

Vertragsbedingungen

Der Mietvertrag einschließlich dieser Vertragsbedingungen gilt zwischen

der Vermietungsgemeinschaft Kaisermühlenstr. 12 und 16, bestehend aus der Kaiserspitz Immobilien GmbH & Co KG und der Kaiserquadrat Immobilien GmbH & Co KG, beide: Tiroler Straße 20, 3105 St. Pölten-Unterradlberg (in weiterer Folge „**Vermietergemeinschaft**“), vertreten durch **DOHO Verwaltungs GmbH**, Doningasse 12/Stiege 1/ 2.OG/ Top 05, 1220 Wien, (in weiterer Folge "**DOHO VERWALTUNG**"), einerseits und dem Mieter einer Wohneinheit im **Gebäude DO, Kaisermühlenstr. 12, 1220 Wien, oder Gebäude HO, Kaisermühlenstr. 16, 1220 Wien**, (in weiterer Folge gemeinsam „**Wohnheim**“), andererseits. Voraussetzung für die Geltung dieser Allgemeinen Nutzungsbedingungen (in weiterer Folge „Nutzungsbedingungen“) ist der Abschluss eines Mietvertrags zwischen der Vermietungsgemeinschaft und dem im Antrag angeführten Mieter (in weiterer Folge „Mieter“) über eine bestimmte Nutzungseinheit und Nutzungsperiode. Der Mietvertrag besteht aus dem Antrag des Mieters und den Allgemeinen Nutzungsbedingungen samt der diesen angeschlossenen Hausordnung (. /a) (in weiterer Folge gemeinsam „**Mietvertrag**“).

Präambel

Die Vermietergemeinschaft hat die DOHO VERWALTUNG beauftragt, in ihrem Auftrag und in ihrem Namen, Verträge mit den Mietern abzuschließen. Alle Verweise in diesem Mietvertrag auf DOHO VERWALTUNG sind als Verweise auf diese als Vertreter der Vermietergemeinschaft zu verstehen; die Rechte und Pflichten von DOHO VERWALTUNG gemäß diesem Mietvertrag sind somit inhaltlich jene der Vermietergemeinschaft.

Sämtliche Mieterinnen und Mieter werden im Mietvertrag im Sinne der leichteren Lesbarkeit gemeinsam als „Mieter“ bezeichnet.

1. Vertragsabschluss und Ablauf des Buchungsvorganges

Der Ablauf des Vertragsabschlusses ist im Antrag des Mieters geregelt.

2. Nutzungsgegenstand

2.1. Gegenstand dieses Mietvertrages ist eine abgeschlossene Wohneinheit (in weiterer Folge: "**Top**") entweder im Gebäude DO, Kaisermühlenstraße 12, oder im Gebäude HO, Kaisermühlenstraße 16. Grundsätzlich werden, je nach Größe und Ausstattung, drei Typen von Tops unterschieden und als Apartment, Single Studio oder Double Studio bezeichnet.

Ein **Apartment** ist für die Nutzung durch zwei Personen geeignet und mit einem Bett mit 140 cm, 160 cm oder 180 cm breiter und 200 cm langer Liegefläche ausgestattet. Der im Antrag angeführte Mieter ist der Vertragspartner; werden zwei Mieter angeführt, so haften beide für sämtliche ihrer Verbindlichkeiten gemäß diesem Mietvertrag solidarisch.

Ein **Single Studio** ist für die Verwendung als Einzeleinheit für die Nutzung durch eine Person vorgesehen und mit einem Einzelbett im Ausmaß von 90x200 cm ausgestattet.

Ein **Double Studio** ist für die Nutzung durch zwei Personen konzipiert und besteht aus den Wohnräumen A und B, welche jeweils einer Person zugeordnet werden und jeweils mit einem Einzelbett im Ausmaß von 90x200cm ausgestattet sind. Die davor gelegene Küche inkl. Essbereich und die Sanitärräumlichkeiten sind für eine gemeinsame Nutzung durch die beiden Mieter vorgesehen.

Jedes Top besteht aus einem Wohn- und/oder Schlafbereich inkl. Sanitäreinheit und Küchenblock samt Einrichtung gemäß der Inventar- und Ausstattungsliste mit oder ohne Outdoor-Bereich (Terrasse, Loggia, Balkon) und einer Hälfte eines storage rooms (Double Studios) bzw. einem, dem Top zugeordneten storage room (Apartment und Single Studio) im Untergeschoß des Gebäudes. Für die Beschreibung des vereinbarten Tops sind lediglich die Inventarliste, der Grundrissplan sowie die einschlägigen Bestimmungen des Mietvertrags maßgeblich. Sonstige Darstellungen von Tops, wie beispielsweise auf der Homepage, sind nicht Vertragsinhalt.

2.2. Neben dem Recht auf üblichen Gebrauch des Tops hat der Mieter auch das Recht, die allgemeinen Einrichtungen des jeweiligen Gebäudes, in dem sich das Top befindet, wie Laundry Room, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume bzw. den jeweiligen Gemeinschaftsraum gemäß Hausordnung (Beilage) zu benützen. Im gesamten Gebäude, sowohl in den einzelnen Tops, als auch den allgemeinen Räumlichkeiten, besteht **absolutes Rauchverbot**.

2.3. Das Top wird dem/den Mieter(n) ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken überlassen. Eine Änderung des Nutzungszweckes ist unzulässig. Das Top ist baubehördlich je nach Type nur für einen bzw. zwei Mieter gewidmet. Es ist daher nicht zulässig, weitere Mieter aufzunehmen.

2.4. Nur die in dieser Vereinbarung ausdrücklich zugesagte Beschaffenheit, Zustand und Verwendbarkeit des Tops wird Vereinbarungsinhalt. Sonstige Eigenschaften werden nicht Vertragsinhalt und sind ohne Einfluss auf die dem Mieter geschuldete Brauchbarkeit des Tops.

3. Nutzungsentgelt/Kautio

3.1. Das vereinbarte und von beiden Vertragsteilen als angemessen erachtete monatliche Nutzungsentgelt inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe (USt) ist im von DOHO VERWALTUNG angenommenen Antrag des Mieters angeführt. Darüber hinaus wurde vom Mieter bereits vor Abschluss dieses Mietvertrages die Bearbeitungsgebühr in der Höhe von € 60.- brutto geleistet.

Das Nutzungsentgelt umfasst auch die Kosten von elektrischer Energie, Warm- und Kaltwasser, Heizung, Müllentsorgung, TV und Internet im Zusammenhang mit der Nutzung des Tops sowie die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen.

Die Kautio wird auf das angegebene Konto der DOHO VERWALTUNG überwiesen. Die zu erlegende Kautio muss gleichzeitig mit dem Nutzungsentgelt für das erste Monat binnen sieben Tagen nach Annahme des Mietvertrages von DOHO VERWALTUNG einbezahlt werden.

Danach müssen die laufenden monatlichen Zahlungen spätestens am 5. des laufenden Monats auf dem vereinbarten Konto einlangen. Der Mieter ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass die Zahlung von der kontoführenden Bank durchgeführt und der Eingang fristgerecht erfolgt. Daher wird die Abwicklung über einen Einziehungsauftrag empfohlen.

Die DOHO VERWALTUNG ist berechtigt, im Fall des Zahlungsverzuges Zinsen in der Höhe von 4,00% p.a. sowie eine Mahngebühr in der Höhe von € 15.- (je Mahnung) einzuheben.

Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Nutzungsentgeltes vereinbart. Als Berechnungsmaß dient der von der Statistik Austria verlaubliche Verbraucherpreisindex 2015 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße gilt die für den Monat Juli im Jahre des Beginns des Nutzungsverhältnisses verlaubliche Indexzahl. Das Nutzungsentgelt wird jeweils zum 1. Oktober eines jeden Folgejahres, bezogen auf den im Monat Juli des jeweiligen Jahres zuletzt verlaublichen Indexwert, angepasst (erstmalig zum Beginn eines allfälligen 13. Monats des Nutzungsverhältnisses). Sollte der Index der Verbraucherpreise nicht mehr verlaublich werden, so gilt der an seine Stelle tretende Index bzw. jener Index, welcher dem zuletzt verlaublichen Index wirtschaftlich möglichst nahekommt. Im Fall eines befristeten Nutzungsverhältnisses erfolgt keine Anpassung gemäß dieser Wertsicherungsvereinbarung der für die ersten drei Jahre des Mietverhältnisses vereinbarten Miete.

Die im Antrag genannte Miete gilt – unbeschadet und unter Beachtung der Wertsicherungsvereinbarung gemäß Punkt 3.1. der Vertragsbedingungen – für die Dauer von längsten fünf Jahren ab Beginn des Mietverhältnisses – vorbehaltlich früherer Beendigung des Mietverhältnisses – und erhöht sich mit Beginn des sechsten Jahres um 50 % der oben angeführten Miete zuzüglich bzw. abzüglich Wertsicherungsanpassungen, somit um 50 % des bei Beginn des sechsten Jahres des Mietverhältnisses sonst – d.h. ohne die Regelungen dieses Satzes – anwendbaren Mietentgelts.

3.2. Die Kautions wird dem Mieter binnen eines Monats nach ordnungsgemäßer Rückgabe des Nutzungsgegenstandes unverzinst rückerstattet, wobei kein Anspruch auf eine Mindestverzinsung besteht. Von der Kautions wird die Endreinigungspauschale in Höhe von derzeit € 90.- abgezogen. Im Fall von durch den Mieter oder Dritte, für deren Verhalten der Mieter einzustehen hat, schuldhaft verursachte Verschmutzung, Abnutzung und/oder Beschädigungen, welche über eine normale Abnutzung – und in Hinblick auf die Bestimmungen des Mietvertrags und der Hausordnung – hinausgehen, hat der Mieter den entsprechenden Instandsetzungsaufwand zu tragen; dieser kann von der Kautions einbehalten werden. Darüber hinaus besteht seitens DOHO VERWALTUNG die Berechtigung, nicht aber die Verpflichtung, rückständige Nutzungsentgelte aus der Kautions zu decken.

Sofern die Kautions während der Nutzungsdauer in Anspruch genommen wird, ist der Mieter verpflichtet, diese umgehend wieder auf den vollen Betrag aufzufüllen. Solange dies nicht erfolgt ist, werden einlangende Zahlungen ausdrücklich zuerst auf die Kautions angerechnet und erst nach deren vollständiger Auffüllung auf die laufenden Nutzungsentgelte.

4. Nutzungsdauer/Übergabe/Aufkündigung

4.1. Es gelten die Bestimmungen des Antrags, Punkt 2. betreffend Vertragsdauer und Kündigung. Allfällige Rechte zur Vertragsauflösung gemäß den §§ 1117 oder 1118 ABGB sowie gemäß den Punkten 4.3. und 4.4. dieses Vertrags bleiben unberührt.

Die Übergabe des Tops erfolgt zu Beginn des Nutzungsverhältnisses über Terminvereinbarung mit DOHO VERWALTUNG. Sollte der erste Tag des Nutzungsverhältnisses kein Werktag (Montag-Freitag) sein, so erfolgt die Übergabe am darauffolgenden Werktag. Ein Anspruch des Mieters auf Übergabe besteht erst mit vollständigem Erlag der Kautions und des ersten monatlichen Nutzungsentgelts.

4.2. Auch im Fall eines befristeten Nutzungsverhältnisses kann DOHO VERWALTUNG namens des Eigentümers sämtliche bei einem unbefristeten Vertragsverhältnis zustehenden Kündigungsgründe ausüben, für welche ein bestimmtes Verhalten des Mieters Voraussetzung ist (Kündigung aus wichtigem Grund). Gesetzliche Kündigungsrechte bleiben unberührt.

4.3 Ungeachtet einer allenfalls vereinbarten Vertragsdauer ist DOHO VERWALTUNG berechtigt, das Nutzungsverhältnis aus folgenden wichtigen Gründen jeweils zum Monatsletzten unter Einhaltung einer Frist von vierzehn Tagen aufzulösen:

- Bei vereinbarungswidriger Benutzung durch den Mieter trotz entsprechender Mahnung, insbesondere bei Nutzung entgegen dem vereinbarten Verwendungszweck und bei Aufnahme weiterer Personen in das zugeteilte Top.
- Bei trotz Mahnung - unter Setzung einer angemessenen Nachfrist - fortgesetzten nachteiligen Gebrauch des zugeteilten Tops, wobei darunter jedenfalls auch die Unterlassung entsprechender Pflege und Reinigung fällt, oder bei trotz Mahnung unter Setzung einer angemessenen Nachfrist fortgesetzten Verstößen gegen die Hausordnung; derartiges Verhalten kann DOHO VERWALTUNG auch zur sofortigen Auflösung des Nutzungsverhältnisses berechtigen.

4.4. Die DOHO VERWALTUNG ist – unbeschadet sonstiger gesetzlicher Auflösungsrechte – insbesondere dann berechtigt, das Nutzungsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist jederzeit mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn

- der Mieter trotz erfolgter Mahnung mit der Leistung des Nutzungsentgelts zumindest 14 Tage im Rückstand ist,
- ein gravierender Verstoß gegen die Hausordnung vorliegt,
- ein gravierend nachteiliger Gebrauch des Tops oder der Einrichtung des Wohnheimes vorliegt, worunter jedenfalls auch der Austausch des Türschlosses und die Entfernung von Inventar fällt oder

- der Mieter oder Dritte, für deren Verhalten der Mieter einzustehen hat, sich grob anstößig oder rücksichtslos verhalten, und dadurch den Mitbewohnern das friedliche Zusammenleben verleidet wird.
- Festgehalten wird, dass der Mieter für das Verhalten von gebetenen Gästen des Mieters oder von sonstigen Personen, die sich mit seiner Zustimmung im Top oder im Wohnheim aufhalten, wie für sein eigenes Verhalten einzustehen hat.

4.5. DOHO VERWALTUNG behält sich das Recht vor, dem Mieter einseitig anstatt des ihm ursprünglich zur Verfügung gestellten Tops ein anderes Top zu überlassen, sofern eine solche Änderung sachlich gerechtfertigt ist. Eine solche sachliche Rechtfertigung liegt insbesondere dann vor, wenn Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten notwendig werden oder eine Änderung zur Aufrechterhaltung eines reibungslosen Zusammenlebens der Mieter sinnvoll ist. DOHO VERWALTUNG wird dabei die berechtigten Interessen des Mieters berücksichtigen. In einem solchen Fall ist das bis dahin genutzte Top unter sinngemäßer Anwendung des Punktes 5. zurückzugeben.

4.6. Der Mieter verpflichtet sich die in der angeschlossenen Hausordnung, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, niedergelegten Bestimmungen zur Gewährleistung eines friedlichen und harmonischen Miteinanders, einzuhalten. Darüber hinaus hat der Mieter sich rücksichtsvoll bei der Nutzung des Tops und der gemeinschaftlichen Einrichtungen zu verhalten. Den Weisungen von MitarbeiterInnen der DOHO VERWALTUNG ist Folge zu leisten.

5. Rückgabe des Tops

Bei Beendigung des Vertrages ist das Top spätestens am letzten Tag der Nutzungsdauer bis spätestens 09:00 Uhr Ortszeit an DOHO VERWALTUNG zu übergeben. Sofern es sich dabei um keinen Werktag handelt, hat die Rückgabe am davorliegenden Werktag (Montag bis Freitag) zu erfolgen.

Der konkrete Übergabetermin ist zumindest 10 Werktage im Vorhinein mit DOHO VERWALTUNG zu vereinbaren, wobei zu diesem eine Besichtigung des Tops stattfindet und sämtliche übergebenen Schlüssel/Schlüsselbuttons zu retournieren sind. Das Top ist bis zum vereinbarten Übergabetermin für die Besichtigung vorzubereiten. Die Fahrnisse des Mieters müssen verpackt oder entfernt sein, sodass die Sauberkeit und Erhaltungszustand des Tops überprüft werden können.

Die Rückgabe des Tops hat nach Entfernung der Fahrnisse des Mieters, gereinigt und in ursprünglichem Zustand, unter Berücksichtigung einer durch bestimmungsgemäßen Gebrauch eingetretenen Abnutzung, zu erfolgen. Der Mieter haftet für die übermäßige Abnutzung des Tops, ebenso für dessen Beschädigung, jeweils aus seinem eigenen bzw. dem Verschulden seiner gebetenen Gäste oder sonstiger Dritter, die sich mit Zustimmung des Mieters in dessen Top aufhalten.

Sofern Schlüssel/Schlüsselbuttons fehlen, ist DOHO VERWALTUNG berechtigt, die entsprechenden Schlösser auf Kosten des Mieters auszutauschen.

Sofern die Übergabe durch den Mieter nicht zum vereinbarten Termin oder nicht entsprechend geräumt erfolgt, steht DOHO VERWALTUNG das Recht zu, das Top zu öffnen und zurückgelassene Fahrnisse des Mieters auf dessen Kosten zu entsorgen. Sofern die Übergabe durch den Mieter aus seinem Verschulden nicht zum vereinbarten Termin oder nicht entsprechend geräumt erfolgt, hat der Mieter eine Kostenpauschale in der Höhe von drei monatlichen Nutzungsentgelten an DOHO VERWALTUNG zu entrichten.

6. Haftung/Änderungsrecht

6.1. DOHO VERWALTUNG schließt hiermit jegliche Art der Gewährleistung für die Inhalte der Webseite www.donauhomes.at aus, soweit keine vertragliche Beziehung zwischen den Parteien besteht oder ausdrückliche Zusicherungen getätigt wurden. DOHO VERWALTUNG übernimmt keine Verpflichtung für die unterbrechungsfreie Funktion oder die Verfügbarkeit der Plattform und kann jederzeit Servicearbeiten durchführen, die eine Unterbrechung der Plattform bewirken, oder diese einstellen.

6.2. Der Mieter haftet gegenüber DOHO VERWALTUNG für Verletzungen dieser Nutzungsbedingungen und sonstiger Bestimmungen des Mietvertrages sowie für sämtliche durch den Mieter rechtswidrig herbeigeführte Schäden im Zusammenhang mit der Buchung von Tops (z.B. Scherzbuchungen und sonstiger Missbrauch) und hält DOHO VERWALTUNG diesbezüglich klag- und schadlos.

6.3. DOHO VERWALTUNG behält sich das Recht vor, die vorliegenden Nutzungsbedingungen sowie die Hausordnung jederzeit abzuändern; dieses Änderungsrecht gilt nicht für die Hauptleistungspflicht einer Vertragspartei, die Fälligkeit von Zahlungen, oder die Laufzeit des Mietvertrages. Der Mieter wird über die Änderung per E-Mail informiert. Die Änderungen der Nutzungsbedingungen bzw. der Hausordnung werden gegenüber dem Mieter wirksam, wenn der Mieter ihnen nicht binnen 14 Tagen nach Zugang der Änderungsmitteilung schriftlich widerspricht. DOHO VERWALTUNG wird den Mieter mit der Änderungsmitteilung darauf hinweisen, welche Wirkung sein Schweigen hat. Im Fall des Widerspruchs des Mieters gelten die AGB bzw. die HO gegenüber dem widersprechenden Mieter jeweils in der bisherigen Fassung weiter.

7. Allgemeine Bestimmungen

7.1. Festgehalten wird, dass DOHO VERWALTUNG die Wohnanlage auf Grund eines Verwaltungsvertrages mit der Vermietergemeinschaft betreibt. Der Mieter erklärt sich einverstanden, dass dieser Mietvertrag von der Vermietergemeinschaft auf andere Personen oder Unternehmen übertragen werden kann. Macht die Vermietergemeinschaft von diesem Recht Gebrauch, hat sie dies gegenüber dem Mieter schriftlich zu erklären; in diesem Fall gehen sämtliche Rechte und Pflichten der Vermietergemeinschaft aus diesem Vertrag, einschließlich jene in Verbindung mit der Kautions, auf den Rechtsnachfolger über.

7.2. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform, wobei E-Mails auch ohne qualifizierte elektronische Signatur (§ 4 SVG) die Schriftform erfüllen. Von diesem Schriftformerfordernis können die Parteien auch nur schriftlich abgehen. Alle Erklärungen und Verständigungen des Mieters gegenüber der DOHO VERWALTUNG im Rahmen dieses Mietvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform und sind vorrangig per E-Mail zu übermitteln. Beide Parteien haben Änderungen ihres Namens/Firma sowie jegliche Änderungen der Anschrift, Rufnummer, E-Mail-Adresse, sowie von allfällig bekannt gegebenen Bank- oder Kreditkartenverbindung unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 14 Tagen ab der Änderung, dem jeweils anderen Teil schriftlich oder per E-Mail bekannt zu geben.

Erklärungen von DOHO VERWALTUNG können an die vom Mieter zuletzt bekannt gegebene Postanschrift oder E-Mail-Adresse übermittelt werden. Erklärungen gelten auch dann als zugegangen, wenn der Mieter die Erklärungen nicht erhalten hat, weil dieser die DOHO VERWALTUNG über die Änderungen der bekannt gegebenen elektronischen oder postalischen Adressen nicht informiert hat und DOHO VERWALTUNG Erklärungen an eine der zuletzt bekannt gegebenen Adressen zugesendet hat; dies gilt sinngemäß auch umgekehrt für an DOHO VERWALTUNG übermittelte Erklärungen. Auch Erklärungen, die dem Mieter an das betreffende Top übermittelt werden, gelten als dem Mieter zugekommen, solange der Mieter der DOHO VERWALTUNG nichts Gegenteiliges mitgeteilt hat.

7.3. Sofern einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nicht gültig oder durchsetzbar sind, bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages unberührt. Die im Antrag definierten Begriffe, die auch in diesen Allgemeinen Nutzungsbedingungen verwendet werden, haben dieselbe Bedeutung in diesen Allgemeinen Nutzungsbedingungen.

7.4. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben oder die sich auf seine Verletzung, sein wirksames Zustandekommen, seine Auflösung oder Nichtigkeit beziehen, ist das für Wien Donaustadt örtlich und sachlich für die jeweilige Rechtssache zuständige Gericht. Das Recht von DOHO VERWALTUNG, jedes für den Mieter sonst zuständige Gericht anzurufen bleibt unberührt. Dieser Vertrag unterliegt österreichischem Recht mit der Ausnahme jener Bestimmungen, die auf ausländisches Recht verweisen.

7.5. Der Mieter nimmt zur Kenntnis und stimmt ausdrücklich zu, dass DOHO VERWALTUNG personenbezogene Daten des Mieters automationsunterstützt und manuell verwendet. Hierzu gehören Vor- und Zuname, Titel/akad. Grad, Matrikelnummer, Adresse, Geburtsdatum, Geschlecht, Zahlungen, Gutschriften, Salden und Rückstände, sowie Bankkontonummern bei Einziehungsaufträgen.

7.6. Der Mieter stimmt der Übermittlung von Daten aus der genannten Verarbeitung über die gesetzliche Verpflichtung hinaus für den Geld- und Zahlungsverkehr, an Einrichtungen des Bundes und der Länder, an den Liegenschaftseigentümer sowie im Einzelfall auf Grund einer besonderen Zustimmung des Mieters an einen von diesem genau bezeichneten Empfänger zu.

7.7. Der Mieter stimmt hiermit der Verwendung seiner personenbezogene Daten für Marketingzwecke von DOHO VERWALTUNG, insbesondere auch der Zusendung von Werbenachrichten, auch per E-Mail (§ 107 Telekommunikationsgesetz 2003), ausdrücklich zu. Diese Zustimmung zur Verwendung der personenbezogenen Daten zu eigenen Marketingzwecken von DOHO VERWALTUNG und die Zustimmung zum Erhalt von Werbenachrichten von DOHO VERWALTUNG kann durch den Mieter jederzeit per E-Mail an office@donauhomes.at widerrufen werden.

Beilagen:

./a Hausordnung