Partner-Bedingungen – AlpenLuxus Partnernetzwerk

für die nicht exklusive Pacht einer Ferienwohnung zur gewerblichen Beherbergung
Fassung 10/2026 e · Stand: 22.10.2026 · PDF-Download: alpenluxus-collection.com/partner-bedingungen

> **Auf einen Blick** – *Unverbindlicher Kurzüberblick – nicht Vertragsbestandteil; maßgeblich sind die §§ 1–11.*
>
> 1. **Ihr Kalenderpreis für Sie** – Sie erhalten für jeden gebuchten und bezahlten Aufenthalt genau den Preis, den Sie in Ihrem Kalender bzw. Channel Manager eingestellt haben (§ 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 Ihrem Kalenderpreis, netto (§ 6)
> 6. **Stornierungen** – Bei Stornierungen erhalten Sie keinen Pachtzins; allfällige Stornogebühren verbleiben AlpenLuxus. (§ 5)
> 7. **Online-Anmeldung** – Formular absenden; Vertrag mit Freischaltung Ihres Objekts (§ 2)

Der Kurzüberblick und die „Kurz gesagt"-Hinweise sind unverbindliche Erläuterungen und nicht Teil der Partner-Bedingungen.

---

§ 1 Vertragsparteien, Objekt

Kurz gesagt (unverbindlich): Diese Bedingungen sind Ihr Pachtvertrag mit AlpenLuxus.

(1) Diese Partner-Bedingungen (Fassung 10/2026 e) 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. Personenzahl) 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 (unverbindlich): 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 (unverbindlich): 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 (unverbindlich): 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) **Gästezahlungen 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 (unverbindlich): Ihr Kalenderpreis, ausgezahlt monatlich am 15. mit Abrechnung.

(1) Der Pachtzins ist ausschließlich **variabel** und entspricht für jeden über die Pächterin gebuchten und tatsächlich bezahlten Aufenthalt dem **Logispreis, den der Verpächter für den gebuchten Zeitraum in seinem Kalender bzw. Channel Manager hinterlegt hat, abzüglich der darin enthaltenen Umsatzsteuer (Nettobetrag)**; Endreinigung und Wäsche, Aufenthaltsabgabe und Kautionen sind nicht enthalten. Zu diesem Nettobetrag kommt die Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe, sofern der Verpächter umsatzsteuerpflichtig ist. Maßgeblich ist der zum Buchungszeitpunkt über die Schnittstelle abgerufene Preis einschließlich der zu diesem Zeitpunkt im Kalender bzw. Channel Manager aktiven Rabatte. Die Abrufprotokolle der Pächterin dienen als Nachweis. Der Verpächter kann jederzeit einen Auszug verlangen. Einwände gegen eine Gutschrift sind binnen 30 Tagen in Textform zu erheben. Für stornierte Aufenthalte fällt kein Pachtzins an; Stornogebühren verbleiben der Pächterin. Der Verpächter nimmt zur Kenntnis, dass die Pächterin das Objekt zu eigenen, in der Regel höheren Preisen weitervermietet. Die Differenz zum Pachtzins verbleibt der Pächterin als Entgelt für Vermarktung, Betrieb und Risiko. 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 (unverbindlich): 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 (unverbindlich): 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 (Ortstaxe) 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 (unverbindlich): 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, Kaution oder Buchungsplattform geltend und leitet den erhaltenen Ersatz unverzüglich an den Verpächter weiter. Darüber hinaus haftet die Pächterin nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit; Personenschäden sind davon ausgenommen.

§ 9 Rechtliche Zulässigkeit

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

(1) Der Verpächter bestätigt, dass die touristische Kurzzeitvermietung des Objekts zulässig ist, insb. nach Flächenwidmung, Baubewilligung und Tiroler Raumordnungsgesetz (keine unzulässige Freizeitwohnsitznutzung), nach Wohnungseigentumsvertrag bzw. mit Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer (§ 16 Abs 2 WEG) und nach Hausordnung, und dass erforderliche Zustimmungen (z. B. Hausverwaltung, Hauptvermieter) vorliegen. Er hält die Pächterin diesbezüglich schad- und klaglos (auch für Strafen und Abgaben). Die Pächterin 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 Objekts unzulässig ist (Abs 1); c) Anlagen oder Einrichtungen des Objekts (z. B. Sauna, Pool, Whirlpool, Kamin, Spielgeräte) nicht genehmigt, nicht sicher oder nicht vorschriftsgemäß betrieben oder gewartet sind; d) sonstige gesetzliche oder behördliche Vorschriften aus der Sphäre des Verpächters verletzt 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 Vertretung und der Verfahren. Die Pächterin darf diese Beträge mit allen Zahlungen an den Verpächter verrechnen.

(4) Der Verpächter bestätigt mit der Anmeldung, dass angebotene Anlagen wie Sauna oder Pool rechtmäßig errichtet, soweit erforderlich behördlich genehmigt und regelmäßig gewartet sind, und weist dies auf Verlangen nach. Bis zum Nachweis darf die Pächterin solche Anlagen aus dem Inserat nehmen.

§ 10 Laufzeit, Kündigung

Kurz gesagt (unverbindlich): 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 eingegangenen Buchungen bleiben gültig**, auch wenn der Aufenthalt nach dem Vertragsende liegt. Für diese Aufenthalte gilt der Vertrag zu seinen Bedingungen fort, und der Verpächter hat sie vollständig abzuwickeln. Nach Zugang einer Kündigung nimmt die Pächterin nur noch Buchungen mit Anreise bis längstens 12 Monate nach Vertragsende an.

(2) Aus wichtigem Grund kann jeder Vertragsteil fristlos auflösen, insb. bei wiederholten (mindestens zwei in Textform gerügten) Qualitätsmängeln, bei einer vom Verpächter verursachten Doppelbuchung oder Stornierung, bei Wegfall der Zulässigkeit nach § 9 oder bei Zahlungsverzug der Pächterin von mehr als 14 Tagen trotz Mahnung.

§ 11 Schlussbestimmungen

Kurz gesagt (unverbindlich): 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 Übrigen wirksam; an ihre Stelle tritt eine wirksame, die dem Zweck am nächsten kommt.

(2) Es gilt österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen. Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht am Sitz der Pächterin, soweit gesetzlich zulässig; zwingende Gerichtsstände für Verbraucher (§ 14 KSchG) bleiben unberührt.

(3) Sollten aus diesem Vertrag Abgaben oder Gebühren anfallen, trägt diese die Pächterin. Gästedaten erhält der Verpächter 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 e · Stand: 22.10.2026. Verträge, die unter einer früheren Fassung geschlossen wurden, gelten unverändert fort, sofern die Parteien nicht in Textform die Geltung dieser Fassung vereinbaren. Diese Fassung ist unter https://alpenluxus-collection.com/partner-bedingungen als PDF abrufbar und kann gespeichert und wiedergegeben werden.