

Mietvertrag

für ein möbliertes Apartment

zwischen

Turbo Ö2 Liegenschaftsbesitzverwaltungs GmbH, Teinfaltstraße 8/4, 1010 Wien,

Sendungen an: Postfach 120221, 10592 Berlin, Germany

- nachfolgend der **Vermieter** genannt -

und

Elizaveta Buriak, Kegelgasse 23/33, 1030 wien

- nachfolgend der **Mieter** genannt -

- Vermieter und Mieter gemeinsam nachfolgend die Parteien genannt -

Präambel

Der Vermieter ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 6746 KG 01657 Leopoldstadt Bezirksgericht Leopoldstadt mit der Adresse Vorgartenstraße 204, 1020 Wien (nachfolgend die **Liegenschaft**), samt dem auf dieser Liegenschaft errichteten Gebäude (nachfolgend das **Objekt**). In dem Objekt befinden sich verschiedene möblierte Apartments zur Vermietung an Pendler, Berufstätige oder ähnliche Interessengruppen. Die auf der Liegenschaft bzw. im Objekt vorhandenen Gemeinschaftsräume und -flächen stehen allen Bewohnern des Objektes zur gemeinschaftlichen Nutzung offen.

Das gegenständliche Mietverhältnis unterliegt dem Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (nachfolgend **MRG**). Die gesetzlichen Bestimmungen des MRG sind daher nur im § 1 Abs 4 MRG normierten Umfang auf das gegenständliche Mietverhältnis anwendbar. Verweise auf Bestimmungen des MRG, die nicht in § 1 Abs 4 MRG zitiert sind, dienen bloß der genauen Regelung der jeweiligen Vertragsbestimmungen.

§ 1 Mietgegenstand und Mietzweck

1.1 Der Vermieter vermietet an den Mieter in dem Objekt den folgenden Mietgegenstand:

1.1.a) das **Apartment mit der Nr. 1.10.02**, bestehend aus 2 Zimmer/n, und

1.1.b) folgendes **Inventar**: Pantry-Küche, Bett, Schrank, Schreibtisch mit Stuhl

(nachfolgend zusammen der **Mietgegenstand**).

1.2 Das Inventar darf nicht – auch nicht vorübergehend – aus dem Apartment entfernt werden.

1.3 Die Vermietung erfolgt zum Zweck der Deckung eines Wohnbedarfs. Die Verwendung des Mietgegenstandes zur Ausübung von Gewerbebetrieben oder sonstigen beruflichen Tätigkeiten ist nur gestattet, wenn diese üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden und dadurch berechnete Interessen der übrigen Bewohner des Objekts nicht beeinträchtigt werden, was

nach übereinstimmender Ansicht der Parteien etwa dann gegeben wäre, wenn der Mietgegenstand – auch nur zeitweilig – zahlenden Gästen überlassen wird, oder aber Zutritt für Kunden z.B. für Besprechungen oder Dienstleistungen mit sich bringt. Jedenfalls nicht gestattet sind gastronomische oder anstößige Tätigkeiten (z.B. Prostitution, Nachtbar, Erotik, Glücks- oder Geschicklichkeitsspiele), Veranstaltungen und/oder Tätigkeiten mit Schallimmissionen, die über das im Wohnbau übliche Maß hinausgehen.

- 1.4 Im Fall einer Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken als zur Wohnnutzung wird der Mieter dem Vermieter, in sinngemäßer Anwendung des § 30 UStG 1994, jene Nachteile – insbesondere im Zusammenhang mit dem Vorsteuerabzug, Nachzahlungen und Pönalen wegen inhaltlich unrichtiger USt-Erklärungen des Vermieters und/oder Abschreibungsfristen für Investitionen – ersetzen, die dem Vermieter aus einer derartigen Nutzung des Mietgegenstandes erwachsen.
- 1.5 Der Mieter darf etwaige Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen des Objektes nach Verfügbarkeit sowie nach Maßgabe der Hausordnung (vgl. § 7.3) mitbenutzen. Der Mieter wird die Gemeinschaftsflächen pfleglich behandeln und in einem ordentlichen Zustand hinterlassen und auf die Belange der anderen Mieter Rücksicht nehmen. Ein Anspruch auf Nutzung besteht nicht. Der Vermieter behält sich vor, den Nutzungszweck der Gemeinschaftsräume- und flächen jederzeit zu ändern .
- 1.6 Der Mietgegenstand verfügt über einen Zugang zum Internet über eine Netzwerkverkabelung sowie ein WLAN-Netzwerk. Ein Anspruch auf eine jederzeit freie Leitung, eine bestimmte Datenübermittlungsgeschwindigkeit oder die Übertragung einer bestimmten Mindestdatenmenge besteht nicht. Hinsichtlich der Nutzung des Internetzugangs durch den Mieter gelten die in **Anlage 1.6** aufgeführten Nutzungsbedingungen.
- 1.7 Sofern in dem Objekt Gewerbeeinheiten vorhanden sind, erklärt sich der Mieter mit dieser Nutzung einverstanden. Durch diese Nutzung können Gerüche und Geräusche nicht ausgeschlossen werden.
- 1.8 Der Vermieter beabsichtigt, den Mietgegenstand mit einem elektrischen Zugangssystem auszustatten. In Teilen des Objekts ist dies gegebenenfalls bereits erfolgt. Sofern dies für den Mietgegenstand des Mieters noch nicht erfolgt ist, stimmt der Mieter dem Austausch bereits jetzt zu. Er ist verpflichtet, einen Termin mit dem Vermieter zu diesem Zweck zu machen und dies zu ermöglichen.
- 1.9 Das Gebäude wird bzw. soll zukünftig durch innovative, weitgehend digitale Prozesse, Technologien und Schnittstellen (insbesondere durch digitale Briefkäste, Paketstationen, Mieterapp, WLAN-Anbindung, digitale Schließanlage und Verbrauchszähler sowie Rauchmelder) verwaltet werden (nachfolgend **Digitales Gebäudemanagement**). Dies dient dem Komfort und der Benutzerfreundlichkeit für die Mieter des Objekts. Der Mieter ist damit einverstanden und er ist damit unwiderruflich einverstanden, dass das Mietverhältnis unter Einbeziehung des Digitalen Gebäudemanagements erfolgt.
- 1.10 Der Mieter bestätigt, dass ihm bereits vor Vertragsabschluss ein Energieausweis für das Objekt entsprechend dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 idGF vorgelegt wurde. Dem Mieter ist der Inhalt des Energieausweises daher bekannt. Eine Ausfertigung des Energieausweises wurde dem Mieter bei Vertragsunterfertigung übergeben und ist diesem Mietvertrag als **Anlage** angeschlossen (sofern vorhanden).
- 1.11 Da auch die Stromkosten für den Mietgegenstand vom der Betriebskostenpauschale (§ 3.1) umfasst sind, welche ausgehend von einer reinen und üblichen Wohnnutzung des Mietgegenstandes kalkuliert wurden, ist jede Form von Krypto-Mining (z.B. Bitcoin-Mining) oder ähnliche energieintensive Nutzungen (Aufladen von E-Bikes, E-Rollern etc.) nicht gestattet. Sollte der Mieter derartige Tätigkeiten beabsichtigen, hat er den Vermieter hierüber zu informieren. Soweit eine Nutzung des Mietgegenstandes zu derartigen Tätigkeiten (und ohne Beeinträchtigung anderer Nutzer im Objekt) technisch möglich ist, wird der Vermieter dem Mieter derartige Tätigkeiten gegen eine entsprechende Erhöhung der Betriebskostenpauschale

gestatten.

§ 2 Mietzeit und Kündigung

- 2.1 Das Mietverhältnis beginnt am **01.09.2023** (nachfolgend der **Mietbeginn**).
- 2.2 Das Mietverhältnis läuft ab Mietbeginn auf unbestimmte Zeit (nachfolgend die **Mietzeit**). Der Mietvertrag kann vom Mieter gerichtlich oder schriftlich, vom Vermieter jedoch nur gerichtlich, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten, gekündigt werden. Der Vermieter kann den Mietvertrag nur gemäß den Bestimmungen der §§ 29 ff MRG auflösen bzw. aufkündigen.
- 2.3 Der Mieter verzichtet für die Dauer von drei Monaten ab Mietbeginn auf die Ausübung des Kündigungsrechtes (nachfolgend der **Kündungsverzicht**). Erst mit Ablauf dieser Zeit finden die Bestimmungen der ordentlichen Kündigung aus Absatz 2.2 ihre Anwendung, wodurch sich eine Mindestmietdauer von insgesamt 6 Monaten (3 Monate Kündungsverzicht sowie 3 Monate Kündigungsfrist) für das Mietverhältnis ergibt.
- 2.4 Das Recht beider Parteien zur Kündigung aus wichtigem Grund nach den hierfür geltenden gesetzlichen Vorschriften (§§ 29 ff MRG, §§ 1117 und 1118 ABGB) bleibt unberührt.
- 2.5 Der Mieter versichert, seiner gesetzlichen Meldepflicht (§ 3 MeldeG) ordnungsgemäß nachzukommen und sich innerhalb von drei Tagen nach dem Einzug bei der zuständigen Meldebehörde anzumelden.

§ 3 Zahlung der Miete, Betriebs- und Nebenkosten, Indexierung

- 3.1 Die vom Mieter derzeit monatlich geschuldete Pauschalmiete beträgt **EUR 996.74** (nachfolgend **Miete** oder **Pauschalmiete**) zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe. Davon entfällt (i) ein Betrag in Höhe von EUR 806.90 zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe (derzeit 10 %) auf den Mietzins, (ii) ein Betrag in Höhe von EUR 154.02 zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe (derzeit 10 %) auf die Betriebs- und Nebenkosten-Pauschale (nachfolgend **Betriebskostenpauschale**) sowie (iii) ein Betrag in Höhe von EUR 35.82 zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe (derzeit 20 %) auf die Heizkosten-Pauschale (nachfolgend **Heizkostenpauschale**).
- 3.2 Die vom Mieter derzeit monatlich geschuldete Pauschalmiete beträgt daher brutto **EUR 1100.00**.
- 3.3 In der Betriebskostenpauschale enthalten sind sämtliche anfallenden Betriebs- und Nebenkosten, Stromkosten sowie Kosten für die Internet-Flatrate.
- 3.4 Die Pauschalmiete wird wertgesichert auf Basis des von der Bundesanstalt Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020). Ausgangsbasis ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl. Die Anpassung erfolgt einmal jährlich mit Wirkung ab 01. Jänner des jeweiligen Kalenderjahres auf Basis der für Oktober des vorangegangenen Kalenderjahres veröffentlichten Indexzahl. Der zu zahlende Betrag erhöht sich nach Maßgabe der Veränderung der Indexzahl gegenüber der Ausgangsbasis. Die die Anpassung auslösende Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsbasis zur Errechnung weiterer Valorisationen. Sollte der Verbraucherpreisindex 2020 nicht mehr verlautbart werden, so gilt diese Wertsicherungsklausel weiter, wobei an die Stelle des Verbraucherpreisindex 2020 jener Nachfolgeindex tritt, der dem Verbraucherpreisindex 2020 wirtschaftlich am meisten entspricht. Sollte überhaupt keine Indexberechnung mehr herangezogen werden können, dann ist die Wertsicherung nach den gleichen Prinzipien zu berechnen, nach denen sich die Berechnung des Verbraucherpreisindex richtete.
- 3.5 Wenn der Vermieter die Pauschalmiete ohne Berücksichtigung der Wertsicherung (§ 3.4)

entgegennimmt oder quittiert, hat er damit keinesfalls konkludent auf die sich aufgrund der Wertsicherungsvereinbarung (§ 3.4) für die vergangenen Mietperioden ergebenden Erhöhungsbeträge verzichtet. Dem Vermieter steht das Recht zu, solche Wertsicherungsdifferenzen rückwirkend für die Dauer von 3 Jahren einzuheben (§ 1486 ABGB).

- 3.6 Der nach § 3.1 geschuldete Betrag ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats kostenfrei für den Vermieter auf das folgende Konto zu zahlen. Eventuell anfallende Gebühren für Auslandszahlungsverkehr trägt der Mieter.

Turbo Ö2 Liegenschaftsbesitzverwaltungs GmbH

IBAN: DE52370100500979918500

BIC: PBNKDEFFXXX

Purpose of transfer: WIE_1.10.02, Elizaveta Buriak

- 3.7 Sofern das Mietverhältnis nicht am ersten Tag eines Kalendermonats beginnt, ist bis zum Ablauf des ersten Kalendermonats nur ein anteiliger Betrag der Pauschalmiete zu zahlen.
- 3.8 entfällt
- 3.9 Der Mieter hat dem Vermieter auf dessen Wunsch unter Verwendung des als **Anlage 3.9** beigefügten Musters ein SEPA-Basislastschriftmandat (nachfolgend das SEPA-Mandat) zu erteilen. Das entsprechend ausgefüllte SEPA-Mandatsformular hat der Mieter spätestens bei der Übergabe des Mietgegenstandes an den Vermieter zu übersenden. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass das in dem SEPA-Mandat angegebene Konto stets die erforderliche Deckung zum Einzug des nach § 3.1 geschuldeten Betrages aufweist. Die dem Vermieter berechneten Kosten für nicht eingelöste Lastschriften hat der Mieter zu tragen.
- 3.10 Kommt der Mieter mit der Zahlung seiner Zahlungspflichten gemäß diesem Mietvertrag in Verzug, schuldet er Verzugszinsen in Höhe von vier Prozent p.a. Darüber hinaus ist der Vermieter berechtigt, für die 1. Mahnung Mahnkosten in Höhe von EUR 5,00 und für die 2. Mahnung Mahnkosten in Höhe von EUR 10,00 zu verlangen. Bei den Mahnkosten handelt es sich um einen pauschalisierten Schadensersatzanspruch. Der Mieter kann nachweisen, dass kein oder ein geringerer Schaden entstanden ist.
- 3.11 Dem Mieter ist es nicht gestattet, mit eigenen Forderungen gegen Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis aufzurechnen, es sei denn, die Gegenforderung des Mieters wäre gerichtlich festgestellt oder anerkannt.

§ 4 Mietsicherheit

- 4.1 Zur Sicherung von Ansprüchen des Vermieters aus diesem Mietvertrag verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter spätestens eine Woche vor Übergabe des Mietgegenstandes eine Mietsicherheit in Höhe von **EUR 1.613,80** (nachfolgend die **Kautio**) auf folgendes Konto zu leisten. Die Leistung der Kautio ist eine Voraussetzung für die Übergabe des Mietgegenstandes.

Turbo Ö2 Liegenschaftsbesitzverwaltungs GmbH

IBAN: DE48550104000335412033

BIC: AARBDE5WDOM

Purpose of transfer: WIE_1.10.02, Elizaveta Buriak

- 4.2 Der Vermieter wird die geleistete Kautio für den Mieter, soweit am Markt für solche Beträge möglich fruchtbringend, bei einer österreichischen oder deutschen Bank anlegen.
- 4.3 Der Vermieter ist berechtigt, Forderungen gegen den Mieter aus der Kautio zu decken, ohne dass damit die jeweilige Verpflichtung des Mieters getilgt ist. Der Mieter ist in diesem Fall vielmehr verpflichtet, die Kautio unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag [Variante: wertgesichert gemäß § 3.4] aufzustocken. Der Vermieter wird gegebenenfalls eine Fremdfinanzierung in Anspruch nehmen und als Sicherheit dafür seine Ansprüche gegenüber

dem Mieter abtreten oder verpfänden müssen, wobei der werthaltige Bestand dieser Sicherheiten regelmäßig eine Voraussetzung für den Weiterbestand der Fremdfinanzierung ist, andernfalls der Gläubiger sie aufkündigen kann. Die unterlassene Wiederauffüllung der Kautions im Falle deren Inanspruchnahme durch den Vermieter trotz schriftlicher Aufforderung und der Setzung einer 14-tägigen Nachfrist wird deshalb als wichtiger Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart.

- 4.4 Die Rückgabe der Kautions samt darauf erhaltener Zinsen abzüglich KEST, Kosten und Gebühren erfolgt gemäß § 16b MRG unverzüglich nach ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietgegenstandes an den Vermieter, soweit sie nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird. Der Mieter ist nicht berechtigt, den Kautionsbetrag durch Nichtzahlung der letzten monatlichen Pauschalmieten vor Mietende zu mindern.

§ 5 Übergabe, Schlüssel

- 5.1 Die Übergabe erfolgt am Tag des Mietbeginns. Bis zur Zahlung der Mietsicherheit (§ 4) ist der Vermieter zur Verweigerung der Übergabe berechtigt. Die Mietzahlungspflicht beginnt ungeachtet dessen zum vereinbarten Mietbeginn.
- 5.2 Für die Durchführung der Übergabe stimmen die Parteien einen Termin während der regelmäßigen Arbeitszeiten des Vermieters am Tag des Beginns des Mietvertrages ab.
- 5.3 Bei der Übergabe des Mietobjekts an den Mieter wird ein Übergabeprotokoll gefertigt und mit dem Datum der Übergabe versehen. Das Protokoll ist vom Mieter (ggf. digital oder per „Mieterapp“) zu unterschreiben.
- 5.4 5.4 Der Vermieter behält sich die Möglichkeit der Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter ohne persönliche Anwesenheit des Vermieters bzw. eines Beauftragten des Vermieters vor (nachfolgend **self-checkin**). Sofern der Vermieter diese Möglichkeit wählt, wird er den Mieter rechtzeitig vor der Übergabe entsprechend informieren. Der Vermieter lässt dem Mieter in diesem Fall die Schlüssel für den Mietgegenstand auf anderem Wege zukommen. Sofern deshalb eine gemeinsame Übergabe vor Ort entfällt, gilt: Der Mieter ist bei Übernahme des Mietgegenstandes dazu verpflichtet, den Zustand des Apartments und den Zustand sowie die Vollständigkeit der Einrichtung/des Inventars zu überprüfen und in dem vom Vermieter zur Verfügung gestellten Übergabeprotokoll etwaige Schäden/Mängel bzw. das Fehlen bestimmter Einrichtungsgegenstände/Inventarstücke zu vermerken. Der Mieter hat das Übergabeprotokoll am Tag der Übernahme des Mietgegenstandes zu unterzeichnen und dem Vermieter zu übersenden. Die Details zum Prozess wird der Vermieter dem Mieter rechtzeitig vor Mietbeginn mitteilen; alternativ enthält das Übergabeprotokoll ein Informationsbeiblatt. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach, kann der Vermieter von dem Mieter eine unverzügliche gemeinsame Besichtigung und Erstellung des Übergabeprotokolls verlangen.
- 5.5 Der Mieter erhält für die Dauer der Mietzeit nach Wahl des Vermieters zumindest zwei **Schlüssel** oder zwei programmierte Schlüssel-chips/Zugangskarten (nachfolgend Schlüssel). Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter vor jeder Duplizierung eines Schlüssels bzw. eines Schlüsse-chips / einer Zugangskarte den Vermieter hierüber sowie über die Anzahl der duplizierten Schlüssel bzw. Schlüssel-chips/Zugangskarten zu informieren. Tut er dies nicht und ist bei Rückstellung des Mietgegenstandes die Zahl der angefertigten und existierenden Schlüssel für den Vermieter nicht nachvollziehbar, ist der Vermieter berechtigt, einen Schlosstausch auf Kosten des Mieters vorzunehmen. Die Übergabe wird im Übergabeprotokoll festgehalten.
- 5.6 Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche Schlüssel sorgfältig zu verwahren und darauf zu achten, dass sie nicht verloren gehen oder gestohlen werden. Ist ein Schlüssel abhandengekommen, muss der Mieter den Vermieter unverzüglich darüber unterrichten. Der Aufwand für den Ersatz bzw. die Neuprogrammierung eines (digitalen) Schlüssels sowie die Kosten für einen allfälligen Schlosstausch sind vom Mieter zu tragen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens

bleibt dem Vermieter ausdrücklich vorbehalten.

§ 6 Benutzung des Mietgegenstands, Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes, Schönheitsreparaturen

- 6.1 Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen sorgfältig und schonend zu behandeln sowie regelmäßig und fachgerecht auf eigene Kosten und soweit erforderlich durch dazu befugte Professionisten zu warten und zu pflegen. Dies umfasst auch eine angemessene und ausreichende Beheizung und Be- bzw. Entlüftung des Mietgegenstands. Der Mieter verpflichtet sich zudem, die Rauchmelder regelmäßig zu warten, insbesondere die Batterien rechtzeitig zu tauschen und das Gehäuse von Staub zu befreien.
- 6.2 Hinsichtlich der Erhaltung und Erneuerung des Mietgegenstands wird Folgendes vereinbart:
- Der Mieter verpflichtet sich, sämtliche Schäden und notwendige Erneuerungen am Mietgegenstand sowie an den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, welche der üblichen Brauchbarkeit des Mietgegenstands nicht entgegenstehen, auf seine Kosten zu beheben bzw. vorzunehmen.
 - Der Vermieter ist verpflichtet, sämtliche der üblichen Brauchbarkeit des Mietgegenstands entgegenstehende Mängel auf eigene Kosten zu beheben, soweit nicht der Mieter und/oder ihm zurechenbare Personen den Mangel oder Schaden herbeigeführt haben.
 - Die Arbeiten, die zur Erhaltung bzw. Erneuerung von mitvermietenden Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen mitvermietenden Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Gebäudes erforderlich sind, obliegen auch innerhalb des Mietgegenstands dem Vermieter. Dem Mieter obliegt jedoch die Pflicht zur Wartung von Kälte- und Wärmebereitungsgeräten in den vom Hersteller des jeweiligen Gerätes angegebenen Intervallen.
- 6.3 Mängel bzw. Schäden, die gemäß diesem § 6 vom Vermieter zu beheben sind, hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.
- 6.4 Ein Verschulden von Personen, die sich auf Wunsch/Einladung des Mieters in dem Objekt aufhalten, wird dem Mieter zugerechnet. Dies gilt, sofern einschlägig, in allen Haftungsfällen.
- 6.5 Der Mieter hat bei der Erfüllung seiner Verpflichtungen gemäß diesem § 6 die ihm bei Übergabe des Mietgegenstandes übergebenen Gebrauchsanleitungen und Produktbeschreibungen zu beachten. Der Mieter ist zur Aufbewahrung der ihm übergebenen Gebrauchsanleitungen und Produktbeschreibungen verpflichtet und hat diese bei Rückstellung des Mietgegenstandes an den Vermieter zu retournieren.
- 6.6 Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter oder diesem zuzurechnenden dritten Personen entstehen. Derartige Beschädigungen hat der Mieter unverzüglich auf eigene Kosten zu beheben.
- 6.7 Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.
- 6.8 Da es sich bei dem Mietgegenstand um eine hochwertige Design-Immobilie handelt und die Wertigkeit der verwendeten Materialien sowie die Qualität baulicher Leistungen substantiell wertbeeinflussend sind, darf der Mieter Schönheitsreparaturen nur durch vom Vermieter auszuwählenden Handwerksunternehmen auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Beauftragungen von Schönheitsreparaturen müssen im Vorwege mit dem Vermieter abgestimmt werden.
- 6.9 Dem Mieter obliegt ab Übernahme des Mietgegenstandes die Verkehrssicherungspflicht für diesen und er stellt den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter frei die aus einer Verletzung

dieser Verpflichtung herrühren.

- 6.10 Kommt der Mieter seinen in diesem § 6 genannten Verpflichtungen trotz Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten – unter analoger Anwendung des § 8 Abs 2 MRG – auf Kosten des Mieters zu veranlassen. Zur Beseitigung akuter Gefahren bedarf es keiner Mahnung und Fristsetzung.
- 6.11 Der Mieter verzichtet auf jegliche Ersatzansprüche für bloß nützliche – nicht jedoch für notwendige – Aufwendungen gemäß § 1097 ABGB iVm § 1036 ff ABGB, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen und soweit es sich nicht um Aufwendungen handelt, die dem Vermieter gemäß den gesetzlichen Bestimmungen oder den Bestimmungen dieses Mietvertrages obliegen.
- 6.12 Dem Mieter wird der Abschluss einer angemessenen Haushaltsversicherung empfohlen.

§ 7 Untervermietung, Nutzung durch den Mieter

- 7.1 Der Mieter ist nicht berechtigt, den Mietgegenstand ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters entgeltlich oder unentgeltlich ganz oder teilweise unterzuvermieten, Dritten zur Verfügung zu stellen oder auf sonstige Art weiterzugeben oder die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zur Gänze oder zum Teil, in welcher Form immer, an Dritte zu übertragen oder abzutreten. Davon umfasst ist auch jede kurzfristige Untervermietung bzw. Weitergabe, z.B. über Airbnb. Ausgenommen ist der Eintritt in den Mietvertrag gemäß § 14 MRG.
- 7.2 Die Mitbenutzung des Mietgegenstandes, insbesondere durch Ehegatten, Lebensgefährten und Kinder, ist – unter Berücksichtigung nachstehender Bestimmung – zulässig, jedoch dem Vermieter vorab anzuzeigen. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand nicht überbelegt ist. Als überbelegt gilt der Mietgegenstand, wenn die Zahl der Personen, die den Mietgegenstand dauerhaft bewohnen, sohin nicht bloß zu Besuch sind, die Zahl der im Apartment vorhandenen Wohn- und Schlafzimmer um mehr als zwei Personen übersteigt.
- 7.3 Die als **Anlage 7.3** beigefügte Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages und vom Mieter einzuhalten. Der Mieter verpflichtet sich, auch all seine Angehörigen, Besucher oder ihm sonst zuzurechnenden Personen zur Einhaltung der Hausordnung anzuhalten.

§ 8 Haustiere

Das Halten oder die vorübergehende Betreuung von Haustieren ist verboten.

§ 9 Bauliche und sonstige Veränderungen durch den Mieter

- 9.1 Der Mieter darf bauliche oder sonstige Veränderungen am Mietgegenstand (z.B. Um- oder Einbauten) nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vornehmen. Ausgenommen von diesem Zustimmungserfordernis sind nicht erhebliche bzw. nicht wesentliche bauliche Veränderungen am Mietgegenstand, die durch die vertragsgemäße Nutzung des Mietgegenstandes erforderlich werden, sofern mit diesen beabsichtigten Veränderungen (i) die Substanz des Objekts nicht verletzt wird, (ii) die beabsichtigten Änderungen leicht wieder zu beseitigen sind und (iii) keine wichtigen Interessen des Vermieters und/oder anderer Bewohner des Objekts beeinträchtigt werden.
- 9.2 Verfügungen über Außenflächen des Mietgegenstandes sowie über Gemeinschaftsflächen bedürfen ebenfalls der Zustimmung des Vermieters mit Ausnahme von unwesentlichen Veränderungen, welche von der höchstgerichtlichen Judikatur in analoger Anwendung des § 9 MRG als zulässig erachtet wurden, sofern durch diese Verfügungen/Veränderungen keine Beeinträchtigungen schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder eines anderen Mieters zu besorgen ist, keine Schädigung des Objekts und keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Objekts und seiner Einrichtungen erfolgt die Veränderung keine Gefahr für die

Sicherheit von Personen und Sachen bewirkt.

- 9.3 Jedenfalls nicht zulässig ist die Vornahme von Änderungen an den Heiz-, Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallationen bzw. an den vom Vermieter daran angeschlossenen Geräten und Armaturen im Mietgegenstand bzw. in den mitbenutzten Räumen, Anbringen einer Außenantenne an der Fassade oder auf dem Dach, Anbringung von Schildern auf dem Grundstück oder an Gemeinschaftsflächen.
- 9.4 Beabsichtigte bauliche bzw. sonstige Veränderungen am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter unter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung der in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter alle berechtigten eigenen Interessen sowie jene des Objekts und der übrigen Bewohner des Objekts wahrnehmen kann.
- 9.5 Sämtliche bauliche Veränderungen sind ausschließlich auf Kosten des Mieters, durch befugte Gewerbetreibende und nach dem jeweiligen Stand der Technik ordnungsgemäß auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Sämtliche erforderliche (behördliche) Genehmigungen sind vom Mieter auf seine Kosten zu erwirken.
- 9.6 Der Mieter hat den Vermieter hinsichtlich Ansprüche anderer Bewohner des Objekts, welche auf vom Mieter durchgeführten Veränderungen beruhen, schad- und klaglos zu halten. Den Mieter trifft die volle Haftung für aus von ihm vorgenommenen Veränderungen resultierenden Schäden.

§ 10 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

- 10.1 Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters im Sinne des und im Einklang mit § 8 Abs 2 MRG , zu dulden. Der Mieter hat dabei die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführungen der Arbeiten nicht schuldhaft behindern oder verzögern. Andernfalls haftet er für die hierdurch entstandenen Schäden.
- 10.2 Soweit der Mieter die Arbeiten zu dulden hat, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen. Ein Minderungsrecht steht dem Mieter jedoch für den Fall zu, dass die Maßnahmen des Vermieters den Gebrauch der Mieträume ganz ausschließen, erheblich beeinträchtigen oder zu besonderen Belästigungen des Mieters führen.

§ 11 Betreten des Apartments durch den Vermieter

- 11.1 Der Vermieter oder ein Beauftragter des Vermieters darf den Mietgegenstand betreten, sofern dies erforderlich ist. Dies gilt insbesondere zur Prüfung des Zustandes, zur Feststellung und Beseitigung von Mängeln, zur Vornahme notwendiger baulicher Arbeiten, zum Ablesen von Messgeräten, bei dem Vorliegen eines dringenden Verdachts, dass der Mieter oder sonstige Nutzer des Mietgegenstands letzteren vertragswidrig nutzen oder ihre Obhuts- oder Sorgfaltspflichten vernachlässigen, zur Besichtigung des Objekts mit einem Kauf- oder Mietinteressenten.
- 11.2 Der Vermieter hat den Termin dem Mieter mit einem Vorlauf von 3 Tagen anzukündigen. Sofern der Mieter den Termin nicht wahrnehmen kann, hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Sollte der Mieter sich mit einer Besichtigung in seiner Abwesenheit nicht einverstanden erklären, hat er mit dem Vermieter unverzüglich einen Ersatztermin abzustimmen.
- 11.3 Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit und auch ohne Vorankündigung betreten.
- 11.4 Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach § 11.1 ausgeübt werden können.

- 11.5 Der Mieter trägt solche Kosten, die dadurch entstehen, dass der Mietgegenstand trotz rechtzeitiger Ankündigung nicht betreten werden konnte und dies vom Mieter zu vertreten ist.

§ 12 Elektrizität, Gas, Wasser, Heizung

- 12.1 Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wasser und Heizung hat der Mieter den Vermieter unverzüglich zu benachrichtigen. Bei Gefahr im Verzug hat der Mieter, soweit es ihm möglich und zumutbar ist, selbst für die sofortige Abschaltung zu sorgen.

§ 13 Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe des Mietgegenstandes

- 13.1 Am letzten Tag der Mietzeit hat der Mieter den Mietgegenstand in vertragsgemäßem Zustand und gereinigt (besenrein) samt aller Schlüssel zum Mietgegenstand zurück zu geben.
- 13.2 Der Mietgegenstand (einschließlich mitvermieteter Einrichtungsgegenstände/Inventar) ist bei Beendigung des Mietvertrages ordnungsgemäß wie bei der Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformem Gebrauch sich ergebenden Abnutzungen zurückzustellen. Vom Zustand bei Mietbeginn abweichende Gestaltungen (z.B. dunkle Wandfarben, Fototapeten, klebende Teppichböden, Verblendungen, Verkleidungen, abgehängte Decken) sind zu entfernen und betroffene Wandflächen sind deckend weiß auszumalen und betroffene Fußbodenflächen sind mit dem bei Mietbeginn vorhandenen Material in gleicher Qualität und Güte zu belegen, damit der Mietgegenstand unmittelbar nach Vertragsende weitervermietet werden kann.

Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung der vorstehenden Verpflichtungen des Mieters, nimmt der Vermieter die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Mieters vor. Der Anspruch des Vermieters ist auf die notwendigen Kosten beschränkt. Der Vermieter ist dazu berechtigt, die Kosten aus der Mietkaution zu begleichen. Der Vermieter hat die Kosten zu tragen, wenn er gemäß diesem Vertrag zur entsprechenden Instandhaltung, Instandsetzung bzw. Erneuerung verpflichtet ist.

- 13.3 Der Mieter muss bei der Rückgabe alle von ihm eingebrachten persönlichen Sachen aus dem Mietgegenstand und dem Objekt entfernt haben. Der Mieter hat außerdem seine neue Anschrift bekannt zu geben. Außerdem ist er verpflichtet, dem Vermieter seine Abmeldebescheinigung vorzulegen.
- 13.4 Der Mieter ist auf Wunsch des Vermieters dazu verpflichtet, an einer Vorbesichtigung des Mietgegenstandes zur Vorbereitung der Rückgabe teilzunehmen. Dies dient dem beiderseitigen Interesse, die erforderlichen Arbeiten frühzeitig festzustellen und abzustimmen. Auf Wunsch des Vermieters erstellen die Parteien im Rahmen der Vorbesichtigung ein Vorübergabeprotokoll, in dem die noch mieterseits vorzunehmenden Arbeiten festgehalten werden. Die Vorbesichtigung soll mindestens **[14]** Tage vor dem Mietende stattfinden.
- 13.5 Die Rückgabe findet im Rahmen einer gemeinsamen Besichtigung mit dem Vermieter statt. Der Rückgabetermin (Datum und genaue Uhrzeit) wird vorab zwischen den Parteien abgestimmt. Die Parteien werden im Rahmen der Besichtigung ein Rückgabeprotokoll (ggf. digital) erstellen und unterzeichnen. In dem Rückgabeprotokoll werden bestehende Schäden festgehalten. Für den Fall einer verspäteten Rückgabe haftet der Mieter für alle daraus resultierenden Schäden, bspw. Hotelkosten eines Nachmieters, der aufgrund der verspäteten Übergabe erst verspätet den Mietgegenstand beziehen kann.
- 13.6 Hinterlässt der Mieter im Mietgegenstand Gegenstände, wird der Vermieter diese auf Kosten des Mieters entsorgen.

§ 14 Haftung des Vermieters

- 14.1 Die Haftung des Vermieters ist – soweit gesetzlich möglich – auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

§ 15 Vertragsübertragung

- 15.1 Im Fall des Verkaufs der Liegenschaft sowie jeglichen anderen Wechsels in der Person des Vermieters bleibt das Mietverhältnis in seiner Gesamtheit davon unberührt. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietvertrag unter Aufrechterhaltung aller Vertragsbestimmungen (insbesondere betreffend Dauer und Kündigungsbestimmungen) gegenüber allen Rechtsnachfolgern des Vermieters gelten zu lassen, sodass sich diese gegenüber dem Mieter auch auf diese Bestimmungen berufen können (echter Vertrag zu Gunsten Dritter gemäß § 881 ABGB). Die Bestimmung des § 1120 ABGB wird insoweit abbedungen.

§ 16 Datenschutz

- 16.1 Bei der Erhebung, Übermittlung, Bearbeitung oder Nutzung personenbezogener Daten des Mieters wird der Vermieter sämtliche datenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die EU Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und das Datenschutzgesetz, beachten und hinreichende technische und organisatorische Maßnahmen ergreifen, um einen ausreichenden Schutz der personenbezogenen Daten zu gewährleisten. Es wird auf die allgemeine Erklärung zum Datenschutz des Vermieters gem. **Anlage 16.1** verwiesen.
- 16.2 Im Rahmen und zum Zwecke des Abschlusses, der Durchführung oder der Abwicklung des Mietvertrages arbeitet der Vermieter auch mit anderen Dienstleistern, insbesondere mit dem Verwalter des Objekts, zusammen. Soweit der Vermieter an diese Dienstleister personenbezogene Daten der Mieter übermittelt und diese Dienstleister personenbezogene Daten der Mieter verarbeiten, so geschieht dies ausschließlich im Auftrag und auf Weisung des Vermieters.
- 16.3 Dem Mieter steht es frei, dem Vermieter seine Einwilligung zur verlängerten Verarbeitung seiner Mieterdaten gemäß **Anlage 16.3** zu erteilen.
- 16.4 Das Objekt wird in den Gemeinschaftsflächen zur Sicherung gegen unbefugte Eindringlinge und unbefugtes Benutzen des Objekts videoüberwacht.

Diese Überwachung dient dem Sicherheitsinteresse aller Mieter, sonstigen Nutzern oder Besuchern des Objekts.

§ 17 Belehrung Rücktrittsrecht

- 17.1 Der Mieter ist berechtigt, von diesem Mietvertrag zurückzutreten, wenn er diesen am selben Tag unterzeichnet hat, an dem er den Mietgegenstand das erste Mal besichtigt hat und der Abschluss des Mietvertrages der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder eines seiner nahen Angehörigen dienen soll. Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Erhalt einer Ausfertigung des beidseitig unterzeichneten Mietvertrages. Die Rücktrittsfrist endet aber jedenfalls einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung des Mietgegenstandes.

§ 18 Schlussbestimmungen

- 18.1 Der Vermieter ist dazu berechtigt, die Ausübung seiner Rechte aus diesem Vertrag einem Dritten zu übertragen, beispielsweise einer Hausverwaltung.

Die Kontaktdaten des Verwalters, DIE ZIMMEREI, lauten:

Mieterhotline: +49 30 9940578 0

Postfach:120221, 10592 Berlin

Der Vermieter behält sich vor, zusätzliche Kommunikationswege anzubieten.

- 18.2 Alle Erklärungen der Parteien im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag bedürfen der Textform (z.B. E-Mail), soweit nicht gesetzlich oder in diesem Vertrag eine andere Form vorgeschrieben ist (z.B. im Hinblick auf die Kündigung des Mietvertrags).
- 18.3 Mehrere Mieter haften für sämtliche mieterseitigen Verpflichtungen unter diesem Mietvertrag solidarisch.
- 18.4 Dem Vermieter ist die Zufriedenheit seiner Mieter ausgesprochen wichtig. Sollten Sachverhalte auftreten, die zu einer Unzufriedenheit des Mieters führen, wird der Vermieter im Rahmen des Mietvertrags diese soweit möglich zeitnah zu beseitigen. Bevor der Mieter solche Sachverhalte auf Online-Bewertungsplattformen o.ä. veröffentlicht, wird er den Vermieter darauf hinweisen und ihm die Möglichkeit zur Stellungnahme und zur Beseitigung des Grundes geben. Sofern sich herausstellt, dass der Sachverhalt mietvertragsgemäß ist oder beseitigt der Vermieter den Grund für die Unzufriedenheit, verzichtet der Mieter auf eine Veröffentlichung des Sachverhalts.
- 18.5 Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Eine ungültige Bestimmung wird durch eine wirksame Bestimmung ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Das Vorstehende gilt im Fall von Lücken der Regelungen des Mietvertrags entsprechend.
- 18.6 Dieser Vertrag unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss der Regelungen des Internationalen Privatrechts.
- 18.7 Sämtliche Anlagen zu diesem Vertrag sind dessen Bestandteil.

§ 19 Anlagenverzeichnis

Anlage 1.6 – Nutzungsbedingungen Internet, nebst Datenschutzerklärung

Anlage 3.9 – Sepa Lastschriftmandat

Anlage 7.3 – Hausordnung

Anlage 16.1 – Allgemeine Datenschutzerklärung

Anlage 16.3 – Datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung

Anlage – Energieausweis (sofern vorhanden)

Berlin,

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift
Vermieter

Unterschrift
Mieter

Anlage 16.3 - Einwilligungserklärung
zur verlängerten Verarbeitung von Mieterdaten

Hiermit erkläre ich,

Elizaveta Buriak

(VORNAME und ZUNAME)

mich einverstanden, dass

Turbo Ö2 Liegenschaftsbesitzverwaltungs GmbH, Teinfaltstraße 8/4, 1010 Wien

jeweils meine personenbezogenen Daten bis zu maximal 10 Jahre nach Ende des Vertrags speichert und verarbeitet [im Nachfolgenden wird der Einfachheit halber auf Mieterseite immer nur in der Einzahl/Singular gesprochen]. Die Einzelheiten sind in diesem Dokument beschrieben. Ich bin darüber informiert, dass es der Verantwortlichen auch ohne meine Einwilligung gestattet ist, meine personenbezogenen Daten während und nach Beendigung des Mietvertrags für eine gewisse Dauer zu verarbeiten. Diese Dauer kann je nach Information, um die es geht, unterschiedlich lang sein. Die Verlängerung auf maximal 10 Jahre wird nachstehend als verlängerte Verarbeitungsfrist bezeichnet. Die Verarbeitung meiner personenbezogenen Daten zu den unten genannten Zwecken wird aufgrund meiner Einwilligung vorgenommen, solange diese besteht.

Die verlängerte Verarbeitungsfrist dient folgenden Zwecken:

- Vereinfachung der Vertragsdurchführung und -abwicklung durch einheitliche Speicher- und Verarbeitungsfristen.
- Abwicklung nach Beendigung des Mietverhältnisses, zum Beispiel Klärung und Abrechnung Kautions und Nebenkosten, Kommunikation über Nachmieter und potentielle Mietinteressenten;
- Zusammenarbeit der Verantwortlichen mit Finanzbehörden und andere Behörden mit Auskunftsansprüchen, Finanzierungspartnern, Banken und Versicherungen.

Die Verantwortliche speichert und verarbeitet während der verlängerten Aufbewahrungsfrist folgende Kategorien personenbezogener Daten verarbeitet:

- | | |
|------------------------------|-----------------------------------|
| • Name | • Adresse |
| • Telefonnummer | • Email-Adresse |
| • vormalige Adresse | • Geburtsdatum |
| • Bankverbindung | • künftige Adresse |
| • Selbstauskunft | • Kopie Ausweisdokumente |
| • Kopie Aufenthaltsdokumente | • Verbrauchsdaten für Nebenkosten |
| • Mietkonto | • Kautionskonto |
| • Korrespondenz | • Schufa-/Crefo Auskunft |
| • Gehaltsnachweise | • Immatrikulationsnachweis |

Die Daten werden ausschließlich innerhalb der Bundesrepublik Deutschland gespeichert.

**Ich stimme zu, dass meine personenbezogenen Daten in der verlängerten
Verarbeitungsfrist folgenden Kategorien von Empfängern offengelegt werden können:**

- Mitarbeiter der Verantwortlichen;
- Dienstleister, die in die Abwicklung der Mietverträge eingeschaltet werden, z.B. für die Hausverwaltung, Buchhaltung, Inkasso, Steuer- und Rechtsberatung, jeweils für Vertragszwecke
- Mit der Verantwortlichen verbundene Unternehmen und deren Mitarbeiter;
- Dienstleister, die in die Durchführung von Kaufverträgen eingeschaltet werden, z.B. für die Buchhaltung, Inkasso, Hausmeistertätigkeiten, Reparaturen, Steuer- und Rechtsberatung, jeweils für Vertragszwecke;
- IT-Dienstleister des Verantwortlichen;
- Finanzbehörden und andere Behörden mit Auskunftsansprüchen;
- Banken und Versicherungen.

Mir ist bekannt, dass ich diese Einwilligung ohne Angaben von Gründen ganz oder teilweise verweigern kann. Das Zustandekommen anderer vertraglicher Vereinbarungen zwischen mir und der Verantwortlichen hängt nicht davon ab, dass ich diese Einwilligung abgebe.

Ich habe das Recht meine erteilte Einwilligung jederzeit zu widerrufen. Der Widerruf kann postalisch gerichtet werden an: 120221, 10592 Berlin

oder per Mieterapp erfolgen.

Ab Erhalt des Widerrufs wird die Verantwortliche die Daten künftig nicht mehr aufgrund der Einwilligung weiter verarbeiten oder nutzen, sondern löschen, sofern keine andere gesetzliche Grundlage oder gesetzliche Verpflichtung zur Verarbeitung oder Speicherung besteht.

Ort, Datum

Unterschrift des/der Mieters/in