

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.

1. AUSMASS DES NUTZUNGSRECHTS

1.1 Der Mieter bestätigt, dass er – ausgenommen im Falle einer zusätzlichen Buchung „Zu zweit“ – das Apartment alleine nutzt. 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 die Haltung von Tieren untersagt. Falls durch eine Sondervereinbarung die Haltung von Tieren gestattet wird, hat der Mieter das Doppelte der ursprünglich vorgesehen 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 Apartment 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, etwa hinsichtlich des gewöhnlichen Aufenthaltes des Mieters oder des Vertragszwecks, 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 Dritt-einwirkungen 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 ohne ausdrückliche Zustimmung der Vermieterin unzulässig. 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 nicht jedoch vor dem Zahlungseingang der gesamten Kautions- und Bearbeitungsgebühr (insgesamt derzeit € 2.090,00). Der Mieter 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 des Mieters erfolgen. Bei Vorliegen eines Einzugsauftrages (SEPA-Lastschrift) wird vereinbart, dass der Mieter über die Höhe und Termin des einzuziehenden Betrages spätestens zwei Kalendertage 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 darauf folgenden 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 Kaution 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 schriftliche Vertrag wird im Zuge der Übergabe des Apartments unterfertigt und ausgehändigt. 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. 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 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 den Mietvertrag grob oder beharrlich (trotz Mahnung und Nachfristsetzung) verletzt. Dies gilt auch bei Zuwiderhandlungen gegen die Hausordnung und eventuell auch Wellnessordnung. 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

13.1. 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 € 100,- 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-Kaufrecht. 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.

Terms and Conditions of Rental Agreements of immo 360 grad

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.

1. EXTENT OF THE RIGHT OF USE

1.1 The Tenant confirms that – except if except if an additional occupancy “for two” has been agreed – the Tenant will use the apartment alone. 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 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.

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 forbidden unless the Landlord's express consent is obtained. The unauthorised search for interested parties, particularly through online portals, is already strictly prohibited and will result in legal action being taken.

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, 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 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 make any defects known 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 of the Tenant. 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 – usually totalling € 2,000.00 – serves as security for any and all claims the Landlord may have under the Rental Agreement. No invoice will be issued for the security deposit; the amount and due date are instead stated directly in 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 and all outstanding invoices have been settled.

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, e.g. the details regarding a SEPA-suitable bank account; 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* has to pay a one-off, non-refundable handling charge in the amount of € 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 written agreement will be signed and handed over 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 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 concierge@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 hold 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 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 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 rules for the spa facilities. 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 € 100.00 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.