

## BETREIBERVERTRAG

zwischen

**A CASA Management GmbH, Mario Karlinger**, Schrofenweg 4, 6450 Sölden, UID: ATU62597988 im Folgenden „Betreiber“ genannt,

und

Herr/Frau/Firma

als Eigentümer/in einer Wohnung/Chalet und eines Parkplatzes/mehreren Parkplätzen im Appartementhaus xxxx in xxxxx, im Folgenden „Eigentümer“ genannt, wie folgt:

### 1. Präambel

**Der Eigentümer hat das A CASA Aquamarin in Sölden, erworben**

### 2. Wohnungsverwaltung und -vermietung

Der Betreiber hat bei der Erfüllung seiner Tätigkeiten mit der angemessenen treuhänderischen Sorgfalt vorzugehen. Der Eigentümer erteilt dem Betreiber hiermit den Auftrag, die Wohnung in seinem eigenen Namen (=Betreibername) für die gesamte Vertragslaufzeit zu Tourismuszwecken an Dritte zu vermieten. Der Betreiber hat bestmögliche Anstrengungen zu unternehmen, um die bestmöglichen Ergebnisse zu erzielen.

Die Eigennutzung der Wohnung bedarf einer Vorankündigung von mindestens 6 Monaten; Die Dauer der Eigennutzung sollte zwei Monate pro Jahr nicht übersteigen, doch der Zeitraum kann jährlich geändert werden. Die Eigennutzung ist nur dem Eigentümer und nahen Verwandten vorbehalten und sollte nur auf Wochenbasis sein. Wird vom Eigentümer das Reinigungs- bzw. Bettwäscheservice in Anspruch genommen, so werden diese Kosten nach Aufwand verrechnet.

Alle Kosten, Gebühren, Steuern und Honorare, die in Verbindung mit der Eigentümerschaft oder der Vermietung der Wohnung entstehen oder sich daraus ergeben, werden vollständig durch den Eigentümer getragen. Dies gilt auch für Disagio bei Kreditkartenzahlungen, Instandhaltung und Wartung sowie Ersatz von Gebrauchsgegenständen gemäß Ausstattungsliste. Zusätzliche eingebrachte Ausstattungsgegenstände abweichend von der Ausstattungsliste werden nicht kontrolliert oder ersetzt.

Es wird festgehalten, dass jedes Appartement über eine einheitliche Ausstattung in den Küchen, wie eben Gläser, Geschirr, Besteck, Töpfe, Pfannen, Küchenhelfer, Schneidbretter, Messerblock, Schüsseln, Kaffeemaschine, Wasserkocher und ähnliches gemäß den Vorgaben des Betreibers verfügen muss. Die Kosten für die Anschaffung, Ersatz von Bruch, Diebstahl, Verlust und dergleichen trägt der Eigentümer und wird anteilig auf alle Appartements aufgeteilt und sohin jährlich verrechnet.

### 3. Vergütung

Der Betreiber erhält für seine Aktivitäten eine Vergütung von 25 % der erwirtschafteten Bruttomieteinnahmen (exklusive der an Gäste verrechneten Endreinigungsgebühren) zuzüglich der gesetzlich gültigen Umsatzsteuer. Die Kosten für die vom Betreiber genutzten Verkaufsportale sind in der Vergütung inkludiert. Bei nachweislichen Kommissionssteigerungen der vom Betreiber genutzten Verkaufsportale (booking.com, feratel, expedia und weitere) darf vom Betreiber die Kommission entsprechend angepasst werden – allerdings nur um die nachgewiesene Kommissionssteigerung der Verkaufsportale und entsprechend der anteiligen Buchungsumsätze mit dem jeweiligen Portal. Für den Fall, dass der Eigentümer selbst Vermietungen organisiert, wird der Anteil des Betreibers nicht reduziert. Hierzu bedarf es einer sofortigen Ankündigung und Offenlegung der Buchungsdetails gegenüber dem Betreiber. Bei zu spät eingereichten Buchungsunterlagen und daraus resultierenden Doppelbuchungen werden Buchungen des Betreibers bevorzugt und für Kosten der Umbuchung kommt der jeweilige Eigentümer dem Betreiber gegenüber auf.

Die Mietpreise werden durch den Betreiber in Rücksprache mit dem Eigentümer im Hinblick auf die Ertragsoptimierung (Ertragsmanagement) festgelegt. Für Organisation von Bettwäsche, Handtücher, Bademäntel, Reinigung, Reparaturen, sowie für das Führen des Meldewesen gemäß Vorgaben der Tiroler Landesregierung wird eine Gebühr von € 30,00 für jede Reservierung an den Eigentümer verrechnet. Bei Eigennutzung entfällt diese Gebühr.

Wäsche- und Reinigungsservice werden vom Betreiber organisiert und nach tatsächlichem Aufwand an die Eigentümer /verrechnet. Die aktuellen Kosten (Stand Wintersaison 2017/2018) für die Reinigung werden mit € 27,00 netto / Stunde und Reinigungskraft verrechnet. Für das Wäscheservice werden je Set (Leintuch, Bett- und Kopfpolsterüberzug, Bade- und Handtuch) € 7,50 netto verrechnet. Für das Waschen der Wellness-Badetücher wird pauschal € 50,00 pro Bett im Jahr verrechnet. Eventuelle Preissteigerungen werden den Eigentümern bekanntgegeben und so dann angepasst. Reinigungsmaterialien werden jährlich an die Eigentümer im Aufwandsverhältnis verrechnet. Hierzu zählen neben Reinigungsmitteln, Müllsäcke, Putzgeräte, Staubsaugersäcke auch Reparaturen und Ersatz dieser Gerätschaften bei Bruch oder ähnlichem. Ein jährlicher Saisonsputz wird durch den Betreiber organisiert und nach Aufwand an die Eigentümer verrechnet.

Mieteinnahmen werden gemäß Absprache mit dem Finanzamt Stand 2013 abgerechnet und unter Berücksichtigung von Kreditkartenzahlungseingängen mit Ende des Folgemonats an die jeweiligen Eigentümer zur Auszahlung gebracht.

Stornogebühren werden im selben Ausmaß wie Vermietungseinnahmen an den Eigentümer weitergeleitet. Der Betreiber kann für nicht einbringliche Stornogebühren nicht zur Haftung gezogen werden.

#### **4. Laufzeit**

Der Vertrag ist für die feste Laufzeit von einem Jahr gültig. Nach Ablauf dieser Frist wird der Vertrag automatisch um ein weiteres Jahr verlängert, insofern keine Partei mit einer Frist von 6 Monaten schriftlich gekündigt hat. Eine Kündigung hat per Einschreiben oder Email mit Lesebestätigung zu erfolgen.

#### **5. Kündigung**

Entweder der Betreiber oder der Eigentümer können - nach Wahl und unbeschadet aller anderen Rechte und Ansprüche - den Vertrag in außerordentlichen Umständen mit einer schriftlichen Mitteilung an die jeweils andere Vertragspartei ohne Berücksichtigung der entsprechenden Stichtage kündigen, falls einer der folgenden Umstände zutrifft:

- a) Eine der Vertragsparteien hat eine Verpflichtung aus diesem Vertrag nicht erfüllt und hat, vorausgesetzt, dass die Erfüllung dieser Verpflichtung nicht vollständig oder zeitweise unmöglich ist, nach einer Mahnung durch die kündigende Partei diese Verpflichtung nicht innerhalb von 14 Tagen erfüllt, vorausgesetzt, dass die Schuld für die Nichterfüllung nicht bei der anderen Vertragspartei liegt;
- b) ein gerichtlicher Beschluss vor liegt;
- c) die Qualität der Wohnungen und/oder die Wartung der gemeinsamen Einrichtungen entsprechen nicht den für die Vermietung der Wohnungen erforderlichen Anforderungen, wodurch die Vermietung der Wohnungen erschwert wird. Dies gilt ebenso für den Inhalt der Wohnungen sowie der Gebrauchsgegenstände
- d) Alle bis dahin erfolgten Reservierungen behalten Ihre Gültigkeit. In Ausnahme Fällen können bestehende Buchungen für das Appartement umgebucht werden. Die Kosten für Umbuchungen trägt der Eigentümer.

#### **6. Übertragung von Verpflichtungen**

Alle Rechten und Verpflichtungen aus diesem Vertrag werden auf den gemeinsamen oder individuellen Rechtsnachfolger übertragen. Die Parteien dieses Vertrags sind daher verpflichtet, alle Rechte und Verpflichtungen gemäß diesem Vertrag auf ihren individuellen oder gemeinsamen Rechtsnachfolger zu übertragen.

#### **7. Haftung**

Der Betreiber haftet nicht für Schäden an der Wohnung oder den Gemeinschaftsbereichen des Gebäudes, die durch Gäste oder Benutzer verursacht wurden. Die Eigentümer sind verpflichtet über die Hausverwaltung einer ausreichend deckenden Gebäudeversicherung abzuschließen sowie für die Wohnungen eine Inhalts- bzw. Haushaltversicherung, insofern diese nicht schon für die Wohnungen unsererseits abgeschlossen wurden. Söhin wird diese jährlich in Rechnung gebracht.

#### **8. Zusätzliche Vertragsbestimmungen**

Veränderungen an diesem Vertrag bedürfen der schriftlichen Vereinbarung beider Parteien.

Falls sich eine oder mehrere Bestimmungen in diesem Vertrag als ungültig oder nicht durchsetzbar erweisen, bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags hiervon unberührt. Die Parteien werden sich bemühen, eine beiderseitig akzeptable Anpassung der Vertragsbestimmungen im Sinne dieses Vertrags zu finden, die den ursprünglichen Bestimmungen möglichst nahe kommt. Jegliche Lücken in diesem Vertrag müssen so ausgefüllt werden, dass sein ursprünglicher Sinn und Zweck in gesetzlich zulässiger Form erfüllt wird.

Dieser Vertrag und alle sich daraus ergebende Rechte und Verpflichtungen unterliegen österreichischem Recht.

Alle Streitigkeiten zwischen den Parteien in Verbindung mit diesem Vertrag oder Verträgen, die mit diesem Vertrag zusammenhängen, werden durch das sachlich und örtlich zuständige Bezirksgericht Silz geregelt, sofern keine widersprüchlichen Rechtsvorschriften vorliegen.

Sölden, den

A CASA Management GmbH  
Mario Karlinger, Schrofengeweg 2, 6450 Sölden  
Betreiber

Herr/Frau/Firma  
Eigentümer