Dieser Wohnraummietvertrag wird zwischen Felix Wiegand – nachfolgend "der Vermieter" – vertreten durch Valentin Wach und Magnus Schwerdtfeger – nachfolgend "der Mieter" geschlossen.

§ 1 Mieträume

Vermietet werden im Haus16 im Akazienweg, 80333 München folgende Räume: die Wohnung im sechsten Stock, links, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad/Dusche/WC, 1 WC, 1 Kellerabteil und 1 offene Wohnküche zum Zweck der Wohnnutzung.

Der Mieter ist berechtigt, einen vorhandenen Wasch- und Trockenraum zu benutzen.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 01.04.2023. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.

Besteht kein solcher Befristungsgrund oder teilt der Vermieter dem Mieter diesen bei Vertragsschluss nicht schriftlich mit, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen (§ 575 Abs. 1 S. 2 BGB).

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

§ 3 Außerordentliche Kündigung

Für die außerordentliche Kündigung gelten die gesetzlichen Kündigungsgründe (z.B. bei Zahlungsverzug, Störung des Hausfriedens, vertragswidrigem Gebrauch der Mietsache). Diese sind im Kündigungsschreiben anzugeben.

§ 4 Miete

(1) Die Miete beträgt monatlich € 1.600,00. Vorauszahlung auf die Betriebskosten für Heizung und Warmwasser € 135,00. Vorauszahlung auf die übrigen Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung € 165,00. Insgesamt beträgt die monatliche Miete € 1.900,00.

Die Miete liegt um mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies ist gem. § 556g BGB zulässig, weil es sich um die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung handelt und die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird.

(2) Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden nach Ablauf des jährlichen Abrechnungszeitraumes nach den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet und ausgeglichen. Der Verteilungsschlüssel ist nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen, bei Eigentumswohnungen nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab vereinbart. Betriebskosten, die den Mieträumen nach erfasstem Verbrauch oder in sonstiger Weise konkret zugeordnet werden können (z.B. Gebühren für Breitband, Grundsteuer bei Eigentumswohnungen), werden mit den jeweiligen Kosten Betriebskosten für Heizung und Warmwasser werden entsprechend der Heizkostenverordnung abgerechnet.

(3) Für Art und Umfang der Betriebskosten ist die Betriebskostenverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung maßgebend.

(4) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

(5) Nach Abrechnung über die Betriebskosten des vorangegangenen Abrechnungszeitraumes kann jede Vertragspartei durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen.

(6) Bei vereinbarter Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. In der Erklärung muss der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert werden.

(7) Die gesetzlichen Rechte des Vermieters, nämlich Verlangen der Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB), Erhöhung der Miete wegen baulicher Änderungen (§ 559 BGB) oder wegen Erhöhung der Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben auch dann bestehen, wenn der Mietvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen ist.

(8) Die Betriebskosten für vom Mieter selbst und auf eigene Kosten betriebene Heizungs- und Warmwasser-Bereitungsanlagen trägt der Mieter. Der Verbrauch von Energie in den Mieträumen geht zu Lasten des Mieters.

(9) Die Miete ist spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle, derzeit bei Kreditinstitut: im Voraus zu zahlen. Vorauszahlungen auf die Betriebskosten sind zugleich mit der Miete zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Bei unbarer Zahlung genügt der Mieter seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er nach dem normalen Verlauf mit rechtzeitiger Gutschrift auf dem vom Vermieter bestimmten Konto rechnen konnte.

§ 5 Kaution

Der Mieter zahlt an den Vermieter eine Kaution gem. § 551 BGB in Höhe von € 7.200,00 - i. W. siebentausendzweihundert Euro -zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Bei preisgebundenem Wohnraum ist die Kaution nur zur Sicherung von Ansprüchen des Vermieters aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen bestimmt.

§ 6 Garantiehaftung des Vermieters, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete

(1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen. § 536 a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

(2) Der Mieter kann gegen die Miete mit Forderungen aus den §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Mit anderen Forderungen aus dem Mietverhältnis kann der Mieter gemäß den gesetzlichen Bestimmungen aufrechnen. Mit sonstigen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.

§ 7 Benutzung der Mieträume

(1) Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen.

(2) Tierhaltung in den Mieträumen ist ohne Einwiligung des Vermieters nicht gestattet. Dies gilt nicht für Kleintiere im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauches.

§ 8 Duldungspflicht des Mieters, Veränderungen der Mietsache

(1) Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume oder zur Gefahrenabwehr notwendig oder zweckmäßig sind, hat der Mieter zu dulden. Er darf deren Durchführung nicht behindern.

(2) Bauliche oder sonstige, den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende Veränderungen innerhalb der Mieträume oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters nicht vornehmen.

§ 9 Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

(1) Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen auf Durchführung von Schönheitsreparaturen frei.

(2) Der Mieter verpflichtet sich, die Schönheitsreparaturen an Wänden und Decken der Küchen, Bäder und Duschräume, der Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten im Allgemeinen alle 5 Jahre, der sonstigen Räume im Allgemeinen alle 7 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen an den Innenseiten von Fenstern und Außentüren, an Innentüren sowie an Heizkörpern einschließlich Heizrohre sind im Allgemeinen alle 10 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, fachgerecht auszuführen. Im Allgemeinen bedeutet, dass es sich bei den angegebenen Fristen nur um flexible Erfahrungssätze handelt, die der tatsächlichen Abnutzung anzupassen sind. Die Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen besteht nicht, wenn und soweit dem Mieter Räume bei Mietbeginn unrenoviert ohne angemessenen Ausgleich übergeben worden sind.

(3) Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Reparaturen der Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie der Verschlussvorrichtungen von Fenster- und Rollläden zu tragen, falls die Kosten für die einzelne Reparatur € 125 brutto und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 6 % der Jahresbruttokaltmiete nicht übersteigt.

(4) Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich und schonend zu behandeln sowie die Mieträume entsprechend den technischen Gegebenheiten ausreichend zu heizen und zu lüften.

(5) Schäden in den Mieträumen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die - ausgenommen bei Gefahr im Verzug - vorgenommen werden, ohne vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

(6) Für Beschädigungen der Mieträume sowie der in den Mieträumen vorhandenen Anlagen und Einrichtungen ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und soweit sie von ihm sowie unter Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- oder Sorgfaltspflicht 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 beauftragten Lieferanten oder von ihm beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht werden.

Dem Vermieter obliegt der Beweis, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich des Mieters gesetzt wurde. Dem Mieter obliegt sodann der Beweis, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.

§ 10 Pfandrecht des Vermieters

Zur Sicherung seines Pfandrechtes kann der Vermieter die Entfernung der seinem Pfandrecht unterliegenden Sachen nach den gesetzlichen Vorschriften auch ohne Anrufung des Gerichts verhindern und bei Auszug in Besitz nehmen.

§ 11 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

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

(2) Wil der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in Abs. (1) bezeichneten Personen berechtigt, zusammen mit den Kauf- bzw. Mietinteressenten die Mieträume nach Terminvereinbarung zur Besichtigung zu betreten.

§ 12 Beendigung der Mietzeit

Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit gesäubert und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. § 9 Abs. (2) bleibt unberührt.

§ 13 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht oder nur zu einer niedrigeren Miete vermietet werden können. Die Geltendmachung eines weiteren vom Mieter zu vertretenden Schadens ist nicht ausgeschlossen.

§ 14 Personenmehrheit als Mieter

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

(2) Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich in stets widerruflicher Weise gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt nicht für die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen, für den Ausspruch von Kündigungen, für ein Verlangen auf Verlängerung des Mietverhältnisses, für Mietaufhebungs- und -änderungsverträge sowie für einen Verzicht auf das ordentliche Kündigungsrecht.

§ 15 Öffentlich geförderte Wohnungen

Der Mieter verpflichtet sich, eine vom Vermieter in preisrechtlich zulässiger Weise geltend gemachte erhöhte Miete einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen und etwaiger Umlagen vom Zeitpunkt der Zulässigkeit ab zu zahlen.

§ 16 Meldepflicht

Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb von zwei Wochen nach Bezug der Wohnung bei der Meldebehörde anzumelden. Dazu stellt der Vermieter dem Mieter eine Wohnungsgeberbestätigung aus. Die amtliche Meldebestätigung hat der Mieter dem Vermieter innerhalb einer weiteren Woche vorzulegen.

§ 18 Sonstige Vereinbarung

Weitere Vereinbarungen, z.B. über Sammelheizung und Warmwasserversorgung, Zahlung der Zwischenablese- und Abrechnungskosten bei Ende des Mietverhältnisses, Kosten der Wartung von Rauchwarnmelder, Zahlung von Betriebskoste Rechnungslegung, Direktabrechnung von Betriebskosten, Liftbenützung, zeitlich befristete Kabelversorgung, Gartenbenützung und Streu- und Reinigungspflicht, und Hausratversicherungsschutz, Verweisung auf einen eventuell abgeschlossenen Zusatzvertrag:

1. Die Mieter verpflichten sich eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen zu haben und den Strom unverzüglich nach Mietbeginn

anzumelden.

2. Zu § Mietzeit: Das Mietverhältnis beginnt am 01.04.2023 und läuft auf unbestimmte Zeit. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Mietverhältnis frühestens zwei Jahre nach Mietbeginn von beiden Parteien, das heißt frühestens zum 31.03.2025 (Beendigungszeitpunkt des Mietverhältnisses) mit gesetzlicher Kündigungsfrist beendet werden kann. Bei Vertragsbeendung von unter 2 Jahren (31.03.2025), die der Mieter zu vertreten hat, sind zwei Monatskaltmieten als Abstandssumme zu entrichten.

3. Die Räume wurden mit handelsüblichen Rauchmeldern ausgestattet, sie werden jährlich auf Funktionstüchtigkeit überprüft.

4. Die Kosten für die Namensschilder trägt der Mieter.

5. Die Umlagefähigkeit der Betriebskosten umfasst auch die Grundsteuer sowie die Wartung der Rauchmelder. Der Gaszähler befindet sich in der Nachbarwohnung und wird durch den Vermieter über die Neben- und Betriebskostenabrechnung abgerechnet.

6. Die Kaution muss vor Übergabe auf das Vermieterkonto überwiesen werden. Der Vermieter verpflichtet sich die Kaution auf einem separaten Konto zu führen.

7. Für den Umgang und die Behandlung der Bodenbeläge und die vom Vermieter installierten Anlagen etc. wird dem Mieter bei Übergabe der Mietsache jeweils eine Bedienungsanleitung übergeben, aus der sich die Regeln für den Umgang und die Behandlung ergeben. Der Mieter verpflichtet sich bereits mit Abschluss dieses Mietvertrages, die Bodenbeläge sowie installierten Anlagen etc. nur in der Art und Weise zu behandeln, wie dies in der zu übergebenen Bedienungsanleitung dargestellt ist.

8. Um Beschädigungen an der Fußbodenheizung zu vermeiden, darf nicht in den Boden gebohrt werden.

9. In die Treppe darf weder gebohrt noch geschnitten werden.

10. Die Balken stehen unter Denkmalschutz. Dauerhaft Veränderungen oder Eingriffe (Lackierungen usw.) sind nicht gestattet.

11. Das kleine Fenster im Giebelzimmer hat nicht die vorgeschriebene Brüstungshöhe (Denkmalschutzamt wollte keinen Umbau). Es darf nur zu Reinigungszwecken und zum Lüften benutzt werden.