

Mietvertrag

Mietvertrag über private Räume

zwischen

Kathrin und Michael Hüfner, Josef-Ritz-Weg 19, 81673 München,
01799808744, michael.huefner@gmail.com

-nachstehend **Vermieter** genannt-

und

Frau Emma Teich, Lauffenstraße 2, 71642 Ludwigsburg, 0151615744472, emma.teich@gmail.com

Und

Herrn Kevin Krammer, Lauffenstraße 2, 71642 Ludwigsburg

-nachstehend **Mieter** genannt-

kommt folgender Mietvertrag zustande:

§1 Mietgegenstand

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter, die in seinem Eigentum stehende

4-Zimmer Wohnung Nr.3.1 - 2.OG, Spitalriedstraße 4, 88299 Leutkirch – Ottmannshofen

Die Räume werden in neuwertigem Zustand wie besichtigt übergeben, als Nachweis hierzu gilt das zu erstellende Übergabeprotokoll.

2. Mitvermietet werden eine hochwertige Schreinerereinbauküche, 1 Duschkabinen, die gesamte Beleuchtung in der Wohnung und 1 Waschtischmöbel. Der Vermieter garantiert nicht für die Funktionsfähigkeit der Geräte. Die Geräte sind bei Übergabe auf Funktionsfähigkeit zu testen. Sollten diese während der Mietnutzung auf Grund Verschuldung der Mieter nicht mehr funktionsfähig sein, ist der Mieter verpflichtet den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen oder ein neues Gerät auf seine Kosten in gleicher Art und Güte anzuschaffen.
3. Dem Mieter werden für die Laufzeit des Vertrages 2 Wohnungsschlüssel und 1 Briefkastenschlüssel übergeben. Etwaige fehlende Schlüssel hat der Mieter auf eigene Kosten anzuschaffen.
4. Der Vermieter leistet keine Gewähr dafür, dass die gemieteten Räume den in Frage kommenden technischen Anforderungen, sowie den behördlichen und anderen Vorschriften entsprechen. Der Mieter hat behördliche Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen. Die Räume dürfen nur für die nach den jeweiligen behördlichen Bestimmungen zulässigen Zwecke benutzt werden.
5. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe der Räume entsteht erst nach voller Bezahlung des ersten Mietzinses, sowie der Kautions.

6. Die Mieträume dürfen vom Mieter nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Gesamtzahl der Personen, die die Wohnung beziehen werden, beträgt --- **3** ---. Der Mieter ist verpflichtet, seiner gesetzlichen Meldepflicht nachzukommen.

§ 2 Mietdauer

1. Das Mietverhältnis beginnt am **15.08.2026**. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.
2. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate zum jeweiligen Monatsende hin. Der Mieter stimmt der Kündigungsfrist ausdrücklich zu.
3. Die Parteien verzichten wechselseitig auf das Recht zur ordentlichen Kündigung für die Dauer von 24 Monaten ab Mietbeginn. Eine ordentliche Kündigung ist erstmals zum Ablauf des 14.08.2028 mit gesetzlicher Frist zulässig. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

§ 3 Miet- und Mietnebenkosten

Der Kaltmietzins beträgt für die ca. 104 m² 1380 € inclusive Einbaumöbel, Geräte etc. pro Monat.

Ein Aufmaß der Flächen erfolgt nicht. Eine Garantie nach Wohnflächennutzungsverordnung wird nicht gegeben.

Im Mietpreis sind folgende laufenden Kosten nicht enthalten:

- a. Grundsteuer und laufende öffentliche Lasten des Grundstücks.
- b. Abwasserkosten, also die kommunalen Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, Klärwerksabgaben und Regenwassergebühren.
- c. Zentralheizungskosten wie Brennstoffverbrauch, Kosten der Überwachung, Pflege und Bedienung sowie Prüfung der Betriebssicherheit der Anlage und der damit verbundenen Einstellungen durch den Fachmann
- d. Kosten der Warmwasserversorgung einschließlich der Reinigung und der Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören auch die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und die damit verbundenen Einstellungen durch den Fachmann.
- e. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen (keine Reparaturen).
- f. Gebühren für Müllabfuhr und Straßenreinigung.
- g. Die Kosten für Treppenhausreinigung etc. und Ungezieferbekämpfung. h. Gartenpflege
- i. Beleuchtungskosten für die von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Treppenhaus, Keller, Boden oder Waschküche.
- j. Kosten der Schornsteinreinigung (z.B. Kehrgebühren).
- k. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- Sturm- Elementar- und Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank oder den Aufzug.
- ~~l. Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder einer mit Breitbandnetz verbundenen privaten Verteileranlage (Kosten des Betriebsstroms, Wartung, Einstellung durch einen Fachmann.)~~
- m. Sonstige Betriebskosten (in den oben genannten Punkten nicht enthaltene Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen).

Die monatliche Vorauszahlung der Nebenkosten beträgt **160 €**

Somit beträgt die monatliche Gesamtmiete: **1540 €**

Strom, Telefon, Internet etc. sind vom Mieter selbst anzumelden und die Kosten dafür zu tragen.

§ 4 Kautiön

1. **Der Mieter hat eine Kautiön von 4140 € zu erbringen.**
2. Der Mieter ist verantwortlich für die Instandhaltung der Wohnräume. Sollte dies nach Ansicht des Vermieters nicht genügend ausgeführt werden, behält sich der Vermieter vor eine weitere Kautiön in Höhe von zwei Monatsmieten zu verlangen.
3. Die Kautiön ist zurückzugeben, wenn das Mietverhältnis beendet ist und der Vermieter aus dem Mietverhältnis keine Ansprüche mehr erheben kann.

§ 5 Zahlung der Miete

1. Die Zahlung der Miete hat spätestens zum dritten Werktag eines Monats im Voraus zu erfolgen, wobei es auf die Rechtzeitigkeit des Zahlungseingangs auf dem Konto des Vermieters bei der **Sparkasse Schwaben-Bodensee, IBAN DE94 7315 0000 1003 1263 13** ankommt.
2. Bei Verzug bei der Zahlung des Mietzinses und der jährlichen Nebenkosten ist der Mieter zur Zahlung eines Verzugszinses von 6% über dem europäischen Einlagezinssatzes der Europäischen Zentralbank verpflichtet. Der Vermieter ist berechtigt, auch etwaige weitergehende Schäden gegen Nachweis geltend zu machen.
3. Der Mieter kann nur mit solchen Ansprüchen gegenüber dem Mietzins und den Nebenkosten aufrechnen, die entweder rechtskräftig festgestellt oder vom Vermieter anerkannt sind.

§ 6 Erhaltung, Instandhaltung und bauliche Veränderungen durch den Mieter

1. Die Mietsache ist von dem Mieter pfleglich zu behandeln, zu reinigen und von Ungeziefer freizuhalten.
2. Alle Schönheitsreparaturen innerhalb der ausschließlich vom Mieter genutzten Räume führt der Mieter auf eigene Kosten durch. Die Fristen beginnen erstmals mit Beginn der Mietzeit. Der Mieter ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweislaspflichtig. Lässt der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so sind nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen. Generell gilt, dass für Küche und Nasszellen eine Frist von drei Jahren gilt, für alle Wohn- und Schlafräume eine Frist von fünf Jahren.
3. Der Mieter hat dem Vermieter Mängel des Mietgegenstandes, sobald er sie bemerkt, unverzüglich anzuzeigen.
4. Schäden, die durch die Nutzung der Mietsache, sei es durch den Mieter selbst, dessen Mitarbeiter, Lieferanten, Besucher oder andere mit ihm in Beziehung stehenden Personen, gehen zu Lasten des Mieters.
5. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, unverzüglich zu beseitigen. Kommt er diesen Verpflichtungen auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb der vom Vermieter gesetzten Frist von mindestens vier Wochen nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.
6. Soweit der Mieter ohne vorhergehende schriftliche Zustimmung bauliche Veränderungen des Mietgegenstandes vorgenommen hat, kann der Vermieter den Vertrag fristlos kündigen oder die entschädigungslose Überlassung nach Beendigung des Mietverhältnisses verlangen.
7. Elektrogeräte dürfen nur in dem Umfang an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden, als die vorgesehene Belastung, über die sich der Mieter vorher zu informieren hat, nicht überschritten wird. Weitere Geräte dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters angeschlossen werden. Der Mieter trägt die Kosten für die erforderliche Änderung des Netzes.
8. Die Wohnung ist mit sogenannten Spannänden ausgestattet. Das Einbringen von Nägeln, Löchern, Dübeln und ähnlichem ist nicht gestattet. Bei Beschädigungen und groben Verschmutzungen muss in der Regel die gesamte Wandfläche ersetzt werden. Schäden und Verschmutzungen an den Spannänden, die vom Mieter verursacht wurden, gehen zu Lasten des Mieters.

9. Eine Tierhaltung, gleich welcher Art, muss vom Vermieter ausdrücklich genehmigt werden.

§ 7 Weitere Leistungen des Mieters

1. Die zur gemeinsamen Nutzung bestimmten Räume, Treppen, Einrichtungen und Anlagen sind vom Mieter nach den Bestimmungen der Hausordnung in der jeweils geltenden Fassung zu reinigen, sofern diese Arbeiten kein Hausmeister verrichtet.
2. Die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glatteis sind vom Mieter nach den Bestimmungen der Hausordnung in der jeweils geltenden Fassung und entsprechend der örtlichen Satzung durchzuführen, sofern die Arbeiten kein Hausmeister verrichtet bzw. vom Hausmeister nicht verrichtet werden können.
3. Der Mieter verpflichtet sich, den Garten lediglich als Nutzgarten oder Ziergarten gärtnerisch zu nutzen und nur Zierpflanzen anzupflanzen, die leicht zu entfernen sind. Sträucher und Bäume dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters gepflanzt werden.
 - a. Gartenlauben, Gartenhäuser oder andere Aufbauten jeder Art sind nur mit Zustimmung des Vermieters erlaubt.
 - b. Gleiches gilt auch für jegliche Aufbauten, die Tieren als Unterkunft dienen sollen.
 - c. Das Halten von Tieren im Garten ist nicht erlaubt. Das gilt insbesondere auch für die Käfighaltung von Tieren wie Hühnern.
 - d. Ein Grillplatz darf im Garten nur mit Erlaubnis des Vermieters eingerichtet werden.
 - e. Das Abstellen jedweder Art von Fahrzeugen im Garten ist untersagt.
 - f. Der Mieter verpflichtet sich, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand des Gartens auf eigene Kosten wiederherzustellen.

§ 8 Bagatellschäden

1. Die Kosten für die Beseitigung der Bagatellschäden sind dem Vermieter, vom Mieter zu erstatten. Bagatellschäden sind kleine Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Koch-Einrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.
2. Die Kosten der Beseitigung dürfen im Einzelfall den Betrag von 125,00€ zuzüglich der gesetzlichen MwSt. und jährlich 8% der Jahresmiete nicht übersteigen.

§ 9 Gebrauch des Mietgegenstandes

1. Untersagt ist die Lagerung von stark riechenden Gütern, ätzenden Flüssigkeiten, sowie Gütern, die den Mietgegenstand und die Umgebung verunreinigen und den Umweltbestimmungen nicht entsprechen.
2. Das Rauchen in der Wohnung ist ausdrücklich untersagt.
3. Um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden, hat der Mieter die Wohnung regelmäßig zu lüften, d.h. die Fenster sind mindestens 3x täglich für je ca.10 Minuten zu öffnen.

§ 10 Untervermietung und sonstige Gebrauchsüberlassung

1. Dem Mieter ist es nicht gestattet, die durch diesen Vertrag erworbenen Rechte ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen, sowie die Mietsache ganz oder teilweise unterzuvermieten.
2. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter, sobald wie möglich, spätestens jedoch innerhalb einer Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt. Als Untervermietung gilt jede

sonstige nicht nur vorübergehende Gebrauchsüberlassung, ebenso wie die Untervermietung über Portale wie AirBNB.

§ 11 Besichtigung des Mietgegenstandes

1. Der Vermieter ist berechtigt, den Mietgegenstand zur Prüfung seines Zustandes zu besichtigen oder durch eine mit schriftlicher Vollmacht ausgestattete Person besichtigen zu lassen und hierbei Handwerker, Architekten oder Sachverständige zuzuziehen. Für Gefahrenfälle ist dem Vermieter jederzeit Zutritt zu ermöglichen.
2. Will der Vermieter das Mietobjekt verkaufen oder das Mietverhältnis kündigen, so hat der Mieter auch Kauf- oder Mietinteressenten die Besichtigung des Mietgegenstandes zu gestatten.
3. Der Vermieter hat dem Mieter die Absicht, den Mietgegenstand zu besichtigen oder besichtigen zu lassen, mindestens drei Tage vorher anzukündigen. Er hat bei der Wahl der Besichtigungszeit und bei der Besichtigung selbst soweit wie möglich auf die Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen.
4. Bei Gefahr im Verzug ist dem Vermieter jederzeit sofortiger Zugriff zu gewähren.

§ 12 Kündigung und außerordentliche Kündigung

1. Der Vermieter kann das Mietverhältnis auch ohne Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen:
 - a. Wenn der Mieter mit der Zahlung in Höhe eines Betrages von zwei Monatsmieten trotz Mahnung mehr als vierzehn Tage im Rückstand ist.
 - b. Wenn der Mieter den Mietgegenstand trotz Abmahnung vertragswidrig gebracht oder ihn unbefugt an Dritte überlässt oder
 - c. Wenn der Mieter die Belange des Vermieters grob beeinträchtigt.
2. Der Mieter kann das Mietverhältnis auch ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Vermieter dem Mieter den Mietgegenstand vorenthält.

§ 13 Rückgabe des Mietgegenstandes

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen und die von ihm angemieteten Räume fachgerecht renoviert und instandgesetzt zu übergeben. Alle Renovierungsarbeiten sind durch Fachfirmen durchzuführen, sofern die Qualität dies erfordert. Die Kosten trägt der Mieter. Auf der Basis von Kostenvoranschlägen besteht die Möglichkeit durch Abstandszahlungen die im Satz 1 genannten Verpflichtungen abzulösen.
2. Gibt der Mieter die Mietsache zurück, ohne die im vorhergehenden Absatz bezeichneten Arbeiten ausgeführt zu haben und führt der Mieter die Arbeiten nicht innerhalb einer hierfür gesetzten Frist aus, kann der Vermieter alle erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters ausführen lassen. Der Anspruch auf Erstattung der Kosten besteht auch dann, wenn der Nachmieter die Arbeiten ausführt. Im Übrigen bleibt ein weitergehender Anspruch auf Schadensersatz sowie Mietausfall unberührt.
3. Alle Schlüssel (inkl. Eventuell nachgefertigter) sind bei Rückgabe zu übergeben. Fehlende Schlüssel sind zu ersetzen oder die Kosten für eine Schließanlage zu erstatten.

§ 14 Haftung

1. Der Mieter haftet für alle Schäden, die von ihm an den Mietgegenstand schuldhaft verursacht werden.
2. Der Vermieter verpflichtet sich, für das Gebäude eine Brandversicherung abzuschließen.
3. Eine Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages und wird dem Mieter bei Übergabe ausgehändigt. Der Mieter erkennt sie mit Unterzeichnung dieses Vertrages als verbindlich an.

§ 15 Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Amtsgericht Leutkirch / Landgericht Ravensburg.

§ 16 Schlussbestimmungen

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird die Wirkung der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt.
Die Parteien sind verpflichtet, unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die den mit der unwirksamen Bestimmung angestrebten wirtschaftlichen Erfolg soweit wie möglich erreicht. Das gleiche gilt im Falle einer bestehenden Lücke.
2. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderungen der Bestimmungen vorstehenden Satzes. Das gleiche gilt für alle Erklärungen, für welche in diesem Vertrag die Schriftform vorgesehen ist. Das Schriftformerfordernis gilt insbesondere auch für Vereinbarungen, die die Parteien über einen eventuellen Ausbau des Mietgegenstandes gegebenenfalls noch treffen werden.
3. Eine schriftliche Hausordnung ist Bestandteil des Vertrages und wird dem Mieter ausgehändigt.

München, 25.06.2026



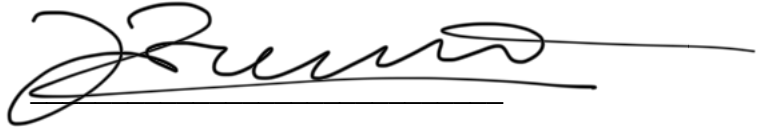
Michael Hüfner



Kathrin Hüfner



Emma Teich



Kevin Krammer