

Mietvertragsbedingungen der immo 360 grad gmbh

Beilage ./B

Präambel

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (kurz "AGB") stellen neben dem Mietvertrag die rechtlich verbindliche Grundlage für die Anmietung von Apartments oder sonstigen Services über die Websites room4rent.at bzw. immo-account.at der immo 360 grad gmbh, 1080 Wien, Feldgasse 6-8 (= Vermieterin), durch den Mieter dar. Von diesen AGB abweichende Bedingungen finden selbst dann keine Anwendung, wenn der Mieter in seinen vertraglichen Unterlagen auf diese Bezug nimmt und die Vermieterin nicht ausdrücklich deren Geltung widerspricht.

Die Vermieterin behält sich das Recht vor, die Hausordnung und eine etwaige Sauna-, Wellness-beziehungsweise Fitnessordnung jederzeit abzuändern. Auf die Änderung wird jeweils auf der Website hingewiesen und diese dem Mieter per E-Mail zugestellt.

Festgehalten wird, dass der Mieter eine juristische Person ist und den Mietvertrag zugunsten einer bestimmten natürlichen Person – im Folgenden „der Begünstigte“ genannt - abschließt, der das Nutzungsrecht übertragen wird. Der Mieter haftet allerdings direkt für die Schäden, die im Zuge der Ausübung des übertragenen Nutzungsrechtes entstehen. Alle Pflichten aus den nachstehenden Bedingungen sind dem Begünstigten verpflichtend zu übertragen.

1. AUSMASS DES NUTZUNGSRECHTS

1.1 Der Mieter bestätigt, dass er – ausgenommen im Falle einer zusätzlichen Buchung „Zu zweit“ – das Apartment ausschließlich nur durch den Begünstigten nutzen lässt. Die angebotene befristete Mietdauer beträgt zwei bis maximal vierundzwanzig Monate.

1.2 Vermietet ist nur der Innenraum des Apartments, nicht aber die Außenflächen, Gänge, Fassaden oder sonstige allgemeine Teile der Liegenschaft oder des Gebäudes. Ein Kellerabteil wird standardmäßig nicht mit vermietet.

1.3 Ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin ist dem Mieter bzw. dem Begünstigten die Haltung von Tieren untersagt. Falls durch eine Sondervereinbarung die Haltung von Tieren gestattet wird, hat der Mieter das Doppelte der ursprünglich vorgesehenen Höhe der Kautions zu erlegen.

2. AUSSTATTUNG DES APARTMENTS

2.1 Die Ausstattung des Apartments wie es von der Vermieterin zur Verfügung gestellt wird, ergibt sich grundsätzlich aus der dem Mietvertrag beiliegenden Basisinventarliste.

2.2 Die Vermieterin leistet keine Gewähr für einen neuwertigen Zustand oder eine besondere Beschaffenheit des Apartments beziehungsweise des mitvermieteten Inventars, welches vom Mieter übernommen und ordnungsgemäß zurückgestellt werden muss.

2.3 Dem Mieter ist es strengstens untersagt im Apartment bauliche Änderungen oder sonstige Adaptierungen, welcher Art auch immer, durchzuführen. Dieses Verbot umfasst auch das Bohren von Löchern, das Einschlagen von Nägeln oder das Ausmalen der Wände.

3. INSTANDHALTUNG DES APARTMENTS / BETRETEN DES APARTMENTS

3.1 Der Mieter ist verpflichtet, das Apartment auf seine Kosten ohne Anspruch auf Ersatz jederzeit in einwandfreiem, gutem Zustand zu erhalten, soweit es sich nicht um die Behebung ernster Schäden des Gebäudes und um Reparaturen an von der Vermieterin bereitgestellten Geräten handelt. Ernste Schäden des Gebäudes sind Schäden an statischen Elementen, am Dach und an der Fassade des Gebäudes, die bewirken, dass das Apartment nicht zum bedungenen Gebrauch verwendet werden kann. Alle Schäden hat der Mieter der Vermieterin unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

3.2 Die Vermieterin oder von ihr beauftragte Unternehmen dürfen Ausbesserungen, Reparaturen und bauliche Veränderungen, die zur ordnungsgemäßen Erhaltung, Instandhaltung erforderlich sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

3.3 Der Mieter ist verpflichtet, das Apartment samt den darin enthaltenen Einrichtungen, Fenstern, Anlagen und Ausstattungen sowie die gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln und die Benützung des Apartments einschließlich der gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen ohne Beeinträchtigung der anderen Mieter vorzunehmen. Der Mieter haftet dafür, dass diese Verpflichtung auch von sämtlichen Leuten, denen er den Zutritt gewährt, eingehalten wird.

3.4 Der Mieter hat die Benützung des Apartments unter Einhaltung aller behördlichen, insbesondere feuerpolizeilichen Vorschriften vorzunehmen und darf die Benützung nur in jenem Umfang durchführen, als sie nach dem Mietvertrag, nach dem Gesetz und behördlichen Vorschriften zulässig ist.

3.5 Der Mieter haftet der Vermieterin für alle Schäden und Folgeschäden sowie Nachteile, die ihr durch die schuldhafte Verletzung der Verpflichtungen aus dem Mietvertrag beziehungsweise der Mietvertragsbedingungen entstehen. Der Mieter sichert zu, dass alle von ihm gemachten Angaben korrekt und zutreffend sind und haftet für alle Schäden und Nachteile, die der Vermieterin aufgrund von unwahren Angaben entstehen.

3.6 Der Mieter ist für jede Beschädigung des Mietgegenstandes, des Zubehörs, oder Anlagen verantwortlich und zur unverzüglichen Schadensbehebung verpflichtet, sofern die Beschädigung durch ihn oder Personen, denen er den Zugang ermöglicht hat, schuldhaft verursacht wurde. Ist das Schadensereignis im Apartment, oder nimmt es von dort seinen Ausgang, ist der Mieter dafür beweispflichtig, dass weder er noch Personen, denen er den Zugang ermöglicht hat, die Beschädigung schuldhaft verursacht haben.

3.7 Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Wasser, Abwässer, etc.) und der Internetzugang dürfen nur in solchem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt.

3.8 Bei Störungen oder Schäden hat der Mieter für sofortige Abschaltung und Benachrichtigung der Vermieterin beziehungsweise deren Beauftragten zu sorgen.

3.9 Kommt der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung nicht nach oder besteht Gefahr in Verzug, ist die Vermieterin berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen. Bei drohender Gefahr oder unbekanntem Aufenthalt des Mieters bedarf es keiner Mahnung. Alle Zustellungen an den Mieter erfolgen wirksam an den Online-Account des Mieters.

3.10 Die Vermieterin haftet nicht für Schäden durch Feuchtigkeit, Brand, Diebstahl oder sonstige Dritteinwirkungen an den dem Mieter gehörigen Gegenständen, gleichgültig welcher Art, es sei denn, dass Mitarbeiter der Vermieterin diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt haben. Dem Mieter wird empfohlen, eine Haushaltsversicherung abzuschließen, die derartige Schäden abdeckt.

3.11 Der Mieter ist verpflichtet, die von der Vermieterin erlassene und den Bedürfnissen des Hauses und der Bewohner jeweils anzupassende Hausordnung einzuhalten; die Hausordnung in der jeweils geltenden Fassung gilt gegenüber dem Mietvertrag subsidiär. Dem Mieter ist die Hausordnung bekannt gegeben worden. Etwaige Änderungen der Hausordnung werden dem Mieter per E-Mail bekannt gegeben.

3.12 Die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter kann die Mieträume nach Vorankündigung während der Öffnungszeiten betreten

- a. zur Besichtigung und Feststellung des Zustandes des Apartments;
- b. um das Apartment Mietinteressenten zu zeigen;
- c. zur Vorbereitung und Durchführung von baulichen Maßnahmen und allfälligen Wartungs-, Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten (z.B. Reparaturen, Kontrolle der Brandmeldeanlage), die der Mieter zu dulden hat;
- d. aus anderen wichtigen Gründen.

3.13 Bei Gefahr im Verzug ist die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter berechtigt, das Apartment jederzeit ohne Ankündigung zu betreten.

4. UNTERVERMIETUNG UND GEBRAUCHSÜBERLASSUNG

4.1 Eine Untervermietung, oder sonstige gänzliche oder teilweise entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe des Apartments ist ausschließlich an den im Mietvertrag angeführten Begünstigten zulässig. Bereits eine unzulässige Interessentensuche insbesondere über Online-Portale ist strengstens untersagt und wird rechtlich verfolgt.

5. ÜBERGABE UND ÜBERNAHME DES APARTMENTS

5.1. Die Übergabe erfolgt grundsätzlich während der Öffnungszeiten ab dem ersten Werktag nach Vertragsbeginn an den Begünstigten als Vertreter des Mieters, nicht jedoch vor dem Zahlungseingang der gesamten Kautions- und der Bearbeitungsgebühr (üblicherweise insgesamt € 2.090,00). Der Mieter beziehungsweise dessen Vertreter verpflichtet sich, das Apartment nach Übergabe auf allfällige Mängel und Vollständigkeit des Inventars anhand der beiliegenden Ausstattungsbeschreibung eingehend zu überprüfen und allfällige Mängel binnen 48 Stunden mittels der ihm beim Check-In ausgehändigten Inventarliste des Apartments samt Übergabe-Formular dem Concierge bekanntzugeben. Nicht rechtzeitig bekanntgegebene Mängel gelten als vom Mieter verursachte Mängel.

6. ENTGELT

6.1 Das Entgelt inklusive Umsatzsteuer ist grundsätzlich jeweils bis spätestens am zehnten eines jeweiligen Monats im Voraus zur Zahlung fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Datum des Einlangens am Konto der Vermieterin (IBAN: AT53 4300 0471 8468 0001, BIC: VBOEATWWXXX, lautend auf immo 360 grad gmbh) maßgeblich ist. Die Zahlung des Entgelts kann nur mittels Überweisung oder Einzugsauftrag von einem Konto eines SEPA-Teilnehmerlandes erfolgen. Die Zahlung hat grundsätzlich direkt durch den Mieter erfolgen, wobei der Mieter berechtigt ist, über sein Online-Account einen anderen Rechnungsadressaten bekannt zu geben. In diesem Fall haftet der Mieter trotzdem für alle aus einer verspäteten beziehungsweise nicht erfolgten Zahlung selbst. Bei Vorliegen eines Einzugsauftrages (SEPA-Lastschrift) wird vereinbart, dass der Mieter über die Höhe und Termin des einzuziehenden Betrages

spätestens zwei Kalender vor der Fälligkeit durch eine Übermittlung an sein Online-Account (Punkt 10.) informiert wird. Bei Verzug werden Verzugszinsen in der Höhe von 6 % über dem Basiszinssatz vereinbart. Das Benutzungsentgelt ist immer für den gesamten Monat zu leisten, auch wenn die Übernahme des Apartments nach dem Monatsersten und die Rückstellung vor dem Monatsletzten erfolgt.

6.2 Für das Benutzungsentgelt wird eine Wertsicherung entsprechend dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2015 vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt jährlich mit 1. Jänner und ergibt sich aus der Veränderung des für den September des Vorjahres verlautbarten Index zu dem für den September des zweitvergangenen Jahres verlautbarten Index.

6.3 Die Entgelte für zusätzlich gebuchte Leistungen werden jeweils mit der nächstfolgenden monatlichen Vorschreibung in Rechnung gestellt und sind gleichzeitig mit dem Benutzungsentgelt zur Zahlung fällig.

7. KAUTION / AUFRECHNUNG VON FORDERUNGEN

7.1 Die Kaution - üblicherweise in Höhe von insgesamt € 2.000,00 - dient zur Sicherstellung für sämtliche Ansprüche der Vermieterin aus dem Mietverhältnis. Für die Kaution wird keine Rechnung erstellt, sondern ergibt sich die Höhe und Fälligkeit direkt aus dem Mietvertrag.

7.2 Nimmt die Vermieterin die Kaution während des aufrechten Mietverhältnisses, zum Beispiel aufgrund eines vom Mieter verursachten Schadens, in Anspruch, ist der Mieter verpflichtet, diese über Aufforderung der Vermieterin binnen längstens 14 Tagen wieder auf das ursprüngliche Ausmaß aufzufüllen.

7.3 Sollten keine zwingenden gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen, ist eine Aufrechnung von Forderungen des Mieters gegen Forderungen der Vermieterin und die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts durch den Mieter nicht zulässig. Dies gilt nicht im Falle von der Vermieterin anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Forderungen des Mieters.

7.4. Die erlegte Kaution dient als Sicherstellung von Forderungen, welche sich aus dem gegenständlichen Mietvertrag ergeben und wird nach ordnungsgemäßer, mängelfreier Rückgabe des Apartments und Bezahlung sämtlicher offener Rechnungen zurückerstattet.

8. RESERVIERUNG ÜBER DIE WEBSITE UND VERTRAGSABSCHLUSS

8.1. Die Website room4rent.at ermöglicht dem Mieter die dort angeführten Mietangebote für die Anmietung eines freien Apartments zu prüfen. Um ein Online-Angebot annehmen zu können, muss man sich auf der Website immo-account.at unter Bekanntgabe der dort angeführten Stammdaten – wie insbesondere die Daten eines SEPA-tauglichen Bankkontos - registrieren lassen, wobei unmittelbar nach der Registrierung ein persönlicher Online-Account des Mieters eingerichtet wird. Der Mieter muss für die Angebotsannahme mindestens 18 Jahre alt und voll rechtsgeschäftsfähig sein. Mit der Annahme eines Angebots bestätigt der Mieter voll geschäftsfähig zu sein. Zudem hat der Mieter für die Bearbeitung seiner Reservierung beziehungsweise seiner Vertragsannahme durch die Vermieterin, der Prüfung der Angaben und der Erstellung seines Online-Accounts, eine einmalige, nicht erstattungsfähige Bearbeitungsgebühr in Höhe von € 90,- inkl. USt binnen sieben Kalendertagen nach Angebotsannahme und Erhalt der Rechnung zu entrichten.

8.2. Die von der Vermieterin auf der Website angeführten Angebote über die Nutzung von Apartments sind freibleibend. Nach der Registrierung durch den Mieter und der darauffolgenden Einrichtung eines persönlichen Online-Accounts ist es dem Mieter möglich sich durch Anklicken des jeweiligen Buttons und gleichzeitiger ausdrücklicher Zustimmung zu den Bedingungen des Mietvertrages sowie diesen AGB ein Apartment für die im Angebot angeführten Bedingungen (Mietdauer und Entgelt) verbindlich zu

reservieren. Diese Reservierung gilt für zehn Kalendertage und wird danach automatisch auch ohne ausdrückliche Information an den Mieter unwirksam.

8.3. Für eine wirksame Angebotsannahme ist es erforderlich, dass bis zum Ablauf der Reservierungsfrist (zehn Kalendertage nach Online-Reservierung) zumindest die erste Rate der Kautions in Höhe von € 1.000,00 auf dem Konto der Vermieterin eingegangen ist.

8.4. Nach erfolgter Reservierung erhält der Mieter eine Bestätigungsmail sowie einen ausgefüllten Mietvertrag in den persönlichen Online-Account übermittelt. Der seitens des Mieters unterfertigte Mietvertrag muss spätestens im Zuge der Übergabe des Apartments übermittelt werden. Der schriftliche Mietvertrag wird ausschließlich zur Bestätigung und zur Dokumentation erstellt und übermittelt und ändert nichts daran, dass der Vertrag bereits durch die Annahme des Angebotes (= Einzahlung gemäß Punkt 8.3.) geschlossen wurde. Die Vermieterin behält sich bis Mietbeginn vor, ein Apartment mit einer anderen Nummer in derselben Preiskategorie bekannt zu geben und den Mietvertrag diesbezüglich anzupassen.

8.5. Die Buchung sonstiger Services ist nur über den persönlichen Online-Account des Mieters (siehe Punkt 10.) möglich und setzt daher ein aufrechtes Vertragsverhältnis nach Punkt 8.3. voraus. Dem im Mietvertrag genannten Begünstigten wird die Möglichkeit eingeräumt einen eigenen persönlichen Online-Account anzulegen, über den er auf eigene Rechnung Services, welche nicht von dem Mieter gezahlt werden buchen kann. Das Angebot und die Verfügbarkeit der sonstigen Services kann auf der Website geprüft werden. Mit Aktivierung des Buchungsbuttons nimmt der Mieter das Angebot über die Nutzung eines von ihm selbst ausgewählten Services zu den Bedingungen und Preisen, wie auf der Website immo-account.at festgelegt, an. Die Vermieterin wird dem Mieter die Buchung unverzüglich elektronisch bestätigen.

9. RÜCKTRITTSRECHT VON IM FERNABSATZ GESCHLOSSENEN VERTRÄGEN

9.1. Verträge über die Vermietung von Wohnraum sind gemäß § 1 (2) Ziffer 7 des Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz ausdrücklich vom Geltungsbereich ausgenommen.

9.2. Auch bei Verträgen über Dienstleistungen in den Bereichen Beherbergung zu anderen als zu Wohnzwecken und über Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit Freizeitbetätigungen erbracht werden, sofern jeweils für die Vertragserfüllung durch den Unternehmer ein bestimmter Zeitpunkt oder Zeitraum vorgesehen ist, besteht gemäß § 18 des Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz kein Rücktrittsrecht.

10. PERSÖNLICHER ONLINE-ACCOUNT

10.1. Die Vermieterin errichtet im Zuge der Reservierung eines Apartments und der damit einhergehenden Registrierung dem Mieter einen persönlichen Online-Account auf immo-account.at. Dieser ist durch ein Zugangskontrollsystem (E-Mailadresse und Passwort) vor dem Zugriff durch Unbefugte geschützt. Die Buchung von zusätzlichen Services über den Online-Account kann erst nach einer Vertragsannahme gemäß Punkt 8.3. erfolgen.

10.2. Der Mieter versichert, dass alle von ihm gegenüber der Vermieterin angegebenen persönlichen Daten bezüglich seiner Person der Wahrheit entsprechen und vollständig sind.

10.3. Der Mieter ist zur Geheimhaltung und Schutz seiner Zugangsdaten verpflichtet und wird diese keinem Dritten zugänglich machen oder mitteilen. Sofern der Mieter den Verdacht hat, dass sein Passwort einem Dritten bekannt geworden ist oder ein Missbrauch vorliegen könnte, hat der Mieter dieses unverzüglich zu ändern und den möglichen Missbrauchsfall unverzüglich per E-Mail an

concierge@room4rent.at zu melden. Der Mieter haftet für etwaige aus Sorgfaltsverstößen, insbesondere aus Unterlassung der Mitteilungspflicht entstandener Schäden.

10.4. Der Mieter verpflichtet sich, auf der von ihm verwendeten Hardware (PC, Smartphone, Tablet, ...) einen am jeweiligen Stand der Technik befindlichen Virenschutz und eine Firewall zu installieren und diese Sicherheitsmaßnahmen regelmäßig zu aktualisieren und zu erneuern. Im Hinblick auf die Gefahr des Ausspähens von Passwörtern und Hackingangriffen wird der Mieter seinen Online-Account nur von seinem entsprechend gesicherten System oder anderen Systemen, bei denen er sich über die Sicherheit und Aktualität des Virenschutzes und der Firewall überzeugt hat, nutzen. Der Mieter wird sich nach Beendigung seiner Aktivitäten jeweils von seinem Online-Account ausloggen.

11. HAFTUNG

11.1. Die Vermieterin haftet für Schäden nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Haftung für leicht fahrlässig zugefügte Schäden ist jedoch ausgeschlossen. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit von Menschen und für Ansprüche nach dem Produkthaftungsgesetz.

11.2. Die Vermieterin leistet keine Gewähr für die Verfügbarkeit oder den Betrieb der gegenständlichen Website und ihrer Inhalte. Sie ist nicht verpflichtet, eine gewisse Serverkapazität vorzuhalten, sodass mit Überlastungen und längeren Antwortzeiten gerechnet werden muss. Die Vermieterin trifft keine Haftung für eine unterbrechungsfreie Funktion der Website oder des Online-Accounts. Sie ist berechtigt jederzeit, auch ohne Vorankündigung, Arbeiten an der Website durchzuführen, die eine Abschaltung beziehungsweise Unterbrechung mit sich bringen, oder das Online-Buchungstool einzustellen.

11.3. Der Mieter haftet der Vermieterin und hält diese für die Folgen aus der Verletzung dieser AGB sowie für sämtliche durch ihn und/oder ihm zurechenbare Personen, wie insbesondere durch den Begünstigten vertragswidrig herbeigeführte Schäden im Zusammenhang mit der Anmietung von Apartments und/oder der Buchung von sonstigen Services nach Punkt 8.5., schad- und klaglos. Dies gilt insbesondere für Missbrauch und Scherzbuchungen.

12. VORZEITIGE VERTRAGSAUFLÖSUNG

12.1 Eine vorzeitige Vertragsauflösung durch den Mieter ist ohne Einverständnis der Vermieterin nicht möglich. Jeder Vertragsteil ist zur vorzeitigen Vertragsauflösung berechtigt, wenn die andere Vertragspartei (beziehungsweise der dem Mieter zurechenbare Begünstigte) den Mietvertrag grob oder beharrlich (trotz Mahnung und Nachfristsetzung) verletzt. Dies gilt auch bei Zuwiderhandlungen gegen die Hausordnung und eventuell auch Saunaordnung. Sollte das Mietverhältnis aus anderen Gründen seitens des Mieters vorzeitig aufgelöst werden wollen gelten die Bestimmungen gemäß Punkt 14.2. beziehungsweise 14.3.

12.2. Das Mietverhältnis endet nach Ablauf der vereinbarten Mietdauer.

12.3. Bei einer vereinbarten Dauer des Mietverhältnisses von mindestens 14 Monaten ist der Mieter nach Ablauf von zehn Monaten berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Monatsletzten schriftlich zu kündigen.

13. RÜCKGABE DES APARTMENTS

14.1. Bei Beendigung des Mietvertrages hat der Mieter das Apartment in dem Zustand, der sich aus der Ausstattungsbeschreibung beziehungsweise dem bei der Übergabe angefertigten Übergabe-Formulars

ergibt, ohne Anspruch auf Ersatz für allfällige vom Mieter vorgenommene Investitionen und Adaptierungen in brauchbarem und gereinigtem, lediglich durch die normale Abnutzung verändertem Zustand geräumt von eigenen Fahrnissen samt Schlüssel beziehungsweise Schlüsselkarte (Chip) zurückzustellen.

13.2. Sollte das Apartment bei der Rückgabe verschmutzt sein, wird dem Mieter ein angemessener Kostenersatz für die Reinigung nach tatsächlichem Aufwand - mindestens jedoch € 100,00 – in Rechnung gestellt, beziehungsweise im Wege der Aufrechnung von der Kautionsabgabe abgezogen.

14. RÜCKTRITT VOM VERTRAG

14.1. Ein Rücktritt vom Vertrag ist grundsätzlich nur vor der Übernahme des Apartments möglich und hat schriftlich zu erfolgen.

14.2. Sofern die schriftliche Rücktrittserklärung mehr als 60 Kalendertage vor Mietbeginn bei der Vermieterin eintrifft, wird ein Regiekostenbeitrag in Höhe von € 500,00 zuzüglich der Bearbeitungsgebühr in Rechnung gestellt und von der einbezahlten Kautionsabgabe einbehalten.

14.3. Sollte die Rücktrittserklärung nicht spätestens 60 Kalendertage vor dem vereinbarten Mietbeginn bei der Vermieterin eingetroffen sein, erhöht sich der Regiekostenbeitrag auf € 1.000,00 zuzüglich der Bearbeitungsgebühr und wird von der einbezahlten Kautionsabgabe einbehalten.

15. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

15.1. Der Mieter trägt sämtliche im Zusammenhang mit der Errichtung des schriftlichen Mietvertrages anfallenden Steuern, Gebühren und Abgaben. Änderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform; dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.

15.2. Bei Verlust einer Schlüsselkarte (Chip) werden dem Mieter eine Pönale von € 50,- und bei Verlust eines Schlüssels eine Pönale von € 350,- verrechnet.

15.3. Alle Apartments sind Nichtraucher-Apartments. Sollte in den Apartments geraucht werden, werden dem Mieter eine Pönale in Höhe von € 300,- sowie zusätzliche Reinigungskosten in der Höhe von € 500,- in Rechnung gestellt.

15.4. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass von der Vermieterin jederzeit nach vorheriger Ankündigung eine Qualitätskontrolle des Bestandsobjektes durchgeführt werden kann.

15.5. Die Vermieterin ist berechtigt, das Apartment - nach vorheriger, angemessener Ankündigung an den Mieter - durch einen Nachmietinteressenten besichtigen zu lassen.

15.6. Erfüllungsort ist der Ort, an dem das Apartment gelegen ist.

15.7. Dieser Vertrag unterliegt dem formellen und materiellen Recht der Republik Österreich unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts (insb. IPRG und EVÜ) sowie des UN-Kaufrechts. Bei Verbrauchern gilt diese Rechtswahl nur insoweit, als zwingende Bestimmungen des Rechts des Staates, in dem er seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, nicht verdrängt werden.

15.8. Bei Unternehmergeschäften sowie bei Konsumentengeschäften, bei denen zum Zeitpunkt der Klageerhebung weder Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt in Österreich noch im Inland eine

Beschäftigung vorliegt, ist als ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag das für 1080 Wien örtlich zuständige Gericht vereinbart.

16. SONDERBEDINGUNGEN DER IMMO 360 GRAD GMBH FÜR MIETVERTRÄGE IM Q-TOWER

16.1. Allgemeinräume der Gegenständlichen Liegenschaft

16.1.1. Auf der gegenständlichen Liegenschaft wird Wohnungseigentum begründet werden. In diesem Gebäude befinden sich im 3. OG einige Allgemeinräume der (zukünftigen) Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese stehen somit nicht im Eigentum der Vermieterin.

Unter diesem Aspekt ist auch Abs 2 der Präambel der Beilage B (Mietvertragsbedingungen der immo 360 grad gmbh) auszulegen. Zu den möglichen Änderungen von Sauna-, Wellness- beziehungsweise Fitnessordnungen siehe nachfolgende Punkte der gegenständlichen Beilage.

16.1.2. Der Mieter ist allerdings berechtigt, diese Allgemeinräume mitzunutzen, wobei er sich diesbezüglich an dieselben Regeln wie die übrigen Nutzer zu halten hat. Der Mieter hat sich sohin an allfällige Benützungsordnungen, sowie z.B. Hausordnungen, Ordnungen für Gemeinschaftsräume, Saunaordnungen (z.B. betreffend Zutrittsregelungen, Öffnungszeiten, etc.) für diese Räumlichkeiten zu halten, welche auch Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten/des Nutzerkreises beinhalten können. Diese Benützungsordnungen (sowie Hausordnungen, Ordnungen für Gemeinschaftsräume, Saunaordnung etc.) werden dem Mieter separat zur Verfügung gestellt und können diese seitens der Eigentümer bzw. dem Verwalter im Bedarfsfall aus sachlich gerechtfertigten Gründen jederzeit abgeändert, ergänzt oder neu erlassen werden. Sachliche Rechtfertigung liegt z.B. jedenfalls dann vor, wenn sich die Einschränkungen aus gesetzlichen oder behördlichen Vorgaben, wie z.B. Sperrzeiten, maximale Nutzeranzahl o.Ä. ergeben. Festgehalten wird, dass die angeführten Allgemeinräume nur vom Mieter selbst und nicht z.B. auch von seinen Besuchern (mit)benutzt werden dürfen.

16.1.3. Die nachfolgenden Allgemeinräume im 3. OG stehen derzeit unter den angeführten Bedingungen zur Verfügung:

1. **Gemeinschaftsraum:** Dieser ist zu den Öffnungszeiten kostenfrei nutzbar;
2. **Co-Working:** Hier können in zwei Räumen jeweils einzelne Sitze kostenpflichtig gebucht werden (Buchung erforderlich!), darüber hinaus stehen zwei weitere Räume, welche man nur als gesamtes buchen kann, zur kostenpflichtigen Buchung zur Verfügung (Buchung ist hier ebenfalls erforderlich!)
3. **Fitness:** Dieser Bereich ist ohne Buchung zu den Öffnungszeiten kostenfrei nutzbar;
4. **Wellness:** Dieser Bereich ist kostenpflichtig buchbar (Buchung erforderlich!), wobei die Bezahlung für diesen Bereich mittels Abonnement erfolgt.

16.1.4. Falls für einen Raum eine Buchung vorgesehen ist, erfolgt diese über ein eigens eingerichtetes Buchungsportal (wobei es sich hier um ein separates System zu dem in Punkt 8.5. bzw. 10. der Beilage B/Mietvertragsbedingungen erwähnten, handelt). Die diesbezüglichen Informationen, Öffnungszeiten, sowie die Preise für jene Räume, welche nur kostenpflichtig genutzt werden können, Zahlungsformen, etc. erhält der Mieter separat.

16.1.5. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die in Punkt 1.3. angeführten Bedingungen durch die Eigentümer bzw. den Verwalter jederzeit geändert werden können. Es obliegt daher den Eigentümern bzw. dem Verwalter der Liegenschaft zu entscheiden, welche Räume buchbar oder frei nutzbar, kostenpflichtig oder kostenfrei etc. genutzt werden können und unter welchen Voraussetzungen. Der

Mieter hat diesbezüglich keinerlei Ansprüche gegenüber dem Vermieter. Darüber hinaus steht es den Eigentümern bzw. dem Verwalter frei, die Nutzungsart, Ausstattung etc. der angeführten Räumlichkeiten zu ändern. Auch hinsichtlich dieses Umstandes hat der Mieter keinerlei Ansprüche gegenüber dem Vermieter. Über etwaige Änderungen wird der Mieter entsprechend informiert werden.

16.2. Allgemeinräume auf den benachbarten Liegenschaften

16.2.1. Neben den in Punkt 1. angeführten Allgemeinräumen, ist der Mieter außerdem berechtigt, die nachfolgenden Allgemeinräume unter den angeführten Bedingungen mitzunutzen:

1. In Turm 1 – „The One“

1.1. Zwei Gemeinschaftsräume

Diese sind nach vorheriger Buchung kostenfrei nutzbar (Buchung erforderlich!).

1.2. Fitness

Dieser Bereich kann zu den Öffnungszeiten ohne vorherige Buchung kostenfrei genutzt werden.

2. In Turm 3 – „Helio-Tower“

2.1. Multifunktionaler Bewegungsraum

Dieser Raum ist zu bestimmten Zeiten kostenpflichtig buchbar (Buchung erforderlich!).

16.2.2. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass hier ebenfalls allfällige Benützungsordnungen, sowie Hausordnungen, Ordnungen für Gemeinschaftsräume, Saunaordnungen (z.B. betreffend Zutrittsregelungen, Öffnungszeiten, etc.) für diese Räumlichkeiten einzuhalten sind, welche auch Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten/des Nutzerkreises beinhalten können. Diese Benützungsordnungen (sowie Hausordnungen, Ordnungen für Gemeinschaftsräume etc.) werden dem Mieter separat zur Verfügung gestellt und können diese seitens der Eigentümer bzw. der Verwalter der Türme 1 und 3 im Bedarfsfall aus sachlich gerechtfertigten Gründen jederzeit abgeändert, ergänzt oder neu erlassen werden. Sachliche Rechtfertigung liegt z.B. jedenfalls dann vor, wenn sich die Einschränkungen aus gesetzlichen oder behördlichen Vorgaben, wie z.B. Sperrzeiten, maximale Nutzeranzahl o.Ä. ergeben. Festgehalten wird, dass die angeführten Allgemeinräume nur vom Mieter selbst und nicht z.B. auch von seinen Besuchern (mit)benutzt werden dürfen.

16.2.3. Falls für einen Raum eine Buchung vorgesehen ist, erfolgt diese über ein eigens eingerichtetes Buchungsportal (wobei es sich hier um ein separates System zu dem in Punkt 8.5. bzw. 10. der Beilage B/Mietvertragsbedingungen erwähnten, handelt). Die diesbezüglichen Informationen, Öffnungszeiten, sowie die Preise für jene Räume, welche nur kostenpflichtig genutzt werden können, Zahlungsformen, etc. erhält der Mieter separat.

16.2.4. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die in Punkt 2.1. angeführten Bedingungen durch die Eigentümer bzw. die Verwalter der Türme 1 und 3 jederzeit geändert werden können. Es obliegt daher den Eigentümern bzw. den Verwaltern dieser Liegenschaften zu entscheiden, welche Räume buchbar oder frei nutzbar, kostenpflichtig oder kostenfrei etc. genutzt werden können und unter welchen Voraussetzungen. Der Mieter hat diesbezüglich keinerlei Ansprüche gegenüber dem Vermieter. Darüber hinaus steht es den Eigentümern bzw. den Verwaltern der Türme 1 und 3 frei, die Nutzungsart, Ausstattung etc. der angeführten Räumlichkeiten zu ändern. Auch hinsichtlich dieses Umstandes hat der Mieter keinerlei Ansprüche gegenüber dem Vermieter. Über etwaige Änderungen wird der Mieter entsprechend informiert werden.

16.2.5. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Nutzung der Allgmeinräume in den anderen Türmen (Turm 1 und Turm 3) u.A. an die Fertigstellung des jeweiligen Turms bzw. der Zurverfügungstellung durch die jeweiligen Eigentümer gekoppelt ist. Der Mieter nimmt daher ausdrücklich zur Kenntnis, dass die in Punkt 2. angeführten Allgmeinräume nicht (alle) zeitgleich mit dem Mietgegenstand nutzbar sein müssen/werden. Aus dieser Tatsache kann der Mieter keinerlei Ansprüche gegenüber dem Vermieter ableiten.

16.3. Hausordnung des Wohnturms

Ergänzend zur Beilage C, welche die spezielle Hausordnung, betreffend die den Apartments zugeordneten Flächen im 1. und 2. OG des Wohnturms regelt, wird nachfolgend die Hausordnung des (restlichen) Wohnturms angeführt. Bei Widersprüchlichkeiten zwischen diesem Punkt 5. und der Beilage C, gehen die Regelungen aus Punkt 5 vor, sofern es Flächen betrifft, die nicht den Apartments im 1. und 2. OG des Wohnturms zugeordnet sind.

16.3.1. Den Mietern und ihren Angehörigen, Angestellten, Mitarbeitern etc. wird rücksichtsvolles Verhalten untereinander im Interesse der Aufrechterhaltung des Hausfriedens zur Pflicht gemacht. Die Mieter haften gegenüber der Hausgemeinschaft und dem Hauseigentümer für das Verhalten ihrer Angehörigen sowie der sonstigen Mitbewohner, Gäste etc.

16.3.2. Die wechselseitige Rücksichtnahme der Hausbewohner/Mieter untereinander verpflichtet diese unter anderem zu folgendem:

16.3.3. Störende Geräusche, z.B. durch Benützung nicht abgedämpfter Maschinen (z. B. Waschmaschinen), durch zu starkes Türe zuschlagen und Treppenlaufen, Musizieren oder Musikhören einschließlich Rundfunk und Fernsehempfang mit belästigender Lautstärke und Ausdauer in den Nachtstunden (von 22 Uhr bis 6 Uhr), sind zu unterlassen.

16.3.4. Das Aufstellen von Blumentöpfen, Schuhkästen, Schuhen und anderen Fahrnissen am Gang ist aus brandschutzrechtlichen Gründen nicht gestattet. Das Ausstauben von Staubtüchern und Entleeren von Staubsaugern etc. ist nur auf dem hierfür vorgesehenen Ort (Müllplatz oder Müllraum) zulässig, niemals jedoch aus den Fenstern, über das Stieengeländer oder unmittelbar vor dem Haus. Ebenso untersagt ist das Ausklopfen von Teppichen in den Gängen im Stiegenhaus und aus den Fenstern. Verunreinigungen der allgemeinen Teile der Anlage, die vom Mieter oder seinen Mitbewohnern verursacht wurden, sind von ihm selbst zu beseitigen. Werden allgemeine Teile oder Einrichtungen der Anlage von einem Mieter oder seinen Mitbewohnern beschädigt, so hat dieser für die Behebung des Schadens aufzukommen.

16.3.5. Beim Blumengießen, Reinigen von Balkonen, Fenstern, Außenjalousien etc. ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht auf die Fassade, darunter liegende Fenster, Balkon, Markisen oder Ähnliches tropft oder fließt.

16.3.6. Sperrmüll, Sondermüll sowie jede Art wiederverwertbarer Müll, für den in der Wohnhausanlage keine Müllgefäße aufgestellt sind, ist bei einem geeigneten Müllplatz bzw. der Sondermüllabgabestelle abzuliefern und darf nicht in den Restmüllgefäßen deponiert werden. Kartonagen sind vor der Deponierung im Papiercontainer zu zerkleinern bzw. zusammenzufalten.

16.3.7. Etwaige allgemeine Garten- bzw. Freiflächen können von allen Mietern zu Erholungs- und Kinderspielzwecken benützt werden, wobei auf die Schonung der Grünflächen sowie etwaiger Bäume und Sträucher zu achten ist. Die Benutzung ist bis längstens 22 Uhr gestattet, wobei übermäßiges Lärmen generell zu vermeiden ist.

16.3.8. Im Interesse der Sicherheit der Bewohner/Mieter ist das Grillen auf den Loggien, Balkonen, Terrassen und in den Eigengärten mit Holzkohle- und Gasgrillern untersagt.

16.3.9. Alle Hausbewohner/Mieter sind verpflichtet, die allgemeinen Flächen und Räumlichkeiten der Wohnhausanlage nach deren Benützung in ordentlichem und sauberem Zustand zu hinterlassen.

16.4. Allgemeines

Sollte dieser Mietvertrag von einer juristischen Person zugunsten einer (bzw. bei einer Doppelbelegung zugunsten zweier) natürlichen Person(en) – im Folgenden „Begünstigte“ genannt – abgeschlossen worden sein, so gelten die oben angeführten Rechte und Pflichten (auch) für den/die Begünstigte(n). Der Mieter haftet allerdings direkt für Schäden, die im Zuge der Ausübung (auch durch den/die Begünstigten) der obigen Rechte entstehen. Der Mieter hat dem/den Begünstigten verpflichtend die oben angeführten Pflichten zu übertragen.

TRANSLATION FROM GERMAN ORIGINAL - It is expressly pointed out that this text is a translation of the Agreement drafted, and to be signed, in German and serves merely as information about its contents.

Terms and Conditions of Rental Agreements of immo 360 grad gmbh

Annex ./B

Preamble

These General Terms and Conditions of Business (in short: "GTCB"), along with the Rental Agreement, constitute the legally binding basis for the renting, by the Tenant, of apartments or other services through the websites room4rent.at and/or immo-account.at of immo 360 grad gmbh, 1080 Vienna, Feldgasse 6-8 (= Landlord). Terms and conditions deviating from the present GTCB shall not apply even if the Tenant refers to such deviating terms and conditions in his or her contractual documents and the Landlord does not expressly object to their applicability.

The Landlord reserves the right to modify and/or amend the house rules and any rules for the sauna, wellness or fitness facilities at any time. Changes shall be notified on the website and sent to the Tenant via e-mail.

It is determined that the Tenant is a legal entity and concludes the rental agreement for the benefit of a specific person – hereinafter “the Beneficiary” – to whom the right of use is transferred. However, the Tenant shall bear direct liability for damages that occur within the course of exercising the transferred right of use. All obligations arising from the following terms and conditions must be transferred to the Beneficiary as a matter of obligation.

1. EXTENT OF THE RIGHT OF USE

1.1 The Tenant confirms that – except if an additional occupancy “for two” has been agreed – the Beneficiary alone will use the apartment. The limited periods of tenancy offered range from two months to a maximum of twenty-four months.

1.2 The rented object comprises only the interior of the apartment, excluding the outer surfaces, corridors, façades or other general parts of the property or of the building. Standard rental agreements do not include a basement compartment.

1.3 Except with the written consent of the Landlord, the Tenant or the Beneficiary is prohibited from keeping pets. In case keeping pets is permitted by special agreement, the Tenant has to make a security deposit amounting to twice the sum originally provided for.

2. FURNITURE, FIXTURES & EQUIPMENT OF THE APARTMENT

2.1 Basically, the furniture, fixtures & equipment of the apartment that are provided by the Landlord are shown in the basic inventory list enclosed with the Rental Agreement.

2.2 The Landlord does not warrant any new condition or special quality of the apartment or the rented inventory.

2.3 The Tenant is strictly prohibited from carrying out any structural alterations or other adaptations of any kind whatsoever in the apartment. This prohibition also covers the drilling of holes, knocking in of nails or painting over of walls.

3. MAINTENANCE OF THE APARTMENT / ENTRY TO THE APARTMENT

3.1 The Tenant is obligated at any time and at its own expense and without the right to claim reimbursement to keep the apartment in unobjectionable, good condition other than remedying serious damage to the building and repairing appliances made available by the Landlord. Serious damage to the building means damage to static elements, to the roof and to the façade of the building which render the apartment unfit for the use agreed upon. The Tenant must notify the Landlord of any and all damage in writing without delay.

3.2 The Landlord, or any enterprise commissioned by the Landlord, may perform any corrections, repairs and structural alterations that are required for proper upkeep and maintenance, even without obtaining the Tenant's consent.

3.3 The Tenant is obligated to take good care of the apartment, together with the furnishings, windows, systems, and FF&E contained therein, as well as of the common facilities and systems and to use the apartment, including the common facilities and systems, without causing a nuisance to the other tenants. The Tenant shall be liable for ensuring that also all people to whom the Tenant grants access comply with that obligation.

3.4 The Tenant shall use the apartment in compliance with all authority regulations, including without limitation fire police regulations, and may use it only to the extent permitted by the Rental Agreement, by law and by authority regulations.

3.5 The Tenant shall be liable to the Landlord for any and all damage and consequential damage as well as disadvantages that may be caused for the Landlord by a culpable violation of the obligations provided for under the Rental Agreement and/or the Terms and Conditions of Rental Agreements. The Tenant represents and warrants that all details provided by the Tenant are correct and accurate and shall be liable for any and all damage and disadvantages that may be caused for the Landlord due to untrue details being provided, for instance in respect of the habitual abode of the Tenant or regarding the purpose of the Agreement.

3.6 The Tenant will be held responsible for any and all damage caused to the rented object, appurtenances or systems, and is obligated to remedy any damage without delay if the damage was culpably caused by the Tenant or by persons for whom the Tenant enabled access. If the event causing the damage occurs, or starts, in the apartment, the Tenant must prove that neither the Tenant nor any persons for whom the Tenant enabled access culpably caused the damage.

3.7 Existing supply and disposal lines (electricity, gas, water, sewage, etc.) and the Internet access provided may be utilized only to such extent as will not cause any overloading.

3.8 In case of malfunctions or damage, the Tenant has to procure the immediate switch-off and notification of the Landlord or, as the case may be, its agent.

3.9 If the Tenant fails to meet his or her contractual obligations in spite of a written reminder, or in case of imminent danger, the Landlord has the right to have the required work performed at the expense

of the Tenant. If danger is imminent or the Tenant's whereabouts are unknown, no reminder is required. All notices to be delivered to the Tenant shall be validly delivered to the Tenant's online account.

3.10 The Landlord will not be held liable for damage of any kind caused to the Tenant's belongings by moisture, fire, theft or any other third-party influence, unless such damage was caused by employees of the Landlord willfully or by gross negligence. The Tenant is recommended to take out household insurance providing cover for such losses.

3.11 The Tenant is obligated to adhere to the House Rules issued by the Landlord, which shall be amended from time to time in accordance with what is needed for the building and its occupants; the House Rules as amended from time to time shall apply subsidiarily to the Rental Agreement. The House Rules have been made known to the Tenant. Any changes to the House Rules will be made known to the Tenant via E-Mail.

3.12 After advance notice, the Landlord or an agent commissioned by the Landlord may enter the rented premises during opening hours

- a. to inspect and determine the condition of the apartment;
- b. to show the apartment to parties interested in renting it;
- c. to prepare and implement construction measures and possible service, maintenance and/or overhaul work (e.g., repairs, checking the fire alarm system) which the Tenant has to tolerate;
- d. for other important reasons.

3.13 In case of imminent danger, the Landlord or an agent commissioned by the Landlord may enter the apartment at any time, without advance notice.

4. SUBLETTING AND PERMISSION OF USE

4.1 Subletting or otherwise passing on all or part of the apartment, for a consideration or free of charge, is only permissible for the Beneficiary specified in the rental agreement.

5. DELIVERY AND TAKEOVER OF THE APARTMENT

5.1 As a rule, delivery will be effected during opening hours on or after the first working day after commencement of the Agreement to the Beneficiary as a representative of the Tenant, but not before payment of the entire security deposit and the handling charge (usually a total of € 2,090.00) has been received. The Tenant or his representative agrees that after delivery the Tenant shall thoroughly check the apartment for any defects and for completeness of the furniture and equipment using the attached FF&E Specification and shall report any defects to the concierge within 48 hours by means of the inventory list of the apartment plus delivery form handed over to the Tenant upon check-in. Any defects that have not been made known in due time will be deemed to have been caused by the Tenant.

6. FEES

6.1 The rental fee including value-added tax shall generally be due for payment in advance, in each case not later than on the 10th day of the respective month, with timeliness of the payment being determined by the date when the money is received in the Landlord's account (IBAN: AT53 4300 0471 8468 0001, BIC: VBOEATWWXXX, maintained in the name of immo 360 grad gmbh). The rental fee can only be paid by remittance or direct debit order from a SEPA participating country account. Payment must in principle be made directly by the Tenant, and the Tenant is entitled to provide a different invoicing address on his online account. In this case, the Tenant is liable for all late or missed payments himself. It is agreed that, where a direct debit order (SEPA direct debit) is in place, the Tenant shall be informed about

the amount and date of debit not later than two calendar days before the due date by a notice to the Tenant's online account (item 10.). It is agreed that default interest in the amount of 6% above the base rate shall be charged in case of default of payment. The rental fee shall in any case be paid for the complete month, even if the apartment is taken over after the first day of the month and the provision is made prior to the last day of the month.

6.2 The stable value of the rental fee is agreed to be guaranteed in accordance with the Consumer Price Index 2015 published monthly by *Statistik Austria*. The index-linked adjustment shall be performed annually as of January 1, and the adjustment results from the change of the index figure published for September of the prior year as compared to the index figure published for September of the year before the prior year.

6.3 The fees for any services booked in addition shall be billed together with the next following monthly assessment and shall be due for payment at the same time as the rental fee.

7. SECURITY DEPOSIT / SET-OFF

7.1 The security deposit serves as security for any and all claims the Landlord may have under the Rental Agreement.

7.2 If the Landlord draws on the security deposit during the unexpired tenancy, for instance because the Tenant caused damage, the Tenant is obligated to replenish the deposit to its original amount within a period of not more than 14 days at the Landlord's request.

7.3 Unless inconsistent with mandatory legal provisions the Tenant is not allowed to set off claims of the Tenant against claims of the Landlord and to assert a retention right. This shall not apply in the case of claims of the Tenant that have been acknowledged by the Landlord or awarded by a final and absolute court decision.

7.4 The security deposit paid serves as security for claims resulting from the subject-matter Rental Agreement and shall be refunded after the apartment has been given back in proper condition and free from defects.

8. RESERVATION THROUGH THE WEBSITE AND CONCLUSION OF CONTRACT

8.1 The website room4rent.at enables prospective tenants wishing to rent an unoccupied apartment to peruse the for-rent offers posted there. In order to accept an online offer, the *prospective tenant* must register on the website immo-account.at by disclosing the master data specified there; immediately after registration, a personal online account will be set up for the *prospective tenant*. Acceptance of an offer requires the *prospective tenant* to be at least 18 years old and have full capacity to contract. By accepting an offer, the *prospective tenant* confirms to have full capacity to contract. Furthermore, the *prospective tenant* also has to pay a one-off, non-refundable handling charge in the amount of EUR 90.00 incl. VAT for the processing of the *prospective tenant's* reservation or acceptance of a contract by the Landlord, the review of the data provided and the creation of the *prospective tenant's* online account within seven calendar days of acceptance of the offer and receipt of the invoice.

8.2 The Landlord's offers for the use of apartments posted on the website are without engagement. Following registration by the *prospective tenant* and the subsequent creation of the *prospective tenant's* personal online account, the *prospective tenant* will be able to make a reservation for an apartment on the terms and conditions stated in the offer (period of tenancy and rental fee) by clicking the corresponding button while at the same time expressly consenting to the terms and conditions of the

Rental Agreement as well as to these GTCB. Such reservation shall be valid for ten calendar days and shall automatically lapse after that period even without express information being provided to the *prospective tenant*.

8.3 In order for acceptance of the offer to become effective, at least the first installment of the security deposit in the amount of € 1,000.00 must have been received in the Landlord's account by the expiry of the reservation period (ten calendar days following online reservation).

8.4 Following confirmation of the receipt of payment of the first installment of the security deposit and the handling charge, a confirmation email and a completed rental agreement will be transmitted to the *prospective tenant's* personal online account. The rental agreement signed by the Tenant must be passed on in the course of the delivery of the apartment. The written rental agreement is prepared and transmitted exclusively for the purpose of confirmation and documentation and does not alter the fact that the agreement was brought about already by the acceptance of the offer (= payment according to item 8.3.). Before the start of the period of tenancy, the Landlord reserves the right to specify a different apartment with a different number in the same price category and to adjust the Rental Agreement in this respect.

8.5 Booking other services is only possible through the Tenant's personal online account (see item 10.) and therefore requires a valid contractual relationship according to item 8.3. The Beneficiary specified in the rental agreement shall be granted the opportunity to set up his own personal online account, through which he can book services - not paid by the Tenant - on his own account. The offered range and the availability of the other services can be checked on the website. By activating the booking button, the Tenant accepts the offer concerning the use of any service selected by the Tenant, on the conditions and at the prices stipulated on the website immo-account.at. The Landlord will provide electronic confirmation of the booking to the Tenant without delay.

9. RIGHT OF WITHDRAWAL FROM DISTANCE CONTRACTS

9.1 According to Section 1 (2) clause 7 of the Act on Distance and Outwards Transactions (*Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz*), contracts about the leasing of living space shall explicitly be excluded from the scope of application

9.2 Also in case of contracts about services to be rendered in the field of accommodation for other than dwelling purposes and contracts about services rendered in connection with leisure activities, always provided that a certain time or period of time is set forth with respect to the contract fulfillment by the entrepreneur, Section 18 of the Act on Distance and Outwards Transactions provides that a right of withdrawal does not exist.

10. PERSONAL ONLINE-ACCOUNT

10.1 In the course of the reservation of an apartment and the related registration, the Landlord will set up a personal online account for the Tenant on immo-account.at. An access control system (email address und password) will protect this online account against access by unauthorized parties. Booking additional services through the online account requires prior acceptance of a contract according to item 8.3.

10.2 The Tenant assures that all personal data concerning himself/herself that the Tenant provided to the Landlord are true and complete.

10.3 The Tenant is obligated to keep secret and protect the Tenant's login data and shall not disclose or make them available to third parties. If the Tenant suspects that the Tenant's password has become

known to a third party or that any misuse might have occurred, the Tenant must change the password without delay and report the potential misuse by sending an email message to kontakt@immo-360.at without delay. The Tenant will be held liable for damage caused by any violation of diligence, in particular but not exclusively by the failure to comply with the obligation to notify.

10.4 The Tenant agrees to install a state-of-the-art antivirus software and firewall on the hardware they use (PC, smart phone, tablet, ...) and to regularly update and renew these security measures. In view of the risk of passwords being spied out and of hacker attacks, the Tenant shall use the Tenant's online account only from the Tenant's appropriately secured system, or from any other systems where the Tenant has made sure that the antivirus software and firewall are safe and up to date. The Tenant shall always log off from the Tenant's online account after terminating his or her activities.

11. LIABILITY

11.1 The Landlord shall be liable for damage in accordance with legal provisions, but liability for damage caused by slight negligence shall be excluded. This limitation of liability shall apply neither to cases of injury to human life, body or health nor to claims under the Austrian Product Liability Act (*Produkthaftungsgesetz*).

11.2 The Landlord gives no warranty as to the availability or operation of the subject-matter website and its contents. The Landlord is not obligated to have specific server capacity available, which means that instances of overload and extended response times have to be reckoned with. The Landlord shall not be liable for the uninterrupted functioning of the website or the online account, and at any time and even without giving advance notice may perform work on the website that involves switching off and/or interrupting service or may cease to offer the online booking tool.

11.3 The Tenant shall be liable to the Landlord and shall indemnify and ahold the Landlord harmless in respect of the consequences of any violation of these GTCB as well as in respect of any and all damage caused – particularly by the Beneficiary - contrary to agreement by the Tenant and/or persons attributable to the Tenant's sphere of responsibility in connection with the renting of apartments and/or the booking of other services according to item 8.5. This shall apply in particular, but not exclusively, in respect of misuse and hoax bookings.

12. EARLY TERMINATION OF CONTRACT

12.1 Early termination of contract by the Tenant is not possible without the Landlord's approval. Either contracting party is entitled to terminate the contract early if the other contracting party (or the Beneficiary attributable to the Tenant) grossly or persistently violates the Rental Agreement (in spite of a warning and the granting of a grace period). This shall also apply to infringements of the House Rules and, if applicable, of the sauna rules. Should the Tenant wish to terminate the tenancy early for other reasons, the provisions set out in item 14.2 and/or 14.3 shall apply.

12.2 The tenancy ends upon the expiration of the agreed period of tenancy.

12.3 If the tenancy has been agreed to last for at least 14 months, the Tenant, after the expiration of ten months, may terminate the tenancy by giving 3 months' written notice, with termination to take effect on the last day of a month.

13. RETURN OF THE APARTMENT

13.1 At the end of the Rental Agreement, the Tenant must return the apartment, together with the key and/or key card (chip), in the condition to be derived from the FF&E Specification and/or from the delivery form completed upon delivery, i.e. in usable and cleaned condition altered only by normal wear and tear, cleared of the Tenant's personal property, without having a claim to a refund for any investments and adaptations that may have been effected by the Tenant.

13.2 An appropriate reimbursement for the cost of cleaning will be charged to the tenant or offset by deduction from the deposit based on the actual time and effort required – at least € 100.00, however – should the apartment not have been cleaned when it was handed back over.

14. WITHDRAWAL FROM THE AGREEMENT

14.1 As a matter of principle, withdrawing from the Agreement is only possible before takeover of the apartment and must be effected in writing.

14.2 If the written withdrawal notice arrives at the Landlord's more than 60 calendar days before the start of the period of tenancy, a contribution to overhead expenses in the amount of € 500.00 plus the handling charge will be billed and withheld from the security deposit paid.

14.3 In case the withdrawal notice has not arrived at the Landlord's at the latest 60 calendar days before the agreed start of the period of tenancy, the contribution to overhead expenses will increase to € 1,000.00 plus the handling charge and will be withheld from the security deposit paid.

15. OTHER PROVISIONS

15.1 All taxes, duties and charges arising in connection with the execution of the written Rental Agreement shall be borne by the Tenant. Modifications and amendments shall only be valid if made in writing; this shall also apply to any waiver of this requirement as to form.

15.2 The Tenant will be charged a penalty of € 50.00 for losing a key card (chip) and a penalty of € 350.00 for losing a key.

15.3 All apartments are non-smoking apartments. For smoking in the apartment, the Tenant will be charged a penalty in the amount of € 300.00 as well as additional cleaning costs in the amount of € 500.00.

15.4 The Tenant takes note of the fact that the Landlord may perform a quality check of the rented object at any time after giving advance notice.

15.5 The Landlord is entitled to have people interested in renting the apartment after the Tenant view the rented object - after having given reasonable advance notice to the Tenant.

15.6 The place of performance shall be the place where the apartment is situated.

15.7 This Agreement shall be governed by the formal and material laws of the Republic of Austria, excluding private international law legislation referring a matter to a foreign jurisdiction (in particular, but not exclusively, the Austrian Conflict of Laws Act (*Internationales Privatrechtsgesetz, IPRG*) and the Convention on the law applicable to contractual obligations) as well as the UN Sales Convention. For consumers, this choice of law shall apply only insofar as mandatory provisions of the laws of the country where the consumer has his or her habitual abode are not ousted.

15.8 It is agreed that in case of transactions with entrepreneurs, and also in case of transactions with consumers who at the time of filing suit neither have their place of residence or their habitual abode in Austria nor work in Austria, the exclusive place of jurisdiction for any and all disputes arising under this Agreement shall be the court having local jurisdiction over 1080 Vienna.

16. SPECIAL CONDITIONS OF IMMO 360 GRAD GMBH FOR RENTAL AGREEMENTS IN THE Q_TOWER

16.1. General premises of the property in question

16.1.1. On the property in question, condominium ownership will be established. In this building there are a few common rooms for the (future) condominium owners' community on the 3rd floor. Therefore, they are not owned by the Lessor.

Paragraph 2 of the preamble included in enclosure B (Terms and Conditions of the Lease Agreement of immo 360 grad gmbh) shall also be construed under this aspect. For possible changes to the rules of use of sauna, wellness and fitness facilities please see the following items hereunder.

16.1.2. However, Lessees are entitled to use these common areas, and in this respect they shall abide by the same rules as all other users. The Lessee shall therefore comply with any rules of use, as well as with house rules, rules for common rooms, sauna rules (e.g. regarding access regulations, opening hours, etc.) for these premises, which may also include restrictions on the possibilities of use / the user groups. These rules for use (as well as house rules, rules for common rooms, sauna rules, etc.) will be made available to the Lessee separately and if deemed necessary for objectively justified reasons they may be modified, amended or redrafted by the owners or the administrator at any time. In any case, objectively justified reasons exist, for example, if such restrictions result from legal or official requirements, such as closing times, maximum number of users, or similar reasons. It is noted that the listed common areas may only be used by the Lessee and not by other people such as the Lessee's visitors.

16.1.3. The following common rooms on the 3rd floor are currently available under the conditions as listed below:

1. **Common Room:** It can be used free of charge during opening hours;
2. **Co-working space:** individual seats can be booked in two rooms for a fee (booking required!). In addition to this, two further rooms are available for a fee, which can only be booked as a whole (booking is also required in this case!);
3. **Fitness:** This area can be used free of charge during opening hours without previous booking;
4. **Wellness:** This area can be booked for a fee (booking required!). Payment for this area is made by subscription.

16.1.4. If a booking is intended for a room, this shall be made via a booking portal especially set up for this purpose (whereby this is a separate system to the one mentioned in items 8.5. and 10. of Enclosure B / Terms of Lease). The relevant information such as opening hours, as well as the prices for those rooms which can only be used for a fee, ways of payment, etc. will be provided separately to the Lessee.

16.1.5. Lessee acknowledges that the conditions as set forth in item 1.3 may be changed by the owners or the manager at any time. It is therefore up to the owners or the manager of the property to decide which rooms can be booked or used without booking, which are subject to a charge or free of charge, etc. and their respective conditions for use. The Lessee shall not have any claims against the Lessor in this regard. In addition, the owners or the manager are free to change the type of use, equipment, etc. of the

listed premises. The Lessee shall not have any claims against the Lessor with respect to these circumstances. The Lessee will be informed accordingly about any changes.

16.2. Common areas on neighboring properties

16.2.1. In addition to the common areas listed in item 1, the Lessee is also entitled to use the following common areas under the following conditions as listed below:

1. In Tower 1 - "The One":

1.1. Two common rooms

These can be used free of charge after prior booking (booking is required!).

1.2. Fitness area

This area can be used free of charge during opening hours without prior booking.

2. In Tower 3 - "Helio Tower":

2.1. Multifunctional movement space

This room can be booked for a fee at certain times (booking is required!);

16.2.2. Lessee acknowledges that any rules for use, as well as house rules, rules for common rooms, sauna rules (e.g. with regard to access rules, opening hours, etc.) for these premises must also be complied with, which may also include restrictions on the possibilities of use / the user groups. These rules for use (as well as house rules, rules for common rooms, etc.) will be made available to the Lessee separately and, if deemed necessary, for objectively justified reasons they may be modified, amended or redrafted by the owners or the administrator of tower 1 and 3 at any time. In any case, objectively justified reasons exist, for example, if such restrictions result from legal or official requirements, such as closing times, maximum number of users, or similar reasons. It is noted that the listed common areas may only be used by the Lessee and not by other people such as the Lessee's visitors.

16.2.3. If a booking is intended for a room, this shall be made via a booking portal especially set up for this purpose (whereby this is a separate system to the one mentioned in items 8.5. and 10. of Enclosure B / Terms of Lease). The relevant information, opening hours, as well as the prices for those rooms which can only be used for a fee, as well as kinds of payment, etc. will be provided separately to the Lessee.

16.2.4. Lessee acknowledges that the conditions as stated in item 2.1. may be changed at any time by the owners or the administrators of towers 1 and 3. It is therefore up to the owners or managers of these properties to decide which rooms can be booked or used without booking, which are subject to a charge or free of charge, etc., and about their conditions of use. The Lessee shall not have any claims against the Lessor in this regard. In addition, the owners or managers of Towers 1 and 3 are free to change the type of use, equipment, etc. of the listed premises. The Lessee shall not have any claims against the Lessor with respect to these circumstances. The Lessee will be informed accordingly about any changes.

16.2.5. Lessee acknowledges that the use of the common areas in other towers (Tower 1 and Tower 3) is, among other things, linked to the completion of the respective tower and to whether the respective owner makes them available for common use. The Lessee therefore expressly acknowledges that the common areas listed in item 2. need not / will not (all) be usable at the same time as the Leased Property. The Lessee cannot derive any claims against the Lessor from this fact.

16.3. House rules of the residential tower

In addition to Enclosure C, which provides for the special house rules concerning the areas allocated to the apartments on the 1st and 2nd floors, the house rules of the (remaining) areas of the residential tower are listed below. In case of any inconsistency between this section 5. and Enclosure C, the provisions of section 5. shall prevail insofar as they relate to areas not allocated to the apartments on the 1st and 2nd floors of the residential tower.

16.3.1. Lessees and their relatives, employees, co-workers, etc. are required to behave respectfully towards one another in the interest of maintaining a peaceful coexistence. Lessees are liable to the house community and the house owner for the behavior of their relatives as well as other fellow lessees, guests, etc.

16.3.2. The mutual consideration of residents / Lessees among each other obliges them among other things to the following:

16.3.3. Disturbing noises, e.g. by using machines that are not silenced (e.g. washing machines), by slamming doors too hard or running up and down the stairs, playing music instruments or listening to music, including listening to the radio and watching television at an annoying volume and persistently during the night (from 10 p.m. to 6 a.m.), are to be refrained from.

16.3.4. Placing flowerpots, shoeboxes, shoes and other items in the corridor is not permitted for fire safety reasons. Dusting of dust cloths and emptying of vacuum cleaners etc. is only permitted in the places provided for this purpose (garbage place or garbage room), but never from the windows, over the stair railing or directly in front of the house. It is also forbidden beating out dust from carpets in the corridors, in the staircase and out of windows. Contamination of common areas of the facility caused by Lessees or their co-inhabitants shall be removed by the Lessees themselves. If general parts or equipment of the facility are damaged by a Lessee or housemates, the Lessee shall be responsible for remedying the damage.

16.3.5. When watering flowers, cleaning balconies, windows, external blinds, etc., care should be taken to ensure that water does not drip or flow onto the façade, onto windows, balconies, awnings located below or onto similar amenities.

16.3.6. Bulky waste, hazardous waste and any kind of recyclable waste for which there are no waste containers in the residential complex must be delivered to a suitable waste site or to a drop-off point for hazardous waste and it must not be deposited in residual waste containers. Cardboard boxes must be shredded or folded before being deposited in the paper container.

16.3.7. Any general gardens or open spaces may be used by all Lessees for recreation and to let their children play, whereby there shall be taken care to protect green areas, trees and bushes. Use of these areas is only permitted until 10 p.m. at the latest, and excessive noise is to be avoided in any case.

16.3.8. For safety reasons of residents / Lessees, barbecue with charcoal and gas grills is prohibited on loggias, balconies, terraces and in private gardens.

16.3.9. All residents / Lessees are obliged to leave general areas and premises of the residential complex in a neat and clean condition after their use.

16.4. GENERAL PROVISIONS

If this Lease Agreement has been concluded by a legal entity in favor of one (or in case of double occupancy in favor of two) natural person(s) - hereinafter referred to as "Beneficiary" - all rights and obligations as set forth above shall (also) apply to the Beneficiary. However, the Lessee shall be directly liable for any damage caused in the course of exercising the above rights (this applies also if they are caused by the Beneficiary / Beneficiaries). The Lessee shall be obliged to transfer the above-mentioned obligations to the Beneficiary.