

Wohnraummietvertrag Nr. 001/01082007

Seite 1

zwischen

Willy Muster, Ahornring 999, 11111 Test (als Vermieter)

und

Olaf Testperson, bisherige Adresse: Mustergasse 333, 11111 Test (als Mieter)

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

1. Mietsache

- 1.1. Vermietet wird ausschließlich die zu Wohnzwecken in der Musterweg 111, 11111 Test, gelegene Wohnung im EG links, WG-Nr. 1 + Keller Nr. 1. Diese Wohnung besteht aus folgenden Räumen, Nebenräumen und Flächen:

4Zimmer/Küche, Bad, WC, Terrasse

Mitbenutzungsrecht für: Wasch- und Trockenraum

- 1.2. Bei der Mitbenutzung eventuell vorhandener Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Waschmaschinen- / Trockenraum, Fahrradraum u.a. ist die bestehende Hausordnung zu beachten. Siehe Anhang Nr. ---
- 1.3. Die dauerhafte Benutzung der Mieträume ist **für 2 Personen** vorgesehen. Bei Aufnahme weiterer Personen über einen Besucherstatus hinaus ist eine Erlaubnis des Vermieters Voraussetzung. Hiervon unberührt ist eine Erweiterung der Familie durch Geburt.
- 1.4. Folgende Haustiere sind bereits bei Mietbeginn vorhanden: **2Wellensittiche**
- 1.5. Vor Aufnahme weiterer Haustiere wird die Erlaubnis des Vermieters vorausgesetzt.

2. Mietdauer

- 2.1. Das Mietverhältnis beginnt voraussichtlich am **1.August 2007** und wird auf

- unbestimmte Zeit abgeschlossen. **oder**
- ~~Das Mietverhältnis endet mit Ablauf des, verlängert sich aber auf unbestimmte Zeit, wenn es nicht vorher fristgerecht zum Ablauf gekündigt¹ wird. **oder**~~
- ~~Das Mietverhältnis endet mit Ablauf des, verlängert sich aber jeweils um Monate/Jahre, wenn es nicht vorher fristgerecht gekündigt¹ wird. **oder**~~
- ~~Das Mietverhältnis ist bis zum befristet. (Zeitmietvertrag) Es endet mit Ablauf der Befristung, ohne dass es einer Kündigung bedarf.~~

¹ (Die fristgerechte Kündigung ist die gesetzliche Kündigungsfrist.)

- 2.2. Steht die Mietsache zum Mietbeginn nicht zur Verfügung, kann der Mieter Ersatz des ihm dadurch entstandenen Schadens fordern, wenn der Vermieter die Verzögerung vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet hat. Die Rechte des Mieters zur Mietminderung und zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewährung (§§ 543, 536 BGB) bleiben unberührt.

Wohnraummietvertrag Nr. 001/01082007

Seite 2

zwischen

Willy Muster, Ahornring 999, 11111 Test (als Vermieter)

und

Olaf Testperson, bisherige Adresse: Mustergasse 333, 11111 Test (als Mieter)

3. Mietpreis und Betriebskosten-Vorauszahlungen:

3.1. Die Miete beträgt bei Beginn des Mietverhältnisses monatlich:

Wohnung	610,00 €
Garage/Stellplatz	35,00 €
Betriebskostenvorauszahlung siehe Punkt 5	150,00 €
(inklusive Heizung/Wasser/Abwasser)	
Gesamtbetrag	795,00 €

3.2. Die Gesamtmiete (Miete + Betriebskostenvorauszahlungen s.o.) ist monatlich im Voraus bis spätestens am dritten Werktag eines Monats fällig.

3.3. Die Kontoverbindung des Vermieters lautet: **Sparkasse Test, BLZ 11111111, Konto 66666**

3.4. Bei Zahlungsverzug kann der Vermieter für jede schriftliche Mahnung 5,00€ pauschalierte Mahnkosten verlangen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

~~4. Staffelmiete~~

~~4.1. Unter Ausschluss einer Mieterhöhung gemäß § 558 bis § 559 b BGB für den nachstehenden Zeitraum wird die Miete für das zweite bis einschließlich . Vortragsjahr wie folgt vereinbart:—~~

5. Betriebskosten

5.1. Neben der Miete trägt der Mieter alle anfallenden Betriebskosten soweit diese gemäß Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung umlagefähig sind.

5.2. Unter die Betriebskosten zählen:

- Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks** (Grundsteuer etc.)
Die Kosten:
- der **Wasserversorgung** (Wasserverbrauch, Grundgebühren, Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe)
- der **Entwässerung** (Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe)
- des Betriebs der **zentralen Heizungsanlage** einschließlich der Abgasanlage (Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.)
- der **Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten** (Boiler/Durchlauferhitzer) (hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammen hängenden Einstellung durch einen Fachmann.)

Wohnraummietvertrag Nr. 001/01082007

Seite 3

zwischen

Willy Muster, Ahornring 999, 11111 Test (als Vermieter)

und

Olaf Testperson, bisherige Adresse: Mustergasse 333, 11111 Test (als Mieter)

- des **Betriebs des maschinellen Personen- und Lastenaufzugs** (hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.)
- der **Straßenreinigung und Müllabfuhr** (hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen)
- der **Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung** (hierzu gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flur, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges)
- der **Gartenpflege** (hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen)
- der **Beleuchtung** (hierzu gehören die Kosten des Allgemeinstroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen etc.)
- der **Schornsteinreinigung** (hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Heiznebenkosten berücksichtigt sind)
- der **Sach- und Haftpflichtversicherung** (hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer, - Sturm- und Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug, falls vorhanden)
- für den **Hauswart** (hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle Geld werten Leistungen, die der Eigentümer (Erbbauberechtigte) dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft)
- des **Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage und bzw. oder des gemeinsamen Breitbandkabelanschlusses / Satellitenempfangsanlage** (hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage oder bei Breitbandkabelanschluss/Satellitenempfangsanlage die laufenden monatlichen Gebühren bzw. bei Satellitenempfang einer festgelegten pauschalen Nutzungsgebühr)
- des Betriebs der **maschinellen Wascheinrichtung** (hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung)
- die **sonstigen Betriebskosten** (namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen wie beispielsweise die regelmäßige Wartung von Feuerlöschern, Garagentor, Dachrinne und Hausdach etc.)

- 5.3. Soweit möglich, sind Betriebskosten vom Mieter direkt mit den Versorgungsunternehmen abzurechnen.
- 5.4. Weicht die vereinbarte Betriebskostenpauschale (Vorauszahlung) aufgrund von Kostenerhöhungen oder Reduzierungen oder wegen des Wegfalls oder des Hinzukommens weiterer Betriebskosten von den tatsächlich entstehenden Kosten ab, können sowohl Vermieter als auch Mieter eine entsprechende Anpassung auf angemessene Höhe verlangen.