Dieser Wohnraummietvertrag wird zwischen Felix Mustermann - im Nachfolgenden "der Vermieter" – vertreten durch Felicia Mustermann, und Valentin Doe – im Nachfolgenden "der Mieter" – vertreten durch Valentina Doe, geschlossen.

§ 1 Mietgegenstand, Mietzweck

(1) Vermietet werden in dem Haus Nr. 301, an der Hodenheimer Landstraße in Gütersloh folgende Räume im Seitengebäude, 4. Stock, bestehend aus 2 Zimmer(n), 1 Küche, 0 Kammer(n), 1 Bad/WC, 0 WC, 1 Keller(anteil), 1 Speicher(anteil), zu Wohnzwecken; dazu folgende zu anderen als Wohnzwecken dienende Räume und Flächen, 0 Garage(n), 2 Stellplatz/-plätze mit der Nr./den Nrn. 3, 4 zur Benutzung als Kfz-Abstellplatz. Der Mieter hat den Mietgegenstand vor Vertragsabschluss besichtigt.

(2) Der Mieter ist berechtigt, Wasch- und Trockenraum gemäß der Hausordnung mitzubenutzen.

(3) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt: ….

(4) Was in § 1 Abs. 1 nicht ausdrücklich genannt ist, ist nicht Teil des Mietobjekts und ist nicht vermietet.

§ 2 Mietzeit

(1) Das Mietverhältnis beginnt am 31.09.2018 und läuft auf unbestimmte Zeit.

(2) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

ALTERNATIV:

(3) Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 3 Jahren, also bis zum 26.04.2028 geschlossen, weil der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit für Angehörige seines Haushalts nutzen will, und zwar für Angelina Jolie und Brad Pitt.

§ 3 Miete

(1) Die Miete beträgt monatlich 1.923 EUR zuzüglich Miete für Garage/Stellplatz 190 EUR zuzüglich monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (Anlage) … EUR, insgesamt monatlich … EUR. Bei Erhöhung bzw. Neueinführung von umlagefähigen Betriebskosten ist der Vermieter berechtigt, diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umzulegen.

(2) Neben der Miete trägt der Mieter auch die auf sein Mietobjekt entfallenden Betriebskosten.

(3) Auf jeden Fall umlagefähig sind die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, insbesondere die Grundsteuer.

(4) Sollte eine bei Abschluss dieses Mietvertrags mögliche Umlage wegfallen oder erschwert werden, verpflichten sich die Parteien den Mietzins gemäß § 3 Abs. 1 entsprechend anzupassen.

(5) Betriebskosten für Heizung und Warmwasser werden entsprechend der Heizkostenverordnung abgerechnet. Im Übrigen werden die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt.

(6) Über die monatlichen Vorauszahlungen für Betriebskosten wird nach Ablauf des jährlichen Abrechnungszeitraumes nach den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet. Etwaige Nachzahlungen oder Guthaben sind unverzüglich auszugleichen.

(7) Für die Fälligkeit der Miete gilt § 556b Abs. 1 BGB, die Miete ist daher spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats an den Vermieter auf Kontonummer … bei …, BLZ … im Voraus zu zahlen. Vorauszahlungen auf die Betriebskosten sind zugleich mit der Miete zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung sondern auf den Eingang des Geldes auf dem Konto des Vermieters an.

(8) Bei verspäteter Zahlung von Miete und Nebenkostenvorauszahlung/-pauschale ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten in Höhe von … EUR zu verlangen, die gesetzlichen Regelungen über Verzugszinsen bleiben hiervon unberührt. Dem Mieter bleibt der Nachweis gestattet, dass auf Grund der verspäteten Zahlung ein Mahnaufwand nicht entstanden oder wesentlich niedriger ist als die Pauschale.

§ 4 Haftung des Vermieters, Aufrechnung, Zurückbehaltung

(1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters gemäß § 536a Abs. 1 BGB für bei Mietvertragsschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen.

(2) Der Mieter kann mit einer Forderung aus § 536a BGB und auf Rückerstattung von auf Grund Minderung zu viel gezahlter Miete die Aufrechnung erklären bzw. ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen. Mit anderen Ansprüchen kann er nur aufrechnen bzw. ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, soweit sie unbestritten oder rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Ist die Aufrechnung bzw. das Zurückbehaltungsrecht des Mieters zulässig, muss er sie/es mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Vermieterforderung diesem anzeigen.

§ 5 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

(1) Die Benutzung  der Mieträume ist nur im Rahmen des vertraglich vereinbarten Zweckes gestattet. Tierhaltung in den Mieträumen ist ohne Einwilligung des Vermieters nicht gestattet. Dies gilt nicht für Kleintiere.  Auf Antrag des Mieters wird der Vermieter im Wege einer Einzelfallentscheidung über die Tierhaltung entscheiden und dabei ua  Kriterien wie Ordnung und Sicherheit im Haus; Art, Größe und Verhalten des Tieres; Anzahl der Tiere; Zustand, Größe und Lage der Wohnung; persönliche Fähigkeiten des Mieters und berechtigte Interessen der anderen Hausbewohner sowie eigene berechtigte Interessen als Maßstab zugrundelegen.

(2) Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiterzuvermieten.

§ 6 Kaution

(1) Der Mieter leistet dem Vermieter eine Kaution gemäß § 551 BGB in Höhe von … EUR (in Worten: … Euro) für die Erfüllung seiner Pflichten.

(2) Leistet der Mieter die Sicherheit als Geldsumme, ist er zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt; die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

§ 7 Veränderungen der Mietsache

Bauliche oder sonstige den vertragsgemäßen Verbrauch überschreitende Veränderungen innerhalb des Mietgegenstandes oder der darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters nicht vornehmen.

§ 8 Schönheitsreparaturen , Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes

(1) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand sowie die darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen pfleglich und schonend zu behandeln sowie den Mietgegenstand entsprechend den technischen Gegebenheiten ausreichend zu beheizen und zu belüften. Entsprechendes gilt für die Gemeinschaftsflächen, sofern vom Mieter mitbenutzt.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen. Ausgenommen sind dekorative Schäden, die nicht auf den Mietgebrauch zurückzuführen sind; diese sie sind vom Vermieter zu beseitigen.

(3) Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten für Kleinreparaturen derjenigen Teile der Mietsache zu tragen, die häufig seinem Zugriff ausgesetzt sind, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, Rollläden, Markisen, Jalousien und evtl. mitvermietete Einrichtungsgegenstände wie etwa Kühlschränke, Waschmaschinen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 60 EUR und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 5% der Jahresbruttokaltmiete (Miete zzgl. Nebenkosten ohne Heizkosten) nicht übersteigen.

(4) Der Mieter hat Schäden am Mietgegenstand unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

(5) Für Beschädigungen des Mietgegenstandes sowie der im Mietgegenstand vorhandenen Einrichtungen und Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und soweit sie von ihm oder unter Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten von den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, von seinen Untermietern oder Dritten, denen er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, von Besuchern, deren Erscheinen ihm zuzurechnen ist, von ihm beauftragte Lieferanten oder von ihm beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht werden.

(6) Eine Pflicht des Vermieters, die Schönheitsreparaturen durchzuführen, besteht nur sofern und soweit sie in diesem Mietvertrag oder in einem Mietvertragsnachtrag schriftlich vereinbart sind.

§ 9 Zustand des Mietgegenstandes zu Mietbeginn

(1) Die in § 1 Abs. 1 genannten zu Wohnzwecken dienenden Räume werden vermieterseits im renovierten Zustand (…) übergeben.

(2) Die Räume weisen bei Übergabe an den Mieter folgende Gebrauchsspuren auf: …

§ 10 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

(1) Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide sind bei Gefahr in Verzug berechtigt, die Mieträume zur Feststellung und Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Maßnahmen zu betreten.

(2) Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in vorstehendem Abs. 1 bezeichneten Personen berechtigt, zusammen mit Kauf- bzw. Mietinteressenten die Mieträume nach Terminvereinbarung mit angemessener Frist und zu angemessenen Zeiten zur Besichtigung zu betreten.

§ 11 Beendigung der Mietzeit

Der Mietgegenstand ist bei Beendigung der Mietzeit gesäubert und unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel zurückzugeben. Auf § 8 wird verwiesen.

§ 12 Personenmehrheiten als Mieter

(1) Sind mehrere Personen Mieter, haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

(2) Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich hiermit in jederzeit widerruflicher Weise gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen; diese Vollmacht gilt jedoch nicht für die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen, für den Ausspruch von Kündigungen, für ein Verlangen auf Verlängerung des Mietverhältnisses sowie Mietaufhebungs- und Mietänderungsverträge.

§ 13 Sonstiges, insbesondere vorvertragliche Information des Vermieters zur Miethöhe

(1) Die beigefügte Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrags.

(2) Der Vermieter informiert den Mieter vor dessen Abgabe der Willenserklärung zum Mietvertrag (also dessen Unterschrift) über die Miethöhe, dass die im abzuschließenden Wohnungsmietvertrag geforderte Miete die in § 556d Abs. 1 BGB genannte Grenze (ortsübliche Vergleichsmiete +10%) nicht überschreitet.

ALTERNATIV:

Die im abzuschließenden Wohnungsmietvertrag geforderte Miete ist nach § 556 f S. 1 BGB zulässig, weil die Wohnung nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurde.

Die im abzuschließenden Wohnungsmietvertrag geforderte Miete ist nach § 556 f S. 2 BGB zulässig, weil es sich um die 1. Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

Die im abzuschließenden Wohnungsmietvertrag geforderte Miete ist nach § 556e Abs. 2 BGB zulässig, weil in den letzten 3 Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses entsprechende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Die im abzuschließenden Wohnungsmietvertrag geforderte Miete ist nach § 556e Abs. 1 BGB zulässig, weil die Vormiete ein Jahr vor Ende des Vormietverhältnisses EUR 274.682,83 betrug.

Der Mieter bestätigt mit seiner nachfolgenden Unterschrift, dass er die vorstehend in § 13 Abs. 3 enthaltene Auskunft des Vermieters zur Miethöhe vor Abgabe seiner Mietvertragserklärung erhalten hat.

(Unterschrift des Mieters, bei Mietermehrheit aller Mieter, Datum und Ort)

Hiermit schließen wir den obenstehenden Mietvertrag.

(Unterschriften der Beteiligten, also erstmalige Unterschrift des Vermieters und 2. Unterschrift des Mieters)