlungen bzw Rückerstattungen erfolgen ausschließlich elektronisch. Etwaige Beanstandungen oder Ausstände werden von der Kautio abgezogen und einbehalten und sofern es sich nicht um versteckte Beanstandungen handelt sogleich auf dem CheckOut Formular vermerkt.
21. Wir empfehlen Zimmerrückgaben immer photographisch zu dokumentieren.

## **Ungebührliches Verhalten**

22. Der Vermieter ist berechtigt den Vertrag binnen 72h ab Vertragsabschluss zu stornieren sollte sich herausstellen dass der Mieter/Bewohner nicht zur Unterkunft passt.
23. Der Vermieter ist berechtigt den Vertrag unmittelbar, ggf mit einer Frist von 24h, zu beenden sollte das Zusammenleben für die übrigen Bewohner mit dem Mieter unzumutbar sein. Der Tatbestand der unüberwindbaren Differenzen zwischen Vermieter und Mieter ist dem gleichgestellt. Ist eine Zusammenarbeit auf sachlicher Ebene nicht mehr möglich gefährdet dies die Wohngemeinschaft.

## **Beendigung des Vertrags**

24. Beide Vertragsparteien haben das Recht, das Vertragsverhältnis durch folgende Arten zu beenden:
  1. Vertragsablauf, Auslaufen der Befristung
  2. Rücktritt bzw Stornierung
  3. Außerordentliche Gründe
  4. Kündigung, der Mieter ist berechtigt den Vertrag unter Einhaltung der Kündigungsfristen und Mindestmietdauer mündlich bzw schriftlich zu beenden.  
Für alle Beendigungsarten wird WhatsApp, eMail als auch Hinterlegung im Zimmer als Schriftform anerkannt.
25. Zugangsfiktion: WhatsApp gilt als rechtzeitig zugegangen wenn der Vertragspartner auf die WhatsApp reagiert hat oder offensichtlich gelesen hat. Email & Hinterlegung im Zimmer gilt als rechtzeitig zugegangen wenn der Vertragspartner unter objektiven Umständen davon hätte Kenntnis erlangen hätte müssen. (eMail bis zum Ablauf des nächsten Werktages, Hinterlegung im Zimmer maximal 1 Woche bzw bis zum Ende der bekannt gegebenen Abwesenheit)  
Im Streitfall hat der Vertragspartner nachzuweisen, dass dieser die Kündigung schriftlich und fristgerecht dem Vertragspartner mitgeteilt worden ist.
26. Die Kündigung des Mietvertrages ist des Weiteren von beiden Seiten möglich, wenn die Nutzung durch höhere Gewalt wie Naturkatastrophen, Feuer etc. erheblich erschwert oder gefährdet wird.
27. Der Vermieter ist gemäß Mietvertrages unter den auf der Rückseite des Vertrages genannten Gründen berechtigt das Mietverhältnis unmittelbar, ggf mit einer Frist von 24h, zu beenden. Grundsätzlich dann wenn das Zusammenleben für die übrigen Bewohner mit dem Mieter unzumutbar geworden ist.

## **Reservierungsvereinbarungen**

28. Verträge über die Reservierung eines Zimmers berechtigen den Reservierungsnehmer/künftigen Mieter zum Vertragsabschluss spätestens bis zum Ende des Reservierungszeitraumes 18Uhr. Die Reservierungsvereinbarung kann als Anrecht auf den Abschluss des Mietvertrages gesehen werden.  
Die Verlängerung einer Reservierungsvereinbarung ist nur nach Zustimmung mit dem Vermieter möglich. Der Preis wird neu berechnet.

29. Erscheint der Mieter nicht bzw macht nicht von seinem Anrecht gebrauch, verfällt die Reservierungsvereinbarung ersatzlos. Bereits bezahlte beträge werden gemäß Reservierungsvereinbarung verrechnet. Hinterlegte Kauttionen werden gemäß Reservierungsvereinbarung überwiesen.

### **Haftung**

30. Für den Mietzins und den Betriebskosten haftet neben dem Vertragspartner auch alle Mitbewohner (Besucher mit weniger als 4 Nächten im Monat zählen nicht als Mitbewohner) zur ungeteilten Hand. Dies gilt für Arbeitgeber und Unternehmer die als Unterkunftgeber für deren Mitarbeiter oder Angehörige bei uns Wohnraum anmieten und erstreckt sich analog auf den Bewohner der Unterkunft.
31. Der Mieter haftet für die durch Ihn oder seine Begleitung verursachten Personen- und Sachschäden. Diese beinhaltet sowohl den Verlust und die Beschädigung von Miet-, Einrichtungs- Gebrauchsgegenstände des Vermieters als auch von anderen Bewohnern und Begleitungen der Wohngemeinschaft, sofern diesen den normalen gebrauchüblichen Verschleiß bei sorgsamem Umgang übersteigen. Eltern haften für ihre Kinder. Der Vermieter übernimmt keine Haftung bei Diebstahl, Feuer- und Wasserschäden am Eigentum des Mieters.
32. Bei Beschädigungen gilt die Preisliste gemäß Mietvertrag andernfalls die Wiederbeschaffungskosten. Im Falle des Verlustes der Schlüssel ist der Mieter verpflichtet, die dadurch entstehenden Kosten und Schäden zu ersetzen.
33. Der Vermieter haftet nicht für Schäden bei Einbruch oder Diebstahl am Eigentum des Mieters.

### **Gewährleistung & freiwillige Garantie**

34. Der Vermieter gewährt neuen Mietern in den ersten 24h eine freiwillige Zufriedenheitsgarantie. Der Mieter ist berechtigt den Vertrag zu stornieren und erhält 100% seiner gezahlten Leistungen zurück bei Vorliegen folgende Gründe:
1. Voraussetzung für die Anspruchnahme der Zufriedenheitsgarantie ist dass sich der Mieter noch nicht Hauptwohnsitz gemeldet hat. (Vorbeugende Maßnahme zum Meldungsmissbrauch)
  2. Der Mieter ist mit der Unterkunft so unzufrieden dass ihm ein verweilen subjektiv nicht zumutbar ist
  3. Der Mieter bemerkt dass, er nicht zur Unterkunft/die Unterkunft nicht zu ihm, passt
  4. Der Mieter hat Schwierigkeiten sich in die Wohngemeinschaft einzufügen
  5. Seine Arbeitsplatzsituation hat sich spontan geändert bzw nicht wie gepant verwirklicht.
  6. Besteht seitens des Vermieters der Verdacht dass der Mieter die Zufriedenheitsgarantie nur ausnutzt um eine kostenfreie Übernachtung für eine Nacht zu haben ist der Vermieter berechtigt ein angemessenes Nutzensentgelt zu verrechnen.
35. Sollten beim Bezug Mängel festgestellt werden, so sind diese unverzüglich dem Vermieter zu melden. Die Kündigung des Mietvertrages ist des Weiteren möglich, wenn die Nutzung durch höhere Gewalt wie Naturkatastrophen, Feuer etc. erheblich erschwert oder gefährdet wird.

### **Pflichten des Mieters**

36. Der Mieter verpflichtet sich, die Ferienwohnung einschließlich aller darin befindlichen Geräte pfleglich zu behandeln. Alle Schäden, die durch den Mieter oder mitreisende Personen oder seinen Besuchern verursachten werden, sind dem Vermieter sofort anzuzeigen. Der entstandene Schaden muss vom Mieter dem Vermieter ersetzt werden.
37. Der Mieter hat sich an folgende Hausordnung zu halten:
- Das Mitbringen von Haustieren ist nicht gestattet.
  - Anfallender Müll ist in die dafür bereitstehenden Behälter zu entsorgen.
  - Der Mieter hat sich an die vorgeschriebenen Ruhezeiten ab 22:00 bis 08:00 Uhr zu halten.
  - Im Gebäude ist das Rauchen untersagt.
  - Die Veranstaltung von Partys, Geburtstagsfeiern ist nicht erlaubt.
38. Es ist immer darauf zu achten, dass alle Fenster und Türen fest verschlossen sind. Der Vermieter haftet nicht für Schäden bei Einbruch oder Diebstahl am Eigentum des Mieters.

### **Parkplätze**

39. In der Pehamgasse stehen vor den Häusern 3B 3C 5 5A sowie 5B Allgemeinparkplätze zur Verfügung. Gebühr lt Mietvertrag.
40. Es stehen öffentliche Parkplätze auf der Straße zur Verfügung (Achten Sie bitte auf Kurzparkzonen).
41. Für Beschädigungen, Einbruch oder Diebstahl der Fahrzeuge wird keine Haftung übernommen. Kraftfahrzeuge sind so abzustellen dass im Falle von Unwetter keine Beschädigungen am Fahrzeug auftreten, es wird keine Haftung übernommen.

### **Salvatorische Klausel**

42. Sollten einzelne Bestimmungen der Allgemeinen Miet- und Stornobedingungen nichtig,

unwirksam, anfechtbar oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Die Parteien werden sich dann um eine zulässige Bestimmung bemühen, die der beabsichtigten Regelung möglichst nahekommt.

**Erfüllungsort und Gerichtsstand**

43. Der Erfüllungsort für alle Ansprüche aus dem Mietverhältnis ist der Ort, wo sich das vermietende Objekt befindet, jedenfalls Österreich.

44. Der ausschließliche Gerichtsstand ist das zuständige Amtsgericht in Wien.

# Hausordnung 2023

## Für ein gutes Miteinander!

### **1. Ruhezeiten und Lärmvermeidung**

1. Jeder Bewohner/jede Bewohnerin hat daran mitzuwirken, dass vermeidbarer Lärm in der Wohnung, im Haus und auf dem Grundstück unterbleibt.
2. In der Zeit von 22:00Uhr bis 6:00Uhr gilt die gesetzliche Nachtruhe. Während dieser Zeit sind TV, Radio, Handys auf eine Lautstärke zu reduzieren, dass andere Bewohner des Hauses nicht gestört werden.
3. Bei Feiern aus besonderem Anlass sollten alle Mitbewohner rechtzeitig informiert werden.

### **2. Sicherheit**

1. Die Hauseingangstüren sind von der Abenddämmerung bis zur vollen Tageshelle geschlossen zu halten.
2. Die Weitergabe von Zugangsdaten an fremde Personen ist nicht gestattet.
3. Bei Regen und Unwetter sind Dachfenster zu verschließen und zu verriegeln.
4. Undichtigkeiten und sonstige Mängel an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort dem Hausbetreuer, dem zuständigen Netzbetreiber UND dem Vermieter zu berichten. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit eingeschaltetem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind zu öffnen, der Hauptabsperrhahn ist sofort zu schließen.
5. Das Grillen mit Holzkohle ist dann nicht gestattet wenn, die Stadt Wien auf Ihren Grundstücken wegen großer Trockenheit eine Grillsperre verhängt hat.
6. Beim Grillen ist darauf zu achten dass die Geruchsbelästigung von Nachbargrundstücken auf ein Minimum reduziert wird.
7. Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in den allgemeinen Teilen des Hauses ist untersagt.

### **3. Rauchen**

1. Das Rauchen in allgemeinen Teilen des Hauses (Gemeinschaftküche, Waschküche, Gänge) ist verboten.
2. Rauchen ist ausschließlich in gekennzeichneten Raucherapartments, bei geöffnetem Fenster, gestattet.

### **4. Reinigung**

1. Haus und Grundstück sind in einem sauberen und reinen Zustand zu erhalten. Funktioniert dies nicht wird eine Reinigungskraft angestellt und damit beauftragt für Sauberkeit zu sorgen. Diese wird den Mietern pauschal mit 100€ im Monat in Rechnung gestellt.
2. Persönliche Gegenstände in allgemeinen Teilen des Hauses sind zur besseren Identifizierung mit der Top-Nummer zu beschriften. Dies gilt neben Hausrat auch für Fahrräder und Küchenutensilien.

## **5. Mülltrennung / Waste sorting / -Sortiranje otpada**

1. Es gilt strikte Mülltrennung
2. Die privaten Mülltonnen mit der Beschriftung „GLAS“ und „PLASTIK“ sind von den Bewohnern regelmäßig vorne, bei den gelben Tonnen, zu entleeren.

		
Restmüll Housegarbage Kućni otpad	Papier Paper papir	PET, Dose, Tetra Can, TetraPak plastična, moći

## **6. Lüften und Rauchen**

1. Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend durch Öffnen der Fenster zu lüften. (Während des Aufenthaltes im Apartment mindestens 1x täglich 5 Minuten „Stosslüften“)
2. Das Rauchen im Gebäude ist nicht gestattet.

## **7. Fahrzeuge**

1. Pehamgasse: KFZ-Abstellmöglichkeiten stehen Bewohnern des Hauses zur Verfügung.
2. Es gilt die Preisliste lt Mietvertrag.
3. Ölwechsel und Reparaturen von motorisierten Fahrzeugen sind auf dem Grundstück und Innenhof nicht gestattet.

## **8. Haustiere**

1. Das „halten“ von Haustieren ist ausschließlich in den Gartenwohnungen gestattet. Tagesbesucher dürfen Ihre Haustiere mitnehmen.
2. Die Besitzer sind dazu aufgefordert durch ihre Haustiere entstandene Verunreinigungen umgehend zu entfernen.

## **9. Waschordnung**

1. Die Waschgeräte dürfen ausschließlich in der Zeit von 8 bis maximal 22Uhr im Betrieb sein.
2. Die Waschmaschine und Wäschetrockner sind regelmäßig zu reinigen. (Waschmaschine mind 1x alle 6 Monate mit 95° und Hygienespüler zu reinigen)
3. In den Wohnungen sind Wäschetrockner ausschließlich bei ausreichender Belüftung und Beheizung gestattet. Ansonsten besteht die Gefahr, dass Schimmelschäden entstehen

## **10. Gemeinschaftsküche**

1. Die Gemeinschaftküche steht allen Bewohnern zur freien Verfügung.
2. Bereits während der Essenszubereitung ist die Küche zu reinigen und aufzuräumen.