

Wohnraummietvertrag

Zwischen **Eheleute Christa und Klaus Eiden**

in **54421 Reinsfeld, Herrensteg 5**

als Vermieter

und **Frau Sabine Horais**

Beruf **Bankkauffrau**

geboren am **12.08.1973**

sowie

Beruf

geboren am

zur Zeit wohnhaft in **07806 Neustadt/Orla, Triptiser Straße 3**

als Mieter

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken folgende Wohnung im Haus*/folgendes Einfamilienhaus*/ folgende Eigentumswohnung*

07806 Neustadt/Orla, Triptiser Straße 3
(Ort, Straße, Hausnummer)

WE 04

im **Dach-**

Geschoss

rechts

(z.B. rechts-links-mitte)

bestehend aus

3 Zimmer(n), 1 Küche, - Diele, 1 Flur, - Bad, -Dusche,
1 Bad/WC, - Toilette, - Mansarde, 1 Kellerraum,

außerdem **1 Balkon**

Anmerkungen zur Wohnfläche

Mitvermietet werden

Garage(n) Nr. ____

-Stellplatz auf Nr. **8**

sowie ca. ____ qm Garten.

2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass höchstens 1 Person in die Mieträume bei Vertragsbeginn einzieht. Soweit sich die Personenzahl ändert, hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Auf § 8 Ziffer 5 wird Bezug genommen.

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter innerhalb von vier Wochen ab Vertragsbeginn die Anmeldebescheinigung beim zuständigen Einwohnermeldeamt vorzulegen.

3. Der Mieter ist berechtigt, soweit vorhanden, den Hofraum zum Teppichklopfen und die Waschküche sowie den Trockenraum nach Maßgabe der Hausordnung mitzubেনutzen.

4. Die Protokollierung der für die Dauer der Mietzeit ausgehändigten Schlüssel erfolgt bei der Wohnungsübergabe.

Verlust und Beschaffung von Schlüsseln durch den Mieter sind in jedem Fall sofort dem Vermieter anzuzeigen.

- 2 -
§ 2
Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt mit dem **01.01.2008**. Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Teil mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden.* Die Kündigung muß schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.**

§ 3
Außerordentliches Kündigungsrecht

1. Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung **insbesondere dann** kündigen, wenn
 - a) der Mieter oder derjenige, welchem der Mieter den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der Sache fortsetzt, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihn überlassenen Gebrauch beläßt, oder die Sache durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet;
 - b) der Mieter oder eine Person, die zu seinem Haushalt gehört, oder der er den Gebrauch von Räumen überlassen hat, ihre Verpflichtungen schuldhaft in einem solchen Maße verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann;
 - c) aa) der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Mietzinses, worunter bei Wohnräumen ein Mietrückstand von mehr als einer Monatsmiete zu verstehen ist, im Verzug ist oder
bb) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht.
2. Nach Ablauf des Mietverhältnisses kommt eine Vertragsverlängerung gem. § 545 BGB nicht in Betracht.
3. Das außerordentliche Kündigungsrecht des Mieters richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 4
Miete und Nebenkosten

1. Die Miete beträgt monatlich **358,00 Euro**, in Worten: **Dreihundertachtundfünfzig 00/100** Euro

davon für:	a) Wohnräume	358,00 Euro ✓
	b) Garage / Stellplatz u.ä.	0,00 Euro
	c) Einbauküche komplett	0,00 Euro
1.1. Die Betriebskosten gem. Ziff. 2 stellen sich zur Zeit auf		142,00 80,00 Euro
1.2. Monatlicher Gesamtbetrag z.Z.		<u>438,00 Euro</u>

jetzt → 500,00 € ✓
2. Neben der Miete werden in der jeweils anfallenden Höhe folgende **Betriebskosten** gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrKV) umgelegt:
 - 1) Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.
 - 2) Die Kosten der Wasserversorgung,
hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten eines Nutzerwechsels z.B. die Zwischenablesung der Wasserzähler bei Auszug des Mieters, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungstoffe.
 - 3) Die Kosten der Entwässerung,
hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

* Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt für Mieter 3 Monate / für Vermieter verlängert sich die Kündigungsfrist nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraumes um jeweils drei Monate