

# MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

dem Inhaber der Eigentumswohnung Laaber Straße 33/9, 2384 Breitenfurt

**Herr Michael Sabadello, geb. 6.12.1970, Promenadeweg 36, 3012 Wolfsgraben**

als Vermieter einerseits und

**Herrn/Frau xxxx yyyy, geb. 0.00.1900 (dzt. wohnhaft: )**

als Mieter andererseits wie folgt:

## I. MIETGEGENSTAND

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung 2384 Breitenfurt, Laaber Straße 33/9, bestehend aus 2 Zimmern (Wohnzimmer, Schlafzimmer, beide möbliert), Vorraum, Abstellraum, Küche (möbliert), Bad mit Dusche, WC, Spiegelschrank und Waschtisch. Die Nutzfläche beträgt **ca. 47m<sup>2</sup>**, das Kellerabteil mit der Nr. 9 wird mitvermietet.

Sowohl die sanitären Einrichtungen als auch die Heizung entsprechen dem zeitgemäßen Standard.

## II. DAUER DES MIETVERHÄLTNISSSES

Das Mietverhältnis beginnt am **xx.x.xxxx** und wird auf 5 Jahre befristet abgeschlossen. Es endet daher am **xx.x.xxxx** ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf.

## III. KÜNDIGUNGSBESTIMMUNGEN

- 1) Eine vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses ist durch den Vermieter jederzeit nach § 30 MRG des Mietrechtsgesetzes oder eine an dessen Stelle tretende gesetzliche Regelung möglich, insbesondere, wenn vom Mieter die Miete nicht rechtzeitig eingezahlt wird oder das Mietobjekt nachteilig gebraucht wird.
- 2) Weiters ist eine vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses jederzeit möglich, wenn der Mieter in Konkurs verfällt, oder die Einleitung des Konkursverfahrens lediglich mangels kostendeckenden Vermögens abgelehnt wird oder über sein Vermögen ein Ausgleichs- oder Konkursverfahren eröffnet wird.
- 3) Der Mieter kann nach Ablauf des ersten Bestandsjahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis über den gesamten Mietgegenstand zu jedem Monatsletzten aufkündigen.

## IV. MIETZINS

- 1) Der freie Mietzins besteht aus:

- A** Dem Hauptmietzins
- B** Den Betriebskosten und den Kosten für den Betrieb und Instandhaltung gemeinsamer Anlagen
- C** Der Umsatzsteuer

Strom- und Heizkosten sind in den Betriebskosten nicht enthalten.

Der vereinbarte Mietzins samt etwaigen Nebenkosten ist im Voraus, jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig und auf das

**Konto IBAN AT621919000055020986, BIC BSSWATWWXXX** (Bankhaus Schelhammer & Schattera AG), lautend auf **Michael Sabadello**

zu entrichten. Zahlungen können ausschließlich schuldenfrei auf diese Konten geleistet werden. Für den Fall eines vom Mieter zu vertretenden Zahlungsverzuges werden Verzugszinsen in Höhe des den jeweiligen Basiszinssatz (§ 1 Abs 1 1. EURO JuBEG) um vier Prozentpunkte übersteigenden Zinssatz vereinbart. Weiters ist der Mieter verpflichtet, bei Zahlungsverzug Mahnspesen, die durch die Hausverwaltung bzw. durch einen beauftragten Anwalt anfallen, zu entrichten. Darüber hinaus hat der Mieter dem Vermieter Ersatz für die von ihm verschuldeten und dem Vermieter erwachsenen Schäden zu leisten. Dazu zählen auch die notwendigen Kosten zweckentsprechender gerichtlicher und außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen; letztere allerdings nur soweit, als sie in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen. Dem Vermieter in diesem Zusammenhang gerichtlich zuerkannte Kosten sind jedenfalls zu ersetzen.

ad **A**: Der Grundmietzins beträgt monatlich netto **€ 515,98**

- ad **B**:
- 1.) Die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmen sich – sofern im Folgenden nicht ausdrücklich Abweichendes vereinbart wird – analog zu den §§ 21 bis 24 MRG. Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der wirtschaftlich zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch – und Sturmschäden zu bzw. – tritt den bestehenden Versicherungen bei. Er nimmt zur Kenntnis, dass sich auf Grund dieser Zustimmung die Betriebskosten um die anteiligen – stets angemessenen – Prämien für diese Versicherung erhöhen.
  - 2.) Unter Betriebskosten sind alle Vorschriften der Hausverwaltung, insbesondere alle Auslagen zu verstehen, die sich aus der laufenden ordnungsgemäßen Verwaltung der Liegenschaft üblicherweise ergeben und die in regelmäßigen Abständen wiederkehren. Nicht unter Betriebskosten fallen demnach nur Reparaturarbeiten am Hause, die nicht bloß eine Ausbesserung geringen Umfangs darstellen.
  - 3.) Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmt sich entsprechend § 17 MRG und beträgt derzeit netto **€ 97,66** pro Monat

ad **C**: Zu den Punkten A + B ist die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe (derzeit 10%) zu entrichten sodass sich eine **Brutto – Miete von € 675,00 inkl. MwSt. und Betriebskosten** ergibt.

Die Vereinbarung eines freien Hauptmietzins ohne den Beschränkungen des § 16 MRG erfolgt, weil: der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das aufgrund einer nach dem 30.6.1953 erteilten Baubewilligung, ohne zu Hilfenahme von öffentlichen Förderungen, neu errichtet worden ist.

## V. KAUTION

Der Mieter hinterlegt bei Vertragsabschluss eine **Kaution in der Höhe von € 2.000.-**. Diese Kaution wird innerhalb von längstens 14 Tagen nach ordnungsgemäßer Rückstellung des Bestandsobjekts abgerechnet und inkl. angereifter Zinsen angewiesen. Der Vermieter kann Schuldingkeiten des Mieters (z.B. verspätete Mietzinszahlungen usw.) aus dieser Kaution abdecken. Der Mieter hat die Kautionshöhe umgehenst wieder herzustellen. Die Kosten, abgesehen der Kosten gemäß Punkt 4, für eine derartige Manipulation betragen pro Transaktion derzeit € 20,- und sind vom Mieter zu tragen.

## VI. WERTSICHERUNGSKLAUSEL

Der in Absatz IV. genannte Betrag wird derart wertgesichert, dass er sich im gleichen Ausmaß verändert, wie sich der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Baupreisindex 2015 oder der an seine Stelle tretenden Index gegenüber dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Vertrages ändert, wobei Änderungen solange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 3 % des bisher maßgebenden Betrages nicht übersteigen. Ausgangsbasis für eine neuerliche Wertsicherungsberechnung ist die für das **x. Quartal 20xx** errechnete Indexzahl. Wertsicherungsdifferenzen können in größeren Abständen verrechnet werden und die Annahme nicht wertgesicherter Beträge gilt nicht als Verzicht auf eine allfällige Wertsicherungsdifferenz. Sollte der Baupreisindex nicht mehr verlaubar werden, so tritt an seine Stelle der jeweilige Ersatzindex oder der Index, der ihm am meisten entspricht. Im Zweifel ist der Wert durch Sachverständige zu ermitteln. In jedem Falle ist es jedoch dem Vermieter unbenommen, zumindest den ortsüblichen Zins zu verlangen.

Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

## VII. ÜBERNAHME UND RÜCKGABE DES MIETOBJEKTES

- 1.) Der Mietgegenstand wurde vom Mieter im besichtigten und ordnungsgemäßen Zustand lt. Wohnungsübergabeprotokoll, welches einen Bestandteil dieses Vertrages bildet, übernommen.
- 2.) Festgehalten wird, dass die elektrische Anlage der Wohnung gemäß Elektrotechnikverordnung 2002 (idF. 10.12.2010) über mindestens einen Fehlerstrom-Schutzschalter mit einem Nennfehlerstrom von nicht mehr als 30mA, unmittelbar vor den in der Wohnung befindlichen Leitungsschutzeinrichtungen verfügt und dass darüber eine (Bild-)Dokumentation vorliegt. Die Anlage entspricht daher den Bestimmungen des ETG 1992.
- 3.) Die mit dem bestimmungsgemäßen und schonend ausgeübten Gebrauch unvermeidlichen Abnutzungen hat der Vermieter mit Ausnahme von Punkt 7.5 bis 7.11 des Mietvertrages hinzunehmen.
- 4.) Bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grund auch immer, wird die Wohnung von allen Fahrnissen des Mieters geräumt, die Türen und Wände in einer neutralen hellen Farbe, z.B. weiß (oder in der bei der Übernahme vorhandenen Farbe bzw. Tapezierung), sauber gereinigt an den Wohnungseigentümer übergeben.
- 5.) Sollte die Wohnung nicht gereinigt sein oder Schäden an der Malerei, der Tapezierung bzw. an der Lackierung der Tür und des Türstockanstrichs vorhanden sein, welche über eine normale Abnutzung hinausgehen, so kann die Reinigung bzw. die Reparatur seitens des Wohnungseigentümers zu Lasten des Mieters vorgenommen werden.
- 6.) Gleiches gilt für die Entfernung von kräftigen bis dunkelfärbigen bzw. von unfachmännisch und mangelhaft durchgeführten Anstrichen wie z.B. Überstreichen von Steckern und Schaltern sowie Fenster, Türen oder Türstöcken und sonstigen Einrichtungen, bzw. Entfernung von Öl- und sonstigen Anstrichen und Tapezierungen.
- 7.) Nicht ausgebesserte Bohr- und Dübellöcher in Wänden, Türen, Fenstern oder der Verfliesung, stellen eine über normale Abnutzungen hinausgehende Beschädigung dar.
- 8.) Verfärbungen, welche auf Schimmelbildung bedingt durch Lüftungsfehler, oder auf übermäßigen Nikotingenuss zurückzuführen sind, stellen ebenso wie Schäden durch Tierhaltung (Kratzspuren, Urinflecken, Ungezieferbefall etc.), eine über die normale Abnutzung hinausgehende Beschädigung dar.
- 9.) Die in der Wohnung befindlichen Einrichtungsgegenstände (Einbauküche, Herd mit Backrohr, Kühl/Gefrierschrank, Badezimmer Einrichtung, Waschmaschine, Holzofen) sind ebenfalls funktionsbereit, sauber, geräumt und gereinigt zu hinterlassen.
- 10.) Die bei der Übernahme in der Wohnung befindliche Beleuchtung ist bei der Rückgabe ebenfalls wieder funktionstüchtig zu hinterlassen.
- 11.) Das Kellerabteil wird geräumt übernommen und geräumt zurückgestellt. Für das Versperren des Kellerabteils über die Mietdauer ist der Mieter verantwortlich.
- 12.) Zur ordnungsgemäßen Übergabe gehört auch der Nachweis, der ordnungsgemäßen Begleichung der Energierechnungen und die Ummeldung der Energiebezugsrechte an den Eigentümer, sowie der Nachweis eines Post-Nachsendeauftrages für die nächsten 6 Monate.
- 13.) Sollten Sanierungs-, Reparatur bzw. Reinigungsmaßnahmen notwendig sein, so ist der Mieter dem Vermieter, aus dem Titel des Schadenersatzes, der Entgang des Mietzinses über die Dauer der Sanierung zu ersetzen.

## VIII. MIETERINVESTITIONEN

Vom Mieter gewünschte Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietgegenstandes bedürfen der Genehmigung des Vermieters (hierfür wird die Einhaltung der Schriftform empfohlen). Keiner Genehmigung bedürfen lediglich geringfügige Veränderungen, die für die vereinbarungsgemäße Verwendung des Objektes erforderlich ist und leicht wieder zu beseitigen sind und durch die keine wichtigen Interessen des Vermieters beeinträchtigt werden. Im Falle der Zustimmung des Vermieters zu den genehmigungspflichtigen Veränderungen ist sogleich über einen allfälligen Ersatzanspruch des Mieters bei Rückstellung der Bestandsache zu entscheiden. Liegt keine Verpflichtungserklärung des Vermieters hinsichtlich einer allfälligen Investitionsabläse vor, so gebührt dem Mieter außerhalb des Anwendungsbereiches des § 1097 iVm § 1036 ABGB kein Ersatz.

## IX. VERWENDUNGSZWECK

- 1.) Der Mietgegenstand wird ausschließlich zu Wohnzwecken überlassen. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters.
- 2.) Ein Verstoß gegen diese Bestimmung berechtigt den Vermieter in Anwendung des § 30 Mietrechtsgesetz zur Kündigung.

## X. AUFRECHNUNGSKLAUSEL

Der Mieter ist nicht berechtigt, während der Mietdauer fällige Mietzinszahlungen, Betriebskosten und öffentliche Abgaben laut § 21 des Mietrechtsgesetzes, Verwaltungskosten, sonstige Aufwendungen laut § 24 des Mietrechtsgesetzes und die gesetzliche Umsatzsteuer unter dem Hinweis, ihm zustehende Leistungen des Vermieters, sofern diese nicht grob fahrlässig vom Vermieter verursacht wurden nicht erhalten zu haben, zu verweigern bzw. mit der Bruttomiete gegen zu verrechnen.

## XI. UNTERVERMIETUNG

Die gänzliche oder teilweise, entgeltliche oder unentgeltliche, Untervermietung des Mietgegenstandes, sowie jede andere Form der Weitergabe, ist dem Mieter – soweit zwingende, gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorsehen – nicht gestattet. Für eine andere Regelung ist gesondert vom Vermieter eine Genehmigung einzuholen.

## XII. WARTUNG UND INSTANDHALTUNG

- 1.) Das Bestandsobjekt ist vom Mieter pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln. Die notwendigen Wartungen des Mietobjektes und der für diese bestimmten Einrichtungen obliegen dem Mieter.
- 2.) Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Stromleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Die Wartungs- und Reinigungspflicht erstreckt sich auch auf die Haussprechanlage und auf die, eventuell vorhandene Antennenanlage oder sonstige technische Einrichtungen.
- 3.) Ausdrücklich hingewiesen wird auf die erforderliche Pflege, Wartung und Kontrolle der übernommenen Fahrnisse laut Bedienungsanleitungen, welche über Veranlassung und auf Kosten des Mieters, erforderlichenfalls durch einen dazu befugten Gewerbetreibenden, durchzuführen sind. Die Wartung erstreckt sich auch auf:
  - a) Die mindestens zweimal im Jahr durchzuführende Reinigung und Pflege der Fenster und Türdichtungen (laut Anleitung)
  - b) Die Reinigung der Heizkörper sowie fachmännische Reinigung und Überprüfung des Feststoffbrennofens
  - c) Die mehrmals im Jahr (zur eigenen Sicherheit) vorzunehmende Funktionsprüfung des Fehlerstromschutzschalters
  - d) Die Reinigung und Pflege der Silikonfugen (gegen Schimmelbildung und Verfärbung)
  - e) Die Reinigung und Pflege der eventuell vorhandenen Jalousien
- 4.) Kommt der Mieter seiner Wartungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters unter Beachtung ortsüblicher Konditionen vornehmen lassen. Sollte eine Einrichtung auf Grund von unterlassener Wartung schadhaft werden, so hat der Mieter die Kosten der Reparatur bzw. der Erneuerung zu tragen. Es empfiehlt sich die jährlichen Wartungsprotokolle samt der dazugehörenden Rechnungen und Zahlungsbelege zwecks Beweisführung aufzubehalten, andernfalls der Vermieter davon ausgehen kann, dass die Wartung nicht durchgeführt wurde.
- 5.) Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen; hierfür, wie auch für die Anzeige einer vom Mieter erkannten erheblichen Gesundheitsgefährdung, wird die Schriftform empfohlen.
- 6.) Weiters ist das Abstellen von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietobjektes nicht gestattet. Nicht in Punkt I. des Vertrages angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Dem ist ausdrücklich untersagt, in den Bestandsräumlichkeiten bzw. sonst wo auf der Liegenschaft Abfall jedweder Art, insbesondere Sonderabfall, Sondermüll und dergleichen zu sammeln oder zu lagern.

## XIII. TIERHALTUNG

Die Tierhaltung ist ohne gesonderte Zustimmung des Vermieters nicht zulässig. Aus Beweisgründen wird dabei die Einhaltung der Schriftform empfohlen.

## XIV. BETRETUNGSRECHT, HAFTUNG

- 1.) Der Vermieter oder dessen Beauftragter sind berechtigt aus wichtigem Grund und (außer bei Gefahr in Verzug) nach zeitgerechter Vorankündigung das Betreten des Mietobjektes zu gestatten. Dabei sind nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes die berechtigten Interessen des Mieters angemessen zu berücksichtigen.
- 2.) Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, dass der Mietgegenstand bei längerer Abwesenheit zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere durch die Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.
- 3.) Außerdem erklärt sich der Mieter bereit, anlässlich der Aufkündigung des Mietverhältnisses durch ihn während der Kündigungszeit die Wohnung gegen Voranmeldung zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, zwecks Neuvermietung mit Interessenten zumindest einmal in der Woche besichtigen zu lassen.
- 4.) Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietobjektes zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zu Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten in allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses notwendig oder zweckmäßig ist. Weiters auch dann, wenn und soweit ein Eingriff zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietobjekt ausgehenden Gefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen – auch Verbesserung – in einem anderen Mietobjekt notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist. Die Zumutbarkeit ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechtes zu Folge hat. Alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs-, und Errichtungsarbeiten, die der Mieter demnach zuzulassen hat, sind unter möglicher Schonung der Mietrechte durchzuführen.
- 5.) Aus kurzfristigen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen udgl kann der Mieter gegenüber dem Vermieter keine Schadenersatzansprüche für Vermögenschäden ableiten, sofern dieser nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat.

## XV. SONDERVEREINBARUNGEN

Soweit im Mietvertrag keine Vereinbarungen getroffen wurden, gelten die gesetzlichen Bestimmungen über die Bestandrechte. Änderungen, Ergänzungen und Nebenabmachungen zu diesem Vertrag bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Aus Beweisgründen wird dabei die Einhaltung der Schriftform empfohlen. Der Vermieter hält fest, dass ihm keine zusätzlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag bekannt sind.

## XVI. SONSTIGES

- 1.) Der Mieter wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Versicherung des Hauses nur Schäden am Haus selbst abdeckt. **Für sämtliche Schäden innerhalb der Wohnung haftet der Mieter.** Um im Schadenfall keine Nachteile aus Feuer-, Wasser- oder Einbruchsschäden zu erleiden, ist es sinnvoll für die Wohnung eine angemessene Haushaltsversicherung, inkludierend Feuer- und Wasserschaden, abzuschließen

und auch zu bezahlen. Um mögliche Zuständigkeits- und Deckungsunstimmigkeiten zu vermeiden, wird dem Mieter angeraten, dem Vermieter oder der Hausverwaltung eine Kopie dieser Haushaltsversicherungspolize zu übermitteln.

- 2.) Der Mieter verpflichtet sich die im Bestand oder auch als Bittleihe gegebenen Inventargegenstände, in Sinne des Punktes 16 des Mietvertrages sorgsam zu behandeln, zu pflegen und zu warten und etwaige Beschädigungen zu beheben.
- 3.) Folgende Gegenstände werden dem Mieter unentgeltlich als Bittleihe bis auf Widerruf zur Verfügung gestellt: Kühl- / Gefrierkombination, Backrohr, Waschmaschine, Holzofen.
- 4.) Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die Wohnung sich in einwandfreiem neuwertigem Zustand befindet. Jegliche Beschädigung oder Verunreinigung von Einrichtungsgegenständen, welche über die übliche Abnutzung hinaus gehen, sind daher vom Mieter bzw. auf dessen Kosten zu reparieren oder zu ersetzen.
- 5.) Funktionslose oder beschädigte Gegenstände sind laut den vereinbarten vertraglichen oder gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu erneuern.
- 6.) Eine Erneuerung der Küchen- oder Badezimmereinrichtung auf Grund von modischen Aspekten oder des Erreichens der technischen Lebensdauer, kann vom Vermieter, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, nicht gefordert werden.
- 7.) Der Mieter wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die Wohnung gemäß dem im Merkblatt gegen Schimmelbildung übernommenen Richtlinien gelüftet werden muss. Möbeln sind derart zu aufzustellen, dass insbesondere bei Außenwänden und den Möbeln Luft zirkuliert, andernfalls sich Schimmel bilden kann. Da sich Schimmel immer von der Wandoberfläche in das Mauerwerk hinein bildet, ist zunächst, sollte kein Baumangel oder Wasserschaden vorliegen, der Mieter für die Beseitigung des Befalles zuständig. Erst nachdem durch die Ausbreitung ein erster Schaden des Hauses entsteht, ist der Vermieter gemäß gesetzlicher Vorschriften zur Behebung angehalten. Sofern es sich nicht um einen Baumange oder Wasserschaden handelt, wird die Unterlassung der Behebung am Beginn des Schimmelbefalles, eine Forderung des Vermieters an den Mieter auslösen.
- 8.) Dem Vermieter wurde als Zustelladresse die Adresse des Mietobjektes zur Kenntnis gebracht und es erfolgen Zustellungen aller Art des Vermieters ausschließlich an diese Adresse, bis zur Bekanntgabe einer neuen Zustelladresse durch den Mieter. Sofern die Zustellungen der vorgenannten Adresse auch nachweislich vorgenommen wurden, gelten die Zustellungen als dem Mieter zugekommen. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters.
- 9.) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen davon unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der wirtschaftlichen Intention der ursprünglichen möglichst Nahe kommt.
- 10.) Die **Hausordnung**, das **Merkblatt-Schimmelbildung** und das **Übernahmeprotokoll** bilden einen integrierten Bestandteil des Vertrages.

#### **XVII. SCHLÜSSEL**

Der Vermieter übergibt dem Mieter anlässlich des Vertragsabschlusses die Schlüssel laut gesonderter Schlüsselbestätigung. Gegen Kostenersatz kann der Mieter weitere Schlüssel bei der Hausverwaltung anfordern. Auf Grund der Tatsache, dass im Haus eine Zentralsperranlage mit gesperrten Zylindern verbaut ist, verpflichtet sich der Mieter im Falle des Verlustes eines oder mehrerer Schlüssel ein neues Schloss passend zur Schließanlage bei der Wohnungseingangstüre und beim Wohnungsbrieffach einbauen zu lassen und die Kosten hierfür zu übernehmen. Dasselbe gilt auch für den Fall, dass der Mieter die ihm für das Mietobjekt überlassenen Schlüssel, anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses, nicht vollständig retournieren kann.

#### **XVIII. SOLIDARHAFTUNG**

Bei mehreren Mietern haftet jeder Mieter zur ungeteilten Hand für die in diesem Mietvertrag eingegangenen Verpflichtungen.

#### **XIX. AUSFERTIGUNG DES MIETVERTRAGES**

Der Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wobei jeder Vertragsteil je eine Ausfertigung erhält.

Breitenfurt, xx.x.201x

.....  
Mieter: xxxxxxxxxxxxxxxxx

Breitenfurt, xx.x.201x

.....  
Vermieter: Michael Sabadello