§ 1 Vertragsparteien

Dieser Wohnraummietvertrag wird zwischen Max Mustermann - im Nachfolgenden "**der Vermieter**" – vertreten durch Erika Mustermann, und John Doe – im Nachfolgenden "**der Mieter**" – vertreten durch Jane Doe, geschlossen.

§ 2 Mietgegenstand, Nutzungszweck

(1) Der Vermieter vermietet an den Mieter in dem Objekt Hermann-Weinhauser-Straße 1, 80343 München die im Rückgebäude, im 2. Stock, rechts gelegene Wohnung mit der Nr 13, bestehend aus (4) Zimmern, (1) Küche, (1) Kammer(n), (1) Bad/WC, (1) WC, (1) Kellerabteil – im Folgenden „**Mietgegenstand**“ genannt – zur alleinigen Nutzung. Mitvermietet zum Mietgegenstand werden die Garage, Stellplatz Nr 13. Die genaue Beschreibung der überlassenen Mietsache und des Zubehörs ist in der Wohnungsbeschreibung und Übergabeverhandlung enthalten, die diesen Vertrag ergänzen. Der Mietgegenstand umfasst ausschließlich die vorstehend ausdrücklich aufgeführten Flächen und Räume. Andere Flächen, Räume und/oder sonstige Teile des Objektes gehören nicht zum Mietgegenstand und sind demgemäß auch nicht an den Mieter vermietet.

(2) Die dem Mieter gemäß § 2 vermietete Wohnung wird dem Mieter ausschließlich zur Wohnnutzung, der gemäß § 2 vermietete Stellplatz wird dem Mieter ausschließlich zum Abstellen eines Kfz zur Nutzung überlassen. Die Nutzung des Mietgegenstandes darf der Mieter nur nach vorheriger ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Vermieters ändern.

(3) Der Mieter ist berechtigt, die Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsanlagen des Objektes im Rahmen des jeweiligen Nutzungszwecks und unter strikter Beachtung der Hausordnung in angemessenem Umfang mit zu nutzen. Im Einzelnen sind dies Waschküche, Abstellraum/-fläche, Trockenboden, Garten, Gemeinschaftsantenne, Trockenplatz, Hofplatz, Aufzug sowie ein Abstellplatz für Fahrräder, Moped/Mofa, Kinderwagen, Rollstuhl/Rollator.

§ 3 Mietzeit

(1) Das Mietverhältnis beginnt am 31.03.2015 und läuft auf unbestimmte Zeit. Im Hinblick auf die Staffelmietvereinbarung gemäß § 4 (2) verzichten die Vertragsparteien für zwei Jahre seit Abschluss dieses Vertrags auf das Recht zur ordentlichen Kündigung.

(2) Jede Kündigung dieses Vertrages bedarf der Schriftform.

(3) Eine automatische Verlängerung des Mietverhältnisses durch Fortsetzung des Gebrauchs des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit ist ausgeschlossen. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 4 Übergabe, Verkehrssicherungspflicht

(1) Vor der Übergabe des Mietgegenstandes werden die Parteien eine gemeinsame Begehung durchführen, über deren Inhalt und Verlauf ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Übergabeprotokoll erstellt wird. Mit Ausnahme der im Übergabeprotokoll gegebenenfalls aufgeführten Mängel erkennt der Mieter den Mietgegenstand als vertragsgemäß an.

(2) Dem Mieter werden für die Mietzeit die im Übergabeprotokoll aufgeführten Schlüssel ausgehändigt und überlassen. Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Ein – auch nur vorübergehender – Austausch der Schlösser des Mietgegenstandes ist dem Mieter nicht gestattet. Der Verlust eines Schlüssels durch den Mieter ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

(3) Klingel- und Briefkastenschilder werden einheitlich nach den diesbezüglichen Vorgaben des Vermieters gestaltet und dürfen ausschließlich vom Vermieter angebracht und/oder geändert werden. Die Kosten seiner Klingel- und Briefkastenschilder sowie deren Anbringung trägt der Mieter.

(4) Der Mieter übernimmt in Bezug auf den Mietgegenstand die Verkehrssicherungspflicht. Der Mieter stellt den Vermieter von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei, die aus einer mieterseitigen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf den Mietgegenstand resultieren.

§ 5 Miete, Betriebskosten

(1) Die Nettokaltmiete für die Wohnung beträgt anfänglich monatlich EUR 2.500, - und die Nettokaltmiete für den Garagenstellplatz monatlich EUR 300, -. Die Betriebskostenvorauszahlung beträgt für die Wohnung monatlich EUR 200, - und für den Garagenstellplatz monatlich EUR 13, - und demnach insgesamt EUR 213, -.

(2) Für den Zeitraum vom Mietbeginn bis zum Ende des fünften auf den Mietbeginn folgenden Kalenderjahres wird für die Wohnung eine Staffelmiete nach Maßgabe von § 557a BGB vereinbart. Die Nettokaltmiete für die Wohnung gemäß § 2 (1) erhöht sich während der Dauer dieser Staffelmietvereinbarung, jeweils zum 1. Januar eines jeden Jahres, erstmalig zu dem übernächsten auf den Mietbeginn folgenden Jahresersten automatisch um jeweils EUR 50, -. Während der Dauer dieser Staffelmietvereinbarung ist eine Mieterhöhung bis zur ortüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB sowie eine Mieterhöhung bei Modernisierung gemäß § 559 ff. BGB ausgeschlossen.

(3) Ab dem Zeitpunkt der Beendigung der Staffelmietvereinbarung gemäß § 5 (2) wird für die Wohnung eine Indexmiete nach Maßgabe von § 557b BGB vereinbart. Die Nettokaltmiete für die Wohnung gemäß § 1(2) ist deshalb ab diesem Zeitpunkt einmal pro Jahr, erstmals nach Ablauf von einem Jahr seit Inkrafttreten der Indexmietvereinbarung im Verhältnis der Veränderung des vom statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, derzeit „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (Basis 2015 = 100) nach oben oder nach unten anzupassen.

Die Änderung der Nettokaltmiete für die Wohnung gemäß § 2(1) ist vom Vermieter nach Maßgabe von § 557b Abs. 3 BGB durch Erklärung in Textform geltend zu machen. Die geänderte Nettokaltmiete ist vom Mieter mit Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Erklärung des Vermieters zu bezahlen.

Eine Mieterhöhung bis zur ortüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB ist ausgeschlossen. Eine Mieterhöhung bei Modernisierung gemäß § 559 ff. BGB kann ab dem Zeitpunkt der Beendigung der Staffelmietvereinbarung gemäß § 4(2) unter den in § 557b Abs. 2 Satz 2 genannten Voraussetzungen geltend gemacht werden.

(4) Zusätzlich zur Nettokaltmiete hat die Mieter die Betriebskosten im Sinne von § 2 Betriebskostenverordnung zu tragen. Betriebskosten für Heizung und Warmwasser werden entsprechend der Heizkostenverordnung abgerechnet. Im Übrigen werden die Betriebskosten grundsätzlich nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt. Soweit keine gesetzlichen Bestimmungen bestehen, ist der Vermieter berechtigt, den Umlegungsmaßstab nach billigem Ermessen mit Wirkung für die Zukunft zu ändern.

Über die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen wird nach Ablauf des jährlichen Abrechnungszeitraumes nach den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet. Etwaige Nachzahlungen oder Guthaben sind unverzüglich auszugleichen. Als Abrechnungszeitraum wird das Kalenderjahr bestimmt.

Erhöhen sich die Betriebskosten, ist der Vermieter berechtigt, eine entsprechende Erhöhung der Vorauszahlung zu verlangen.

(5) Die Versorgung des Mietgegenstandes mit Strom erfolgt aufgrund eines vom Mieter im eigenen Namen und für eigene Rechnung abzuschließenden Versorgungsvertrages mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen.

(6) Die Nettokaltmiete und die Betriebskostenvorauszahlung sind vom Mieter monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des jeweiligen Monats, auf ein vom Vermieter zu benennendes Konto zu überweisen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Gutschrift des Betrages auf dem Konto des Vermieters an.

§ 6 Benutzung des Mietgegenstandes, Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen

(1) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand nebst der darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen sowie die Gemeinschaftseinrichtungen, Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsanlagen des Objektes pfleglich und schonend zu behandeln. Die Benutzung des Mietgegenstandes ist dem Mieter nur im Rahmen des vertraglich vereinbarten Zweckes gestattet. Der Mieter hat im Mietgegenstand für gehörige Reinigung, Lüftung und Beheizung zu sorgen und diesen frostfrei zu halten. Ein richtiges Lüftungsverhalten des Mieters zur Vermeidung von Schimmelbildung und Schäden ist unerlässlich. Der Mieter wurde hierüber vom Vermieter umfassend unterrichtet und belehrt.

(2) Der Mieter hat den Mietgegenstand vor Abschluss dieses Vertrages im Einzelnen besichtigt. Der Mietgegenstand wird dem Mieter in einem komplett renovierten Zustand übergeben.

(3) Der Mieter ist unter Berücksichtigung des renovierten Zustands des Mietgegenstandes verpflichtet, auf seine Kosten innerhalb des Mietgegenstandes sämtliche Schönheitsreparaturen in der Regel nach Ablauf der nachstehend genannten Fristen fachgerecht auszuführen. Eine Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen besteht nur, wenn und soweit für eine konkret durchzuführende Maßnahme ein objektiver Bedarf gegeben ist. Die für die Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen in der Regel maßgeblichen Fristen betragen 3 Jahre für Küche, Bad und WC, 5 Jahre für Flur-, Wohn- und Schlafräume und 5 Jahre für Nebenräume. Diese Fristen werden berechnet vom Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses, beziehungsweise soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt von dem Mieter fachgerecht durchgeführt worden sind, von diesem Zeitpunkt an.

(4) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen und Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen, soweit nicht das Anbringen von Bohrlöchern und/oder Dübeln zum vertragsgemäßen Gebrauch des Mietgegenstandes unerlässlich war. Veränderungen dieser Art, denen der Vermieter nicht ausdrücklich zugestimmt oder bei Wahrung seiner berechtigten Interessen nicht hätte zustimmen müssen, verpflichten den Mieter zum Schadensersatz.

(5) Die Kosten für Kleinreparaturen für solche Teile des Mietgegenstandes, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, trägt bis zu einem Betrag von 90,00 EUR/netto im Einzelfall der Mieter. Fallen im Laufe eines Kalenderjahres mehrere solcher Kleinreparaturen an, so trägt der Mieter höchstens einen Betrag in Höhe von 6 % der Jahresnettokaltmiete. Die Pflicht des Mieters zur Übernahme kleiner Instandhaltungen, Wartungen und Instandsetzungen betrifft insbesondere Installationsgegenstände für Elektrizität und Wasser, Heizeinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Rollläden und Jalousien sowie vergleichbare Gegenständen, die dem unmittelbaren Zugriff der Mieter unterliegen.

(4) Die Anbringung von privaten Antennen jeglicher Art, insbesondere auch die Abringung sogenannter Parabol-Antennen durch den Mieter bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Sofern berechtigte Interessen des Mieters an der Anbringung einer privaten Antenne bestehen, kann die Zustimmung vom Vermieter nur aus sachlichem Grund verweigert werden.

(5) Das Halten von Tieren bedarf – mit Ausnahme von Kleintieren – der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung bezieht sich stets nur auf ein bestimmtes Tier. Die Zustimmung kann von Vermieter nach individueller Einzelfallprüfung aus sachlichem Grund verweigert werden. Die Zustimmung kann vom Vermieter widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden. Aus einer anderweitigen Tierhaltung kann der Mieter keine Rechte herleiten.

§ 7 Haftung, Aufrechnung, Zurückbehaltung

(1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel nach § 536a Abs. 1 Hs. 1 BGB wird ausgeschlossen.

(2) Mit einem Schadensersatzanspruch gemäß § 536a Abs. 1 BGB und/oder einem Aufwendungsersatzanspruch gemäß § 536a Abs. 2 und/oder § 539 BGB kann der Mieter gegen eine Mietforderung aufrechnen und/oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn er diese Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Mietforderung schriftlich angezeigt hat. Ansonsten ist eine Aufrechnung sowie die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts durch den Mieter nur mit unbestrittenen und/oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig. § 536 BGB bleibt hiervon jedoch unberührt, die vorstehend vereinbarten Aufrechnungsbeschränkungen gelten also nicht, soweit dem Mieter in Folge einer Mietminderung Rückzahlungsansprüche für überzahlte Miete zustehen.

(3) 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 des Mietgegenstandes überlassen hat, von Besuchern, deren Erscheinen ihm zuzurechnen ist, von ihm beauftragten Lieferanten oder von ihm beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht werden. Der Mieter hat Schäden am Mietgegenstand unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

§ 8 Untervermietung

Der Mieter ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch des Mietgegenstandes einem Dritten zu überlassen, insbesondere den Mietgegenstand unterzuvermieten.

§ 9 Veränderungen des Mietgegenstandes

(1) Bauliche und/oder sonstige den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende Veränderungen an und/oder innerhalb des Mietgegenstandes dürfen vom Mieter nur mit vorheriger ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Ein Anspruch auf Zustimmungserteilung besteht nicht. Die Zustimmung kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet.

(2) Der Vermieter darf bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Objektes oder des Mietgegenstandes oder zur Abwendung von Gefahr oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden oder die zweckmäßig sind, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die hiervon betroffenen Bereiche des Mietgegenstandes zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern. Der Mieter hat sämtliche, die Durchführung der Arbeiten behindernde und von ihm eingebrachte Gegenstände, zum Zwecke der Durchführung der Arbeiten zu entfernen.

§ 10 Mietsicherheit

(1) Der Mieter stellt für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Pflichten nach diesem Vertrag eine Mietsicherheit in Form einer Barkaution in Höhe von drei monatlichen Nettokaltmieten. Entsprechend § 551 Abs. 2 BGB ist der Mieter insoweit zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt; die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

(2) Der Vermieter verpflichtet sich, die Mietsicherheit getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit.

(3) Die Mietsicherheit einschließlich Zinsen ist grundsätzlich drei Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters zurückzubezahlen, wenn und soweit dem Vermieter keine fälligen Gegenansprüche aus dem Mietverhältnis zustehen.

§ 11 Betreten des Mietgegenstandes

(1) Der Vermieter und seine Beauftragten sind berechtigt, den Mietgegenstand bei Vorliegen eines rechtfertigenden Grundes, insbesondere zur Prüfung seines Zustandes sowie zum Ablesen von Messgeräten zu den üblichen Zeiten zu betreten und zu besichtigen, sofern dem Mieter die Besichtigung rechtzeitig angekündigt wurde und dieser hierdurch nicht unzumutbar belastet wird. In dringenden Fällen, insbesondere bei Gefahr in Verzug, ist dem Vermieter und seinen Beauftragten das Betreten und Besichtigen des Mietgegenstandes zu jeder Tages- und Nachtzeit auch ohne vorherige Ankündigung gestattet.

(2) Im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses oder bei beabsichtigtem Verkauf des Mietgegenstandes sind der Vermieter und die von ihm Beauftragten berechtigt, den Mietgegenstand nach rechtzeitiger Ankündigung auch gemeinsam mit Kauf- oder Mietinteressenten während üblicher Zeiten zu betreten und zu besichtigen.

§ 12 Beendigung des Mietverhältnisses

(1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand – einschließlich aller Schlüssel, auch der von ihm selbst beschafften – vollständig geräumt und gereinigt in vertragsgemäßem Zustand zurückzugeben. Die Räumungspflicht des Mieters erstreckt sich auf alle Gegenstände, die von ihm in den Mietgegenstand eingebracht worden sind.

(2) Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er den Mietgegenstand versehen hat, wegzunehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts des Mieters durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

(3) Bei Rückgabe des Mietgegenstandes wird ein schriftliches Rückgabe-/Abnahmeprotokoll erstellt.

§ 13 Personenmehrheit als Mieter

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

(2) Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch – unter Vorbehalt eines schriftlichen Widerrufs – bis auf weiteres gegenseitig und je einzeln zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen. Sie gilt jedoch nicht für die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen, für den Ausspruch von Kündigungen, für ein Verlangen auf Verlängerung des Mietverhältnisses sowie für den Abschluss von Mietaufhebungs- und -änderungsverträge. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst mit Zugang beim Vermieter wirksam.

§ 14 Sonstige Regelungen

(1) Ergänzungen oder Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden.

(2) Sollte ein Teil dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. An Stelle des rechtsunwirksamen Teils gilt sodann als vereinbart, was dem in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit gekannt hätten. Entsprechendes gilt für den Fall, dass dieser Vertrag eine Lücke aufweisen sollte.