

Auf einen Blick

Unverbindlicher Kurzüberblick – nicht Vertragsbestandteil; maßgeblich sind die §§ 1–11

- 1 85 % für Sie**
des Netto-Logisumsatzes gebuchter und bezahlter Aufenthalte (§ 5)
- 2 Auszahlung am 15.**
monatlich, für alle Check-outs des Vormonats, mit Abrechnung (§ 5)
- 3 Nicht exklusiv**
Sie bleiben flexibel: freie Zeiten selbst nutzen oder vermieten (§ 3)
- 4 Kündbar mit 3 Monaten**
unbefristet, jeweils zum Monatsende; E-Mail genügt; bestehende Buchungen werden noch abgewickelt (§ 10)
- 5 Endreinigung & Wäsche 100 % an Sie**
zusätzlich zu den 85 %, netto (§ 6)
- 6 Online-Anmeldung**
Formular absenden; Vertrag mit Freischaltung Ihres Objekts (§ 2)

Pächterin

AlpenLuxus Management GmbH
Innsbrucker Straße 15, 6230 Brixlegg
FN 654831 m, vertreten durch den
Geschäftsführer Lukas Thomas
Neuschmid („**Pächterin**“)

Verpächter und Objekt („Verpächter“ / „Partner“, „Objekt“)

VERPÄCHTER	die Person oder Gesellschaft, die das Online-Anmeldeformular absendet – mit den dort angegebenen Daten (Name/Firma, Geb.-Datum/FN, Anschrift, Telefon, E-Mail, IBAN, UID, Kleinunternehmer ja/nein)
OBJEKT	die im Formular bezeichnete Ferienwohnung (Adresse, Top, Bezeichnung, max. Personen) samt Inventar; Gebühr für Endreinigung und Wäsche (brutto, Gast) laut Formular
FASSUNG	Fassung 10/2026 d · Stand: 19.10.2026 · Download als PDF: alpenluxus-collection.com/partner-bedingungen

Der Kurzüberblick „Auf einen Blick“ und die grau gesetzten „Kurz gesagt“-Hinweise sind unverbindliche Erläuterungen und nicht Teil der Partner-Bedingungen.

§ 1 Vertragsparteien, Objekt

Kurz gesagt: Diese Bedingungen sind Ihr Pachtvertrag mit AlpenLuxus.

(1) Diese Partner-Bedingungen (Fassung 10/2026 d) regeln den Pachtvertrag zwischen der **AlpenLuxus Management GmbH**, Innsbrucker Straße 15, 6230 Brixlegg, FN 654831 m, vertreten durch den Geschäftsführer Lukas Thomas Neuschmid („**Pächterin**“), und der Person oder Gesellschaft, die das Partner-Anmeldeformular auf alpenluxus-collection.com absendet („**Verpächter**“ oder „**Partner**“).

(2) Pachtgegenstand ist die im Anmeldeformular bezeichnete Ferienwohnung (Adresse, Top, Bezeichnung, max. Personen-zahl) samt Inventar („**Objekt**“). Die Angaben des Verpächters im Anmeldeformular (Name/Firma, Geburtsdatum bzw. Firmenbuchnummer, Anschrift, Telefon, E-Mail, IBAN, UID, Kleinunternehmerstatus und die vom Gast zu bezahlende Gebühr für Endreinigung und Wäsche brutto) werden Vertragsinhalt. Der Verpächter sichert ihre Richtigkeit zu und teilt Änderungen unverzüglich in Textform mit.

§ 2 Vertragsabschluss online

Kurz gesagt: Formular absenden – mit der Freischaltung Ihres Objekts sind Sie dabei.

(1) Mit dem **Absenden des Online-Anmeldeformulars** unter Bestätigung dieser Partner-Bedingungen gibt der Verpächter ein **Angebot** auf Abschluss des Pachtvertrags zu diesen Bedingungen ab. Vor dem Absenden werden alle Eingaben in einer Übersicht angezeigt und können geprüft und berichtigt werden. An sein Angebot ist der Verpächter 14 Tage gebunden.

(2) Die Pächterin bestätigt den Eingang des Angebots unverzüglich automatisch per E-Mail und übermittelt diese Partner-

Bedingungen als PDF. Diese **Eingangsbestätigung ist keine Annahme**.

(3) Die Pächterin nimmt das Angebot **durch schlüssiges Verhalten** an: durch **Freischaltung des Objekts** (Veröffentlichung des Objekts zur Buchung über die Pächterin) oder, falls früher, durch die **erste Annahme einer Buchung** für das Objekt. Damit kommt der Vertrag zustande; eine gesonderte Annahmeerklärung erfolgt nicht. Über die Freischaltung informiert die Pächterin per E-Mail; diese Mitteilung ist keine Vertragserklärung. Ein Anspruch auf Annahme besteht nicht.

(4) Der Vertrag wird elektronisch in **Textform** geschlossen; Vertragssprache ist Deutsch. Die Pächterin speichert den Vertragstext (die akzeptierte Fassung dieser Partner-Bedingungen samt den Formulareingaben) und übermittelt ihn dem Verpächter auf Anfrage per E-Mail. Diese Partner-Bedingungen sind jederzeit unter alpenluxus-collection.com/partner-bedingungen als **PDF** abrufbar und können gespeichert und wiedergegeben werden.

§ 3 Pachtgegenstand, Zweck, keine Exklusivität

Kurz gesagt: Freie Zeiten nutzen Sie selbst; Buchungen haben Vorrang.

(1) Der Verpächter ist über das voll eingerichtete Objekt (§ 1 Abs 2) samt Inventar Verfügungsberechtigt und verpachtet es der Pächterin zur **gewerblichen Beherbergung von Gästen im Namen und auf Rechnung der Pächterin** im Rahmen ihres Gastgewerbes in der Betriebsart Appartementhaus/Ferienwohnung (GISA-Zahl 38747885). Sie darf es auf ihrer Website und auf Buchungsplattformen mit Fotos anbieten.

(2) Die Pacht ist **nicht exklusiv**. Das Gebrauchsrecht der Pächterin umfasst jeweils die über sie gebuchten Zeiträume. Nicht über die Pächterin gebuchte Zeiträume darf der Verpächter selbst nutzen oder auf eigene Rechnung vermieten. Die Kalender werden laufend synchronisiert (Channel-Manager/iCal); der Verpächter trägt eigene Belegungen unverzüglich ein. Eine von der Pächterin bestätigte Buchung hat **Vorrang** und darf vom Verpächter weder storniert noch beeinträchtigt werden.

§ 4 Betrieb durch die Pächterin

Kurz gesagt: *AlpenLuxus ist Vertragspartnerin der Gäste.*

(1) Die Pächterin ist für alle über sie gebuchten Aufenthalte **alleinige Vertragspartnerin der Gäste**. Sie legt Preise, Verfügbarkeiten, Mindestaufenthalt, Storno- und Hausregeln nach eigenem Ermessen fest und schließt die Verträge zu ihren AGB ab. Buchungsbestätigung, Rechnung, Zahlungsabwicklung, Gästekommunikation und Beschwerden erfolgen ausschließlich durch die Pächterin. Sie ist Unterkunftgeberin; die Gästemeldung nach dem Meldegesetz und die Einhebung der Aufenthaltsabgabe besorgt in ihrem Auftrag und Namen der Verpächter (§ 7). Die Umsatzsteuer auf ihre Umsätze führt die Pächterin ab.

(2) **Gästeszahlen gehen ausschließlich an die Pächterin** (z. B. über ihr Stripe-Konto). Die Pächterin trägt das Auslastungs-, Storno- und Zahlungsausfallsrisiko. Der Verpächter tritt gegenüber diesen Gästen nicht als Vermieter auf, stellt ihnen keine Rechnungen und nimmt von ihnen keine Zahlungen an.

§ 5 Pachtzins

Kurz gesagt: *85 %, ausbezahlt monatlich am 15. mit Abrechnung.*

(1) Der Pachtzins ist ausschließlich **variabel** und beträgt **85 % des Netto-Logisumsatzes** der über die Pächterin gebuchten und tatsächlich bezahlten Aufenthalte. Netto-Logisumsatz ist das vom Gast bezahlte Entgelt abzüglich Umsatzsteuer, Aufenthaltsabgabe, Gebühr für Endreinigung und Wäsche (§ 6 Abs 2), Kautionen sowie Provisionen der Buchungsplattformen und Zahlungsgebühren. Stornogebühren, die der Pächterin verbleiben, zählen zum Netto-Logisumsatz. Ein fixer oder Mindestpachtzins ist nicht vereinbart.

(2) Die Pächterin rechnet **monatlich** ab: Für alle Aufenthalte mit Check-out in einem Kalendermonat erstellt sie eine **Monatsabrechnung** (Buchungsübersicht einschließlich der Abzüge nach Abs 1) mittels Gutschrift (§ 11 Abs 7 UStG), der der Verpächter hiermit zustimmt, und zahlt den Pachtzins samt der Vergütung für Endreinigung und Wäsche (§ 6 Abs 2) **am 15. des Folgemonats** auf das Konto des Verpächters aus (z. B. über Stripe Connect); ist der 15. kein Bankarbeitstag, am nächstfolgenden Bankarbeitstag. Bei Aufenthalten von mehr als einem Monat wird anteilig je Kalendermonat abgerechnet. Stornierungen, Rückerstattungen und Rückbelastungen (Chargebacks) nach erfolgter Auszahlung darf die Pächterin mit der nächsten Abrechnung verrechnen.

(3) Alle Beträge nach den §§ 5 bis 7 verstehen sich netto. Ist der Verpächter umsatzsteuerpflichtig, weist die Gutschrift zusätzlich die Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe aus, die auf seine jeweilige Leistung entfällt, und die Pächterin zahlt sie mit aus. Ist er Kleinunternehmer (§ 6 Abs 1 Z 27 UStG), erfolgt die Gutschrift ohne Umsatzsteuer mit entsprechendem Hinweis. Der Verpächter gibt seinen Steuerstatus im Anmeldeformular an und meldet Änderungen unverzüglich; eine unrichtig ausgewiesene Steuer wird durch berichtigte Gutschrift korrigiert. Seine Einkünfte versteuert der Verpächter selbst.

§ 6 Leistungen des Verpächters

Kurz gesagt: *Service vor Ort durch Sie; Endreinigung & Wäsche zusätzlich 100 % an Sie.*

(1) Der Verpächter erbringt als Dienstleister der Pächterin nach deren Vorgaben: Endreinigung, Wäsche (Bett- und Badwäsche), Schlüsselübergabe/Check-in, Erreichbarkeit vor Ort während der Aufenthalte, laufende Instandhaltung und Ersatz von Inventar. Er trägt alle Betriebs- und Nebenkosten (insb. Strom, Heizung, Wasser, WLAN, Müll, Hausverwaltung). Diese Leistungen sind – vorbehaltlich der Vergütung für Endreinigung und Wäsche nach Abs 2 – mit dem Pachtzins abgegolten.

(2) Die Gebühr für Endreinigung und Wäsche bezahlt der Gast an die Pächterin. Die Pächterin vergütet dem Verpächter dafür **zusätzlich zum Pachtzins** deren Nettobetrag (vom Gast bezahlte Gebühr ohne Umsatzsteuer) **zu 100 %** mit der Monatsabrechnung nach § 5 Abs 2 zum selben Termin (15. des Folgemonats); § 5 Abs 3 gilt.

§ 7 Leistungen vor Ort

Kurz gesagt: *Sie erledigen Check-in, Reinigung, Gästemeldung und Ortstaxe im Auftrag von AlpenLuxus.*

(1) Der Verpächter erbringt im Auftrag und im Namen der Pächterin folgende Leistungen vor Ort: Schlüsselübergabe und Gästebetreuung, Endreinigung und Wäsche, die Meldung der Gäste im Gästeverzeichnis (Feratel) über den Zugang der Pächterin sowie die Einhebung der Aufenthaltsabgabe (Orts-taxe) für die Pächterin.

(2) Die Pächterin bleibt Unterkunftgeberin. Der Verpächter hält sich an die gesetzlichen Fristen und meldet jeden Gast vollständig und rechtzeitig. Der Verpächter führt die eingehobene Ortstaxe im Namen der Pächterin fristgerecht an den Tourismusverband ab und weist sie in der Monatsabrechnung aus.

(3) Die Leistungen nach Abs 1 sind mit dem Pachtzins (§ 5) und der Vergütung für Endreinigung und Wäsche (§ 6 Abs 2) abgegolten; ein gesondertes Entgelt gebührt nicht. Die Gutschrift erfolgt mit der Monatsabrechnung.

(4) Entstehen der Pächterin durch eine Verletzung dieser Pflichten Strafen oder Nachforderungen, ersetzt sie der Verpächter.

§ 8 Qualität, Haftung, Versicherung

Kurz gesagt: *Sauber, erreichbar, versichert.*

(1) **Mindeststandard:** hotelmäßige Sauberkeit bei jeder Anreise; funktionsfähige Ausstattung laut Inserat; wahrheitsgemäße, aktuelle Fotos und Angaben; Reaktion auf Anfragen der Pächterin binnen 2 Stunden (8–20 Uhr), bei Notfällen unverzüglich. Die Pächterin darf das Objekt nach Vorankündigung besichtigen.

(2) Der Verpächter hält die Pächterin **schad- und klaglos** für alle Nachteile aus Mängeln, Ausfällen, Doppelbuchungen oder sonstigen Umständen aus seiner Sphäre, insb. Preisminderungen und Rückerstattungen an Gäste, Mehrkosten einer gleichwertigen Ersatzunterkunft und Plattform-Sanktionen. Die Pächterin darf diese Beträge mit dem Pachtzins verrechnen.

(3) Der Verpächter unterhält auf eigene Kosten eine **Gebäude- bzw. Haushalts- und Haftpflichtversicherung**, die die touristische Vermietung deckt, einschließlich vorhandener Anlagen wie Sauna, Pool oder Whirlpool, und weist sie vor der ersten Buchung und auf Verlangen nach.

(4) **Gästeschäden** macht die Pächterin gegenüber Gast, Kauti-
on oder Buchungsplattform geltend und leitet den erhaltenen
Ersatz unverzüglich an den Verpächter weiter. Darüber hinaus
haftet die Pächterin nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässig-
keit; Personenschäden sind davon ausgenommen.

§ 9 Rechtliche Zulässigkeit

Kurz gesagt: Die Vermietung muss erlaubt sein; Strafen und Kosten aus
Ihrer Sphäre tragen Sie.

(1) Der Verpächter bestätigt, dass die touristische Kurzzeitver-
mietung des Objekts zulässig ist, insb. nach Flächenwidmung,
Baubewilligung und Tiroler Raumordnungsgesetz (keine un-
zulässige Freizeitwohnsitznutzung), nach Wohnungseigen-
tumsvertrag bzw. mit Zustimmung der übrigen Wohnungsei-
gentümer (§ 16 Abs 2 WEG) und nach Hausordnung, und dass
erforderliche Zustimmungen (z. B. Hausverwaltung, Haupt-
vermieter) vorliegen. Er hält die Pächterin diesbezüglich
schad- und klaglos (auch für Strafen und Abgaben). Die Päch-
terin zeigt das Objekt bei Bedarf als weitere Betriebsstätte an
(§ 46 GewO); der Verpächter wirkt mit.

(2) Der Verpächter hält die Pächterin und ihre Organe schad-
und klaglos für alle Nachteile, die daraus entstehen, dass a)
Gäste nicht, nicht rechtzeitig oder unrichtig gemeldet werden
oder die Aufenthaltsabgabe nicht korrekt eingehoben oder
abgeführt wird (§ 7); b) die touristische Vermietung des Ob-
jekts unzulässig ist (Abs 1); c) Anlagen oder Einrichtungen des
Objekts (z. B. Sauna, Pool, Whirlpool, Kamin, Spielgeräte)
nicht genehmigt, nicht sicher oder nicht vorschriftsgemäß be-
trieben oder gewartet sind; d) sonstige gesetzliche oder be-
hördliche Vorschriften aus der Sphäre des Verpächters ver-
letzt werden. Dies gilt nicht, soweit die Pächterin den Nachteil
selbst verschuldet hat.

(3) Die Schad- und Klaglosstellung umfasst insbesondere
Geldstrafen und Abgabennachforderungen samt Zuschlägen,
soweit gesetzlich zulässig, Ansprüche von Gästen und Dritten,
Rückerstattungen, Ersatzunterkünfte, Plattform-Sanktionen
sowie die angemessenen Kosten der rechtsfreundlichen Ver-
tretung und der Verfahren. Die Pächterin darf diese Beträge
mit allen Zahlungen an den Verpächter verrechnen.

(4) Der Verpächter bestätigt mit der Anmeldung, dass angebo-
tene Anlagen wie Sauna oder Pool rechtmäßig errichtet, so-
weit erforderlich behördlich genehmigt und regelmäßig ge-
wartet sind, und weist dies auf Verlangen nach. Bis zum Nach-
weis darf die Pächterin solche Anlagen aus dem Inserat neh-

men.

§ 10 Laufzeit, Kündigung

Kurz gesagt: Unbefristet; 3 Monate Kündigungsfrist; Buchungen
bleiben gültig.

(1) Der Vertrag beginnt mit seinem Zustandekommen
(§ 2 Abs 3) und gilt **unbefristet**. Jeder Vertragsteil kann ihn
mit einer Frist von **3 Monaten zum Monatsende** in Textform
kündigen; E-Mail genügt. **Alle bis zum Vertragsende einge-
gangenen Buchungen bleiben gültig**, auch wenn der Aufent-
halt nach dem Vertragsende liegt. Für diese Aufenthalte gilt
der Vertrag zu seinen Bedingungen fort, und der Verpächter
hat sie vollständig abzuwickeln. Nach Zugang einer Kündi-
gung nimmt die Pächterin nur noch Buchungen mit Anreise
bis längstens 12 Monate nach Vertragsende an.

(2) Aus wichtigem Grund kann jeder Vertragsteil fristlos auflö-
sen, insb. bei wiederholten (mindestens zwei in Textform ge-
rügten) Qualitätsmängeln, bei einer vom Verpächter verur-
sachten Doppelbuchung oder Stornierung, bei Wegfall der Zu-
lässigkeit nach § 9 oder bei Zahlungsverzug der Pächterin von
mehr als 14 Tagen trotz Mahnung.

§ 11 Schlussbestimmungen

Kurz gesagt: Österreichisches Recht; Textform (E-Mail) genügt.

(1) Änderungen und Nebenabreden bedürfen der **Textform
(E-Mail genügt)**; mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
Ist eine Bestimmung unwirksam, bleibt der Vertrag im Übr-
igen wirksam; an ihre Stelle tritt eine wirksame, die dem
Zweck am nächsten kommt.

(2) Es gilt österreichisches Recht unter Ausschluss der Verwei-
sungsnormen. Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Ge-
richt am Sitz der Pächterin, soweit gesetzlich zulässig; zwin-
gende Gerichtsstände für Verbraucher (§ 14 KSchG) bleiben
unberührt.

(3) Sollten aus diesem Vertrag Abgaben oder Gebühren anfal-
len, trägt diese die Pächterin. Gästedaten erhält der Verpäch-
ter nur, soweit für den Check-in nötig (DSGVO).

Datenschutz. Die Pächterin verarbeitet die Daten des Verpächters zur
Anbahnung und Abwicklung dieses Vertrags; Einzelheiten enthält die
Datenschutzerklärung auf alpenluxus-collection.com/datenschutz.

Partner-Bedingungen · Fassung 10/2026 d · Stand: 19.10.2026. Diese
Fassung ist unter alpenluxus-collection.com/partner-bedingungen als
PDF abrufbar und kann gespeichert und wiedergegeben werden.

So läuft die Online-Anmeldung

Unverbindliche Erläuterung – maßgeblich ist § 2

1

Formular ausfüllen

Daten und Objekt eintragen,
Eingaben prüfen,
Partner-Bedingungen
bestätigen und absenden.

2

Eingangsbestätigung

Sie erhalten sofort eine E-Mail
mit diesen
Partner-Bedingungen als PDF
zum Speichern.

3

Freischaltung

Wir prüfen das Objekt und
schalten es zur Buchung frei –
damit gilt der Vertrag. Sie
erhalten eine Info-Mail.

4

Los geht's

Kalender verbinden, Fotos
abstimmen – die ersten Gäste
können buchen.

Alles online: kein Ausdruck, kein Postversand, keine Unterschrift erforderlich.