

Allgemeine Geschäftsbedingungen der T & S Immo GmbH GmbH

(im Folgenden auch „T & S“ genannt) Stand 09/2023

§ 1 Anwendbarkeit

- 1.1 Für den Geschäftsverkehr der „T & S“ gelten ausschließlich die gegenständlichen allgemeinen Geschäftsbedingungen. Der Vertragspartner der „T & S“ wird im Folgenden auch Kunde genannt. Unter Kunde wird stets der unmittelbare Vertragspartner selbst als auch sämtliche mit dessen Willen und Wissen in der Unterkunft untergebrachte Personen, insbesondere Mitarbeiter, verstanden. Die gegenständlichen AGB gelten ebenso für zukünftige Geschäfte, selbst wenn nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wurde. Maßgeblich ist jeweils die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültige Fassung.
- 1.2 Mit Abschluss des Vertrages akzeptiert der Kunde die gegenständlichen AGB in vollem Umfang. Von ihnen abweichende Regelungen - insbesondere Allgemeine Geschäftsbedingungen oder Einkaufsbedingungen des Kunden - sowie Ergänzungen werden nur dann Vertragsbestandteil, wenn dies von „T & S“ ausdrücklich schriftlich bestätigt wurde.

§ 2 Angebote

- 2.1 Angebote von „T & S“ sind freibleibend, sofern nicht ausdrücklich die Verbindlichkeit aus dem jeweiligen Angebot hervorgeht. Erst mit der schriftlichen Bestätigung der Anfrage/Bestellung des Kunden durch „T & S“ (Auftragsbestätigung) oder der konkludenten Annahme durch diese kommt es zum Vertragsabschluss.
- 2.2 Sollten Bestellungen von einem Angebot abweichen, werden die Abweichungen nur dann verbindlich, wenn sie von „T & S“ schriftlich bestätigt worden sind.

§ 3 Auftragsänderungen und/oder Zusatzaufträge

Sofern nichts anderes vereinbart wurde, kann „T & S“ dem Kunden von diesem erteilte Zusatzaufträge oder Auftragsänderungen - neben dem bisher vereinbarten Entgelt - zu angemessenen Preisen in Rechnung stellen.

§ 4 Preise

- 4.1 Preise von „T & S“ sind stets in EURO sowie netto angegeben. Die gesetzliche Umsatzsteuer wird zusätzlich in der jeweils gültigen Höhe in Rechnung gestellt. Preisangaben sind freibleibend. Allfällige Gebühren/Abgaben die mit dem jeweiligen Vertrag und seiner Durchführung zusammenhängen, sind vom Kunden zu bezahlen bzw. können diesem von „T & S“ zusätzlich in Rechnung gestellt werden, soweit nichts Gegenteiliges schriftlich vereinbart wurde.
- 4.2 Anfallende Reisekosten und Spesen des Kunden sind selbstverständlich von diesem zu tragen.
- 4.3 Der Kunde ist berechtigt, die jeweilige Unterkunft innerhalb der gewöhnlichen Geschäftszeiten (Mo-Fr 09:00h bis 17:00h) zu beziehen, wobei der konkrete Übergabe-/Übernahmetermin zuvor stets mit „T & S“ abzustimmen und von dieser schriftlich zu bestätigen ist. Der Kunde hat die jeweilige Unterkunft nach Beendigung der Vertragslaufzeit grundsätzlich auch innerhalb vorgenannter Geschäftszeiten an „T & S“ im Zustand gem. Punkt 5.1 rückzustellen.
- 4.4 Falls der Kunde Leistungen von „T & S“ außerhalb der gewöhnlichen Geschäftszeiten (Mo-Fr 09:00h bis 17:00h) verlangt, wie insbesondere eine Schlüsselübergabe, ist „T & S“ gegenüber diesem berechtigt eine zusätzliche Pauschale für den jeweiligen Mehraufwand iHv EUR 95,00 (zzgl. USt.) in Rechnung zu stellen, wobei es im Ermessen von „T & S“ steht, vom Kunden angefragte Leistungen außerhalb der gewöhnlichen Geschäftszeiten zu erbringen. Ein Anspruch des Kunden darauf besteht nicht.
- 4.5 Sofern der Kunde einen mit „T & S“ vereinbarten Übergabe-/Übernahmetermin der jeweiligen Unterkunft bzw. der dazugehörigen Schlüssel kurzfristig nicht wahrnimmt, ist „T & S“ ebenso berechtigt, dem Kunden eine zusätzliche Pauschale iHv EUR 95,00 (zzgl. USt.) in Rechnung zu stellen, sofern „T & S“ sich bereits am vereinbarten Übergabeort respektive am Weg dorthin befunden hat. Eine derartige Pauschale steht „T & S“ nicht zu, sofern der vereinbarte Übernahme-/Übergabeort am Firmensitz in der Moosfelderstraße 57, 4030 Linz (im Nachfolgenden lediglich „Firmensitz“) oder im Büro in der Schärldinger Straße 15, 4061 Pasching (im Nachfolgenden lediglich „Büro Pasching“) stattfinden sollte und „T & S“ zurechenbare Personen ohnehin - also auch ohne dem frustrierten Übergabe-/Übernahmetermin - anwesend gewesen wären. „T & S“ ist sodann jedenfalls nicht mehr verpflichtet, dem Kunden den oder die Schlüssel am ursprünglich vereinbarten Ort zur Verfügung zu stellen. Es obliegt ausschließlich dem Kunden, sich diese während der unter Punkt 4.3 angeführten Geschäftszeiten und nach vorheriger Abstimmung mit „T & S“ nach Wahl von dieser - entweder am „Firmensitz“ oder im „Büro Pasching“, abzuholen.
- 4.6 Bezieht der Kunde die jeweilige Unterkunft vor den in Punkt 4.3 angeführten gewöhnlichen Geschäftszeiten, gelangt bereits die vorherige Nacht zur Verrechnung. Der Beginn der Unterkunftsvereinbarung wird folglich um einen Tag vorverschoben.
- 4.7 Die „T & S“ zustehende Pauschale im Sinne des Punktes 4.4 bleibt von Punkt 4.6 unberührt.
- 4.8 Soweit der Kunde die jeweilige Unterkunft vor dem vereinbarten Ende gemäß Unterkunftsvereinbarung oder vor Ablauf einer rechtswirksamen Kündigung - also namentlich vor rechtswirksamer Vertragsbeendigung - verlässt, ist der Kunde zur Begleichung des (vereinbarten) Entgeltes bis zum Ende des jeweiligen zuvor angeführten Zeitraumes verpflichtet. Soweit die Unterkunft innerhalb dieses Zeitraumes einem anderen Kunden zur Verfügung gestellt

- 4.9 werden kann, wird „T & S“ ein daraus erzielter Entgelt bei der Verrechnung gegenüber dem zeitlich früheren Kunden entsprechend in Abzug bringen. Festgehalten wird, dass „T & S“ dem Kunden die Unterkunft - mit Ausnahme von schriftlich festzuhaltenden Sondervereinbarungen - stets für einen Mindestzeitraum von einem Monat zur Verfügung stellt. Dies wird dem Kunden jedenfalls auch bereits vor Abschluss der Unterkunftsvereinbarung mitgeteilt.
- 4.10 Gewährte Rabatte werden bei Zahlungsverzug, Eröffnung einer Insolvenz, oder eines Restrukturierungs- bzw. Reorganisationsverfahrens des Kunden hinfällig und wird „T & S“ diesfalls berechtigt, deren reguläre Preise (unrabattiert) geltend zu machen.
- 4.11 Bei auf Dauer abgeschlossenen Unterkunftsvereinbarungen mit einer Laufzeit über 12 Monaten wird Wertbeständigkeit der Preise samt Nebenforderungen vereinbart. Als Maß der Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom österreichischen statistischen Zentralamt monatlich verlaufbare Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat des Vertragsabschlusses errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis 3 % bleiben unberücksichtigt. Darüber hinausgehende Schwankungen ziehen eine entsprechende und automatische Änderung des ursprünglich vereinbarten Entgeltes nach sich. Überschreiten die Schwankungen neuerlich vorgenannte Grenzen tritt eine weitere Anpassung ein, wobei die zuletzt zur Anpassung herangezogene Indexzahl stets als Grundlage (100 %) gilt.
- 4.12 Die Unterlassung der (gerichtlichen) Einforderung des Aufwertungsbeitrages durch „T & S“ gilt unbeschadet der Verjährungsbestimmungen nicht als Verzicht, so lange nicht eine ausdrückliche Verzichtserklärung abgegeben wurde.
- 4.13 Festgehalten wird, dass „T & S“ dem Kunden lediglich die Unterkunft zur Verfügung stellt, ohne jedoch diesbezüglich weitere Dienstleistungen zu erbringen, wie beispielsweise das Reinigen der Unterkunft, waschen der Bettwäsche oder der Kleidung der in der Unterkunft untergebrachten Personen. Es werden auch keine Getränke oder Speisen zur Verfügung gestellt oder angeboten.
- 4.14 Die Instandhaltung der Unterkunft während der Vertragslaufzeit obliegt ausschließlich dem jeweiligen Kunden.

§ 5 Abreise / Retournierung der Schlüssel / Reinigungsgebühr

- 5.1 Soweit nichts Gegenteiliges vereinbart wurde, ist der Kunde verpflichtet, die jeweilige Unterkunft am Tag der Abreise bis spätestens 12 Uhr (mittags) zu räumen und im Zustand einer gewöhnlichen Abnutzung entsprechend, jedenfalls aber sauber bzw. besenrein sowie geräumt von eigenen Fahrnissen und Müll etc. an „T & S“ rückzustellen.
- 5.2 Soweit eine Rückstellung der Unterkunft entgegen Punkt 5.1 erfolgt, wird dem Kunden im ersten Fall, also bei Retournierung außerhalb der gewöhnlichen Geschäftszeiten, ein weiterer Tag und im zweiten Fall, also Unterkunft nicht (entsprechend) geräumt und/oder nicht besenrein etc., eine Reinigungspauschale iHv EUR 95,00 (zzgl. USt.) in Rechnung gestellt. Bei erheblicher Verschmutzung erhöht sich diese auf EUR 250,00 (zzgl. USt.). Die Geltendmachung eines tatsächlich höheren Schadens bleibt vorbehalten.
- 5.3 Die zur jeweiligen Unterkunft gehörigen Schlüssel sind „T & S“ in der jeweils vereinbarten Weise rückzustellen. Mangels konkreter Vereinbarung sind diese unmittelbar nach dem Verlassen der Unterkunft (tatsächlicher Abreisetag) am „Firmensitz“ oder im „Büro Pasching“ in der übergebenen Anzahl zu retournieren. Die Anfertigung von Ersatzschlüsseln durch den Kunden ist ausdrücklich untersagt.
- 5.4 Im Falle des Verlustes eines zur jeweiligen Unterkunft gehörenden Schlüssels verpflichtet sich der Kunde dies „T & S“ unverzüglich zu melden. „T & S“ wird das jeweilige Schloss anschließend tauschen (lassen) und ist hierfür berechtigt eine Pauschale iHv EUR 275,00 gegenüber dem Kunden zur Verrechnung zu bringen. Die Geltendmachung eines darüberhinausgehenden Schadens von „T & S“ bleibt davon unberührt.
- 5.5 Der Kunde hat kein Recht auf einseitige Verlängerung der jeweiligen Unterkunftsvereinbarung. „T & S“ wird sich jedoch bemühen, dass derartige und rechtzeitig mitgeteilte Wünsche des Kunden berücksichtigt werden.

§ 6 Zahlungsbedingungen / Zurückbehaltungsrechte / Pfandrechte

- 6.1 Sofern nichts Gegenteiliges schriftlich vereinbart wurde, wird „T & S“ dem Kunden monatlich und stets im Voraus eine Rechnung für die jeweilige Unterkunft legen.
- 6.2 „T & S“ ist ebenso berechtigt, dem Kunden für einen kürzeren Zeitraum Rechnungen zu legen (Teilrechnungen).
- 6.3 Sofern nichts Gegenteiliges vereinbart und der Rechnung kein anderes Zahlungsziel zu entnehmen ist, sind sämtliche an den Kunden fakturierte Rechnungen von diesem binnen (längstens) 7 Tagen ab Rechnungslegung derart zu begleichen, dass der Rechnungsbetrag mit Ablauf vorgenannter Frist gutgebucht am Konto von „T & S“ aufscheint.
- 6.4 Ab dem 8ten Tag nach Rechnungslegung tritt automatisch Verzug ein, ohne dass es einer Mahnung durch „T & S“ bedarf. Bei Zahlungsverzug werden von „T & S“ sämtliche daraus entstehende Schäden, Spesen, Kosten und Verzugszinsen verrechnet. Der Verzugszinssatz beträgt 9,2 % p.a. über dem jeweiligen Basiszinssatz (gesetzliche Zinsen gemäß § 456 UGB).
- 6.5 Auf § 458 UGB und § 1333 ABGB wird verwiesen und ist „T & S“ gegenüber dem Kunden jedenfalls berechtigt die dort angeführten Pauschalbeträge/Betriebskosten geltend zu machen.
- 6.6 Wurde zwischen „T & S“ und dem Kunden eine Anzahlung vereinbart, ist diese sofort, jedenfalls aber vor Übernahme der Unterkunft, zu begleichen (Überweisungsbestätigung ausreichend). Sollte eine vereinbarte Anzahlung vom Kunden nicht fristgerecht getätigt werden, ist „T & S“ ohne Setzung einer Nachfrist berechtigt vom Vertrag zurückzutreten.
- 6.7 Schecks und Wechsel werden nur aufgrund besonderer Vereinbarung und erfüllungshalber entgegengenommen. Diskontspesen und Bankspesen gehen immer zu Lasten des Kunden. Die Zahlung gilt erst als erfolgt, wenn der Betrag unwiderruflich auf ein Konto von „T & S“ gutgeschrieben worden ist. Bei

Allgemeine Geschäftsbedingungen der T & S Immo GmbH GmbH

(im Folgenden auch „T & S“ genannt) Stand 09/2023

- mehreren Forderungen gegen Kunden, kann „T & S“ ungeachtet einer allfälligen abweichenden Widmung des Kunden - frei bestimmen, auf welche Forderung eingehende Zahlungen verrechnet werden.
- 6.8 Fremdwährungen werden von „T & S“ nicht akzeptiert.
- 6.9 Gerät der Kunde bezüglich fälliger Zahlungen in Verzug, ist „T & S“ berechtigt, die Zurverfügungstellung von Unterkünften aus anderen Bestellungen/Aufträgen des Kunden zu verweigern. Soweit die vollständige Zahlung der rückständigen Beträge erfolgt, ist „T & S“ berechtigt, eine neue Frist unter Berücksichtigung ihrer sonstigen Verpflichtungen nach billigem Ermessen zu bestimmen.
- 6.10 Bei Annahmeverzug werden Forderungen von „T & S“ sofort zur Zahlung fällig. Im Übrigen ist der Kunde verpflichtet, entstehende Mehrkosten zu tragen. „T & S“ ist diesfalls außerdem berechtigt, neue Leistungstermine unter Berücksichtigung ihrer sonstigen betrieblichen Verpflichtungen nach billigem Ermessen zu bestimmen.
- 6.11 „T & S“ hat jedenfalls zur Absicherung eigener Ansprüche ein Pfandrecht an sämtlichen in der Unterkunft eingebrachten Fahrnissen des Kunden.
- § 7 Pflichten des Kunden / Stornokosten
- 7.1 Der Kunde verpflichtet sich die jeweilige Unterkunft - sowie die dazugehörigen Allgemeinflächen (zB Stiegenhaus) während der Vertragslaufzeit - stets pfleglich zu behandeln, ausreichend zu belüften und in einem ordnungsgemäßen bzw. gereinigtem Zustand zu halten sowie gemäß Punkt 5.1 zu retournieren.
- 7.2 Der Kunde ist nicht berechtigt, in die Substanz der jeweiligen Unterkunft einzugreifen, etwa durch Zu- bzw. Umbauten oder sonstiger Inanspruchnahme der Wände und Böden (zB Bilder festnageln, Wände streichen, bemalen, Fußboden ändern etc).
- 7.3 Soweit nichts Gegenteiliges schriftlich vereinbart wurde, werden allfällige Ansprüche des Kunden iSd §§ 1036, 1037, 1096 und 1097 ABGB ausgeschlossen.
- 7.4 Der Kunde verpflichtet sich die ausgehängte Hausordnung im jeweiligen Gebäude zu lesen und diese einzuhalten.
- 7.5 Der Kunde ist während der Vertragslaufzeit selbst für die Reinigung der jeweiligen Unterkunft verantwortlich.
- 7.6 Der Kunde haftet für sämtliche Schäden in der jeweiligen Unterkunft sowie an den Allgemeinflächen, welche durch diesen selbst, seinen Gästen oder durch andere Personen, welche sich - mit Willen und Wissen des Kunden oder dessen Mitarbeiter - während der Vertragslaufzeit in der jeweiligen Unterkunft befunden haben, verursacht wurden.
- 7.7 Sollte in der jeweiligen Unterkunft ein Schaden während der Vertragslaufzeit entstehen, wird eine Haftung des Kunden im Sinne des Punktes 7.6 vermutet und obliegt es dem Kunden sich gegebenenfalls frei zu beweisen.
- 7.8 Der Kunde ist verpflichtet, sämtliche für die Erbringung der Leistungen von „T & S“ benötigten Informationen zu erteilen. Der Kunde ist weiters verpflichtet allfällige Schäden - unabhängig davon, ob diese zufällig aufgetreten sind oder vom Kunden bzw. diesem zurechenbare Personen verursacht wurden - unmittelbar am Tag der ersten Wahrnehmung an „T & S“ schriftlich zu berichten (E-Mail ausreichend).
- 7.9 „T & S“ haftet nicht für in die Unterkunft eingebrachte Fahrnisse des Kunden.
- 7.10 Der Kunde ist nicht berechtigt, die jeweilige Unterkunft unterzuvermieten.
- 7.11 Gerät „T & S“ mit vereinbarten Leistungen in Verzug, kann der Kunde eine einschreibebriefliche angemessene Nachfrist, die mindestens zwei Wochen beträgt, mit Rücktrittsandrohung setzen. Das Rücktrittsrecht bezieht sich nur auf den Leistungsteil, bezüglich dessen Verzug vorliegt. Tritt der Kunde nach Ablauf der Nachfrist zurück, kann er die bereits erbrachten Zahlungen für diesen Leistungsteil zurückfordern.
- 7.12 Dem Kunden ist es nicht gestattet in der Unterkunft zu rauchen. Weiters verboten ist die Mitnahme von Tieren. Wird gegen diese Bestimmung verstoßen ist „T & S“ berechtigt - unbeschadet der Geltendmachung weiterer in diesen AGB geregelten Pönalen, sowie der Geltendmachung eines höheren tatsächlichen Schadens - eine zusätzliche Pauschale für den daraus resultierenden Mehraufwand (zB Desinfektion, langes Lüften etc.) sowie der (erhöhten) Abnutzung der Unterkunft iHv EUR 95,00 (zzgl. USt.) zu verlangen.
- 7.13 Der Kunde übernimmt während der Vertragslaufzeit sämtliche Schneeräumungs- bzw. Streupflichten in Bezug auf die gegenständliche Unterkunft und den angrenzenden öffentlichen Grund, insbesondere nach § 93 StVO und hält „T & S“ diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos.
- 7.14 Der Kunde übernimmt während der Vertragslaufzeit auch die Verpflichtung zur Reinigung des Stiegenhauses und hält „T & S“ diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos.
- 7.15 Art und Umfang der den Kunden treffenden Verpflichtungen iSd Punkte 7.13 sowie 7.14 werden diesem von „T & S“ stets vor Vertragsbeginn mitgeteilt.
- § 8 Unterkünfte von „T & S“ / Ausstattung
- 8.1 Insofern „T & S“ auf deren Homepage Lichtbilder einer Unterkunft zur Verfügung stellt, wird ausdrücklich festgehalten, dass es sich hierbei stets um Momentaufnahmen handelt und der Kunde kein Recht auf Vollständigkeit respektive darauf hat, dass die jeweilige Unterkunft - bezogen auf Mobiliar usw. - tatsächlich den Lichtbildern entspricht.
- 8.2 Sämtliche Unterkünfte von „T & S“ verfügen über einen Fernseher sowie Internetzugang und eine Waschmaschine. Sollte jedoch auf Grund von technischen Gebrechen oder anderen unerwarteten Gegebenheiten eine Unterkunft nicht über diese Ausstattung verfügen, kann der Kunde daraus keine Entgeltminderungsansprüche ableiten. „T & S“ wird sich jedenfalls bemühen, allfällige Gebrechen möglichst zeitnahe zu beseitigen oder ein Ersatzgerät zur Verfügung stellen.
- 8.3 Soweit von „T & S“ nicht ausdrücklich und schriftlich Gegenteiliges zugesagt wurde, hat der Kunde keinen Anspruch auf einen PKW-Abstellplatz im Zusammenhang mit der jeweiligen Unterkunft. Der Kunde verpflichtet sich, keine Parkflächen unberechtigt zu benützen und hält „T & S“ diesbezüglich vollumfänglich schad- und klaglos.
- 8.4 „T & S“ kann dem Kunden in sachlich gerechtfertigten Fällen auch eine Ersatzunterkunft zur Verfügung stellen, wobei der Kunde zur Annahme verpflichtet ist, soweit diesem die Annahme zumutbar ist, insbesondere weil die Ersatzunterkunft nach Größe und Beschaffenheit einen angemessenen Ersatz darstellt.
- Das Entgelt für die Ersatzunterkunft bleibt wie ursprünglich vereinbart, unabhängig davon, ob das Ersatzobjekt räumlich anders aufgeteilt oder geringfügig größer / kleiner als das ursprüngliche Objekt ist. Geringfügigkeit wird bei einem Abweichen vom Flächenmaß bis zu 15 % angenommen. Innerhalb dieser Toleranz gilt die Unterkunft, bezogen auf die Größe, jedenfalls als angemessen.
- 8.5 Sachlich gerechtfertigte Gründe wären beispielsweise Eigenbedarf von „T & S“ bzw. deren Gesellschafter sowie Geschäftsführer, aber auch von Verwandten in absteigender Linie dieser Personen; in der Unterkunft auftretende Schäden, welche eine weitere Benützung/Gebrauch unzumutbar machen (zB Gesundheitsgefährdung oder größere Reparaturen erforderlich); (unvorhergesehene) Vertragsverlängerungen des vorherigen Unterkunftsnehmers oder soweit andere sonstige gewichtige betriebliche Gründe von „T & S“ dies erfordern.
- § 9 Betreten der Unterkunft durch „T & S“
- 9.1 „T & S“ ist der Zutritt in die jeweilige Unterkunft während der Vertragslaufzeit nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gestattet. Soweit nicht Gefahr in Verzug besteht, wird „T & S“ dem Vertragspartner den geplanten Zutrittstermin zumindest zwei Wochen vorher ankündigen und den Termin mit dem Kunden - soweit möglich - abstimmen. Bei Gefahr in Verzug ist „T & S“ der Zutritt jederzeit und auch ohne Vorankündigung gestattet.
- 9.2 Wichtige Gründe wären insbesondere:
*Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeiten
*(Sonstige) Behebung von Gebrechen jedweder Art
*Besichtigung mit potentiellen neuen Eigentümern der jeweiligen Unterkunft und/oder sonstigen Vertragspartnern von „T & S“
*Erforderliches Ablesen von Messgeräten
*Sämtliche Notfälle
- § 10 Kündigung von auf Dauer abgeschlossene Verträge / Vorzeitige Auflösung der Unterkunftsvereinbarung durch „T & S“
- 10.1 Sofern der Kunde einen mit „T & S“ vereinbarten Übergabe-/Übernahmetermin der jeweiligen Unterkunft bzw. der dazugehörigen Schlüssel grundlos bzw. ohne vorherige Mitteilung an „T & S“ nicht wahrnimmt, ist „T & S“ berechtigt, sofort und ohne Nachfristsetzung vom Vertragsverhältnis zurückzutreten. Allfällige daraus resultierende Schadenersatzansprüche von „T & S“ bleiben hiervon unberührt.
- 10.2 Sofern nicht schriftlich ausdrücklich Gegenteiliges vereinbart wurde, werden Unterkunftsvereinbarungen grundsätzlich auf die Dauer von zumindest einem Monat abgeschlossen.
- 10.3 „T & S“ ist berechtigt die jeweilige Unterkunftsvereinbarung unverzüglich aufzulösen, soweit ein wichtiges und sachlich gerechtfertigtes Interesse besteht und „T & S“ eine weitere Aufrechterhaltung der Unterkunftsvereinbarung mit dem Kunden nicht mehr zumutbar ist, insbesondere in nachstehenden Fällen:
* der Kunde macht von der Unterkunft einen erheblich nachteiligen Gebrauch, namentlich indem er diese in arger Weise vernachlässigt oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenleben verleidet oder sich gegenüber „T & S“ oder einer im Haus wohnenden Person einer mit Strafe bedrohten Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht um Fälle handelt, die nach den Umständen als geringfügig zu bezeichnen sind. Dem Verhalten des Kunden steht, soweit er es unterließ, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seiner Gäste und sämtlichen sich mit dessen Wissen in der Unterkunft befindlichen Personen gleich;
*die Unterkunft wird mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat oder die jeweilige Unterkunft nicht (ausschließlich) zu der im Vertrag bedungenen Bestimmung regelmäßig verwendet;
*„T & S“ benötigt die jeweilige Unterkunft für sich selbst respektive deren Gesellschafter und/oder Geschäftsführer sowie für Verwandte in absteigender Linie dieser Personen;
* der Kunde ist nach geschehener Einnahmung mit der Bezahlung des Entgeltes für die Unterkunft derart säumig, dass mit Ablauf des in der Mahnung gesetzten Termins das rückständige Entgelt nicht vollständig entrichtet wurde;
- § 11 Abnahme von Leistungen
- 11.1 Sollte eine von „T & S“ zur Verfügung gestellte Unterkunft nicht den Erwartungen des Kunden entsprechen, ist dieser dennoch zur Übernahme verpflichtet, soweit die Unterkunft, bezogen auf die jeweilige Unterkunftsvereinbarung, nicht gänzlich ungeeignet ist. Der Kunde hat „T & S“ sodann unverzüglich, spezifiziert und schriftlich seine behaupteten Beanstandungen bekannt zu geben. T & S wird diese zeitnahe überprüfen und - sofern die Beanstandungen zutreffend - gegebenenfalls beheben oder eine andere adäquate Unterkunft zur Verfügung stellen.
- 11.2 „T & S“ wird den Zustand der jeweiligen Unterkunft im Rahmen der Übergabe an den Kunden zu Beweis Zwecken entsprechend dokumentieren (zB Anfertigung von Lichtbildern, etc).
- 11.3 Der Kunde ist verpflichtet die Übernahme einer Unterkunft von „T & S“ - auf deren Verlangen hin - schriftlich zu bestätigen.
- § 12 Gefahrenübergang
- 12.1 Ist nichts anderes schriftlich vereinbart, gilt der Firmensitz von „T & S“ als Erfüllungsort. Die Gefahr geht mit Übergabe der jeweiligen Unterkunft respektive Schlüssel an den Kunden auf diesen über. Der Übergabe steht es

Allgemeine Geschäftsbedingungen der T & S Immo GmbH GmbH

(im Folgenden auch „T & S“ genannt) Stand 09/2023

gleich, wenn der Kunde mit der Übernahme der Unterkunft grundlos in Verzug ist.

§ 13 Aufrechnung und Schadenersatz

- 13.1 Der Kunde ist nur dann berechtigt, gegen Forderung von „T & S“ aufzurechnen, wenn „T & S“ die Forderung des Kunden entweder schriftlich anerkannt hat oder diese gerichtlich festgestellt worden sein sollte.
- 13.2 Zum Schadenersatz ist „T & S“ in allen in Betracht kommenden Fällen – ausgenommen Personenschäden - nur dann verpflichtet, wenn „T & S“ oder ihr gesetzlich zurechenbare Vertreter oder Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder krass grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen wird. Die Beweislast liegt beim jeweiligen Vertragspartner. Sämtliche Ansprüche Schadenersatzansprüche gegen „T & S“ verjähren in 6 Monaten ab Kenntnis von Schaden und Schädiger, spätestens aber drei Jahre nach Erbringung der Leistung oder Lieferung. Der Ersatz von Folgeschäden, Vermögensschäden, mittelbaren Schäden, nicht erzielten Ersparnissen, Zinsenverlusten, entgangene Gewinne und von Schäden aus Ansprüchen Dritter gegen „T & S“ ist in jedem Fall, soweit gesetzlich zulässig ausgeschlossen.
- 13.3 In allen Fällen, in denen „T & S“ nach den gegenständlichen AGB eine Ersatzpflicht trifft, ist diese der Höhe nach und unabhängig von deren Rechtsgrund grundsätzlich auf das zwischen „T & S“ und dem Kunden vereinbarte Entgelt für die jeweilige Unterkunft begrenzt, wobei auf Verträge mit einer Laufzeit von über 12 Monaten, ein Jahresentgelt als Haftungshöchstgrenze vereinbart wird.
- 13.4 Im Falle eines Geschäftsabschlusses mit einem Verbraucher wird die Haftung von „T & S“ - in Abweichung des Punktes 13.2 – lediglich für leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen.
- 13.5 Sofern, in welchem Fall auch immer, ein Pönale zu Lasten von „T & S“ vereinbart wurde, unterliegt dieses dem richterlichen Mäßigungsrecht. Die Geltendmachung von über das Pönale hinausgehendem Schadenersatz ist jedenfalls ausgeschlossen.

§ 14 Gewährleistung

- 14.1 Soweit „T & S“ als Verkäufer von gebrauchten, beweglichen oder unbeweglichen Sachen auftreten sollte, werden die dem Käufer gesetzlich zustehenden Gewährleistungsbestimmungen – soweit es sich beim Käufer um keinen Verbraucher handelt - abbedungen. Eine Irrtumsanfechtung, sowie eine Anfechtung des Kaufvertrages aus welchem Rechtsgrund auch immer, des Kunden wird ausgeschlossen. Bezüglich Schadenersatzansprüchen gegenüber „T & S“ wird auf Punkt 13 verwiesen. Den Käufer trifft jedenfalls die Verpflichtung zur rechtzeitigen Mängelrüge iSd § 377 UGB.

§ 15 Einkaufsbedingungen

- 15.1 Soweit „T & S“ als Käufer von beweglichen oder unbeweglichen Sachen auftritt, stehen dieser sämtliche gesetzliche Gewährleistungsbehelfe, sowie die Möglichkeit zur Anfechtung des Kaufvertrages aus welchem Rechtsgrund auch immer, zu. Eine erforderliche Mängelrüge seitens „T & S“ iSd § 377 UGB wird ausgeschlossen.
- 15.2 Ein Ausschluss sowie eine Einschränkung von Schadenersatzansprüchen - in welcher Form auch immer (Verschuldensgrad, Verkürzung der Fristen, Änderung der Beweislast, etc) - von „T & S“ gegenüber dem Verkäufer wird nicht akzeptiert.

§ 16 Schlussbestimmungen

- 16.1 „T & S“ ist berechtigt, zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen Subunternehmer einzusetzen.
- 16.2 Sollten einzelne Bestimmungen nichtig oder unwirksam sein, berührt dies die Gültigkeit aller übrigen Bestimmungen, sowie der AGB als Ganzes, nicht.
- 16.3 Zur Entscheidung aller aus einem Vertrag entstehenden Streitigkeiten - einschließlich einer solchen über sein Bestehen oder Nichtbestehen - wird die ausschließliche Zuständigkeit der sachlich in Betracht kommenden Gerichte in Linz vereinbart, soweit der Kunde kein Verbraucher ist.
- 16.4 Der Vertrag unterliegt ausschließlich dem Recht der Republik Österreich unter Ausschluss des UN-Kaufrechts und der Kollisionsnormen.
- 16.5 Änderungen oder Ergänzungen eines Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses.