

**Mietvertrag für die Wohnung Nr. 64
im Objekt Petrikirchstraße 12, 37077 Göttingen**

Zwischen

Waltraud Briese

Vermieter

mit der Mietverwaltung beauftragt:

Göttinger Hausverwaltung GmbH
Maschmühlenweg 2
37073 Göttingen

Verwalter

und

Herrn Pengjun Wang

Mieter

Geburtsdatum

01.09.1994

und

Frau Yanan Xu

Mieter

Geburtsdatum

28.11.1997

letzte Anschrift

E-Mail

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

Ihre Vertragsnummer lautet: 4070.64

Ihr Objektbetreuer: Herr Scheuß

Telefon: 0551 4959-108

E-Mail: gero.scheuss@goehv.de

Internet: www.goehv.de

GÖHv
Hausverwaltung

Maschmühlenweg 2
37073 Göttingen



§ 1 Mietsache

- (1) Die Wohnung Nr. 64 im Objekt Petrikirchstraße 12, 37077 Göttingen wird zu Wohnzwecken vermietet. Die Wohnung besteht aus:
- 2 Zimmern, Bad, Küche
- (2) Die Wohnfläche beträgt ca. 35,00 m². Diese Angaben dienen wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.

§ 2 Mietzeit

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am **01.10.2021** und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.
- (2) Wird der vermietete Wohnraum zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter Schadensersatz nur fordern, wenn der Vermieter, sein Vertreter oder sein Erfüllungsgehilfe die Verzögerung zu vertreten hat. Im Fall leichter Fahrlässigkeit ist die Haftung des Vermieters auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt. Das Recht des Mieters zur Minderung oder zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewähr bleibt unberührt.
- (3) Die Fortsetzung des Mietgebrauchs nach Beendigung des Mietverhältnisses führt entgegen § 545 BGB nicht zu einer stillschweigenden Verlängerung bzw. Fortsetzung des Mietverhältnisses. § 545 BGB wird ausdrücklich ausgeschlossen. Der Mieter schuldet aber für die Zeit ab Beendigung des Mietverhältnisses bis zur Herausgabe der Mietsache im vertragsgemäßen Zustand eine Nutzungsentschädigung in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete, mindestens jedoch in Höhe der zuletzt gültigen Miete. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche behält sich der Vermieter vor.

§ 3 Zahlung der Miete und Betriebskosten

- (1) Die monatliche Miete ab Mietbeginn setzt sich wie folgt zusammen:

Grundmiete	395,00	€
Betriebskostenpauschale	160,00	€
Monatlich insgesamt zu zahlende Miete	555,00	€

Die nachfolgende Klausel gilt nur, soweit die Wohnung im Gebiet liegt, in der die Regelungen nach §§ 556d ff BGB gelten (Mietpreisbremse).

Die in diesem Mietvertrag vereinbarte Miete beruht auf einer Ausnahme von § 556d BGB über die nachfolgend informiert wird:

- o Vormiete im Sinne des § 556e Absatz 1 BGB. Die Vormiete betrug ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses _____ Euro (Miete, die der Vormieter schuldete, ggfs. Nettomiete)
- o Modernisierung im Sinne des § 556e Abs. 2 BGB. In den letzten drei Jahren vor Beginn dieses Mietverhältnisses wurde eine Modernisierung im Sinne des § 555b BGB durchgeführt, die geeignet ist, eine Modernisierungsmieterhöhung durchzuführen.
- o Neubau nach § 556f Satz 1 BGB. Die Wohnung, die Gegenstand dieses Mietvertrages ist, wurde vor dem 2. Oktober 2014 weder genutzt noch vermietet. Eine Nutzung oder Vermietung erfolgte erst nach dem 1. Oktober 2014.
- o Umfassende Modernisierung nach § 556f Satz 2 BGB. Bei diesem Mietvertrag handelt es sich um das erste Mietverhältnis nach umfassender Modernisierung.

(zutreffendes bitte ankreuzen)

Die Betriebskosten werden in diesem Objekt pauschal abgerechnet. Die Betriebskosten richten sich, sofern sie tatsächlich anfallen, nach der 2. Berechnungsverordnung § 27 Abs. 1.

Eine Anpassung der monatlichen Pauschale an geänderte Verhältnisse kann vom Vermieter vorgenommen werden. Die geänderte Pauschale ist in diesem Fall ab dem auf den Zugang der Anpassungsmitteilung übernächsten Monat zu leisten.

Die Miete und die Betriebskosten sind zu Beginn eines Monats, d.h. spätestens zum dritten Werktag des jeweiligen Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter zu zahlen.

Staffelmiete vorhanden keine Staffelmiete vorhanden

Die Grundmiete gilt bis zum Beginn der Staffelmiete. Die Erhöhung der Grundmiete wird danach folgendermaßen vereinbart:

1. von	395,00 €	um	12,00 €	auf	407,00 € ab	01.10.2022
2. von	407,00 €	um	12,00 €	auf	419,00 € ab	01.10.2023
3. von	419,00 €	um	12,00 €	auf	431,00 € ab	01.10.2024

- (2) Für die Teilnahme am SEPA - Basislastschriftverfahren ist zwingend erforderlich, dass der Mieter dem Vermieter ein Lastschriftmandat erteilt. Zudem hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass das Konto die erforderliche Deckung zum Einzug der monatlich zu zahlenden Miete nebst Nebenkosten aufweist. Die dem Vermieter berechneten Kosten für

- nicht eingelöste Lastschriften hat der Mieter zu tragen.
- (3) Kommt der Mieter mit der Zahlung in Verzug, ist der Vermieter berechtigt, für die 1. Mahnung Mahnkosten in Höhe von 10,00 € und für die 2. Mahnung Mahnkosten in Höhe von 15,00 € zu verlangen. Bei den Mahnkosten handelt es sich um einen pauschalisierten Schadensersatzanspruch. Der Mieter kann nachweisen, dass kein oder ein geringerer Schaden entstanden ist.
 - (4) Neben der direkten Zuordnung von Kosten zu Wohneinheiten können auch folgende andere Umlageschlüssel zur Anwendung kommen: nach Verbrauch, Wohnfläche, Miteigentumsanteilen oder Anzahl der Einheiten. Der Verwalter ist berechtigt, mehrere Häuser zu einer Abrechnungseinheit zusammen zu fassen und auf dieser Grundlage abzurechnen.
 - (5) Der Verwalter ist berechtigt, die Umlagemaßstäbe und Verteilerschlüssel zu ändern, sofern dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Liegenschaft dringend geboten ist.
 - (6) Sofern Betriebskosten während der Mietdauer neu entstehen oder öffentliche Abgaben neu eingeführt werden, können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Regelungen umgelegt und dafür angemessene Betriebskostenzahlungen angesetzt werden.
 - (7) Bei Auszug des Mieters während des laufenden Abrechnungszeitraumes erfolgt die Betriebskostenumlage bei der nächsten fälligen Betriebskostenabrechnung. In diesem Falle trägt der Mieter die Nutzerwechselgebühr der durch den Auszug veranlassten Zwischenablesung nach der Heizkostenverordnung.
 - (8) Die Höhe der Betriebskosten kann sich in Zukunft ändern. Die Vereinbarungen über die Betriebskosten sowie die Änderung der Betriebskosten richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 556 bzw. 560 BGB.
 - (9) Der Mieter ist verpflichtet, für die gegebene Anschlussmöglichkeit anteilige Betriebskosten zu zahlen, auch wenn er die Gemeinschaftsanlage oder den Kabelanschluss nicht nutzt. Entfällt die Nutzungsmöglichkeit der Gemeinschaftsanlage oder des Kabelanschlusses infolge technischer Störungen, Stromausfall, behördlicher oder gesetzlicher Anordnung, berechtigt das den Mieter nicht, Schadensersatz- oder Minderungsansprüche zu stellen.
 - (10) Sind Durchlauferhitzer oder Boiler zur Warmwasseraufbereitung und/oder eine separate Etagenheizung in der Wohnung vorhanden, sind die Betriebs-, Brennstoff- und Wartungskosten dieser Einrichtungen nicht in den Betriebskosten enthalten. Der Mieter muss hierfür direkt Verträge mit den Versorgungs- bzw. Wartungsunternehmen abschließen. Die Wartung einer vorhandenen Etagenheizung hat der Mieter einmal im Jahr durchführen zu lassen und dem Verwalter nachzuweisen. Diese Einrichtungen werden vom Mieter eigenverantwortlich betrieben.

§ 4 Mietsicherheit

Der Mieter verpflichtet sich, an den Vermieter zur Sicherung von Ansprüchen aus dem Vertragsverhältnis eine Mietsicherheit von **drei Nettokaltmieten in Höhe von 1185,00 €** zu leisten. Die Leistung der Mietkaution ist bei Übergabe der Wohnung nachzuweisen. Die Kaution ist im Voraus als Barkaution zu leisten.

§ 5 Zustand der Mieträume

- (1) Befindet sich die Mietsache in einem sanierten Altbau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es infolge der Sanierung zu folgenden Beeinträchtigungen der Mietsache kommen kann, die vom Mieter als vertragsgemäß akzeptiert werden. Im Rahmen einer Sanierung wurde die vorhandene Altbausubstanz erhalten bzw. (soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll und/oder notwendig) neu aufgearbeitet.

Bei Erstvermietung nach erfolgter Sanierung hat der Mieter keinen Anspruch auf eine professionell gereinigte Wohnung.

Die Maßnahmen zur Trittschallverbesserung können zur Folge haben, dass sich der neu hergestellte Fußboden in einem definierten Toleranzbereich im Laufe der Zeit setzt. Hierdurch kann es zur Fugenverbreiterung zwischen Fußboden und Fußleiste kommen. Im Bedarfsfall wird diese Fuge durch eine Viertelstablette abgedeckt.

Es kann zu Unebenheiten, Rissbildungen und Knarrgeräuschen bei Dielen- und/oder Parkettböden kommen. An Wänden und Decken kann es zu Setzrissen mit einem Spaltmaß von bis zu 3 mm kommen. Auch sind Risse an den Wohnungstüren möglich. Im Kellerbereich kann es durch aufsteigendes Grundwasser zu Feuchtigkeit kommen.

- (2) Möbelstücke sind mit einem Abstand von mindestens 5 cm zur Wand aufzustellen. (siehe hierzu auch Anlage 2)

Der Vermieter weist auf diese Punkte ausdrücklich hin. Diese begründen keinen Nachbesserungs- und/oder Minderungsanspruch.

§ 6 Haftungsausschluss

- (1) Der Vermieter haftet nicht für Feuchtigkeitsschäden an im Keller gelagerten, wasserdurchlässigen und feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen. Zur Vermeidung etwaiger Schäden wird empfohlen, die Gegenstände nicht direkt auf den Boden oder an das Mauerwerk zu stellen.
- (2) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Mängel wird ausgeschlossen. Ansonsten besteht ein Schadensersatzanspruch des Mieters für anfängliche Mängel nur dann, wenn der Vermieter, dessen Vertreter oder sein Erfüllungsgehilfe deren Vorhandensein oder deren Nichtbeseitigung zu vertreten hat. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.
- (3) Im Übrigen kann der Mieter vom Vermieter Schadensersatz nur verlangen, soweit dem Vermieter, seinem Vertreter oder Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Eine Haftung auch für leichte Fahrlässigkeit des Vermieters, ist grundsätzlich ausgeschlossen, es sei denn, der Mieter konnte sich – in Ermangelung eines entsprechenden

den Versicherungsangebots – nicht gegen diesen Schaden versichern oder es wurden wesentliche Vertragspflichten des Vermieters verletzt oder der Vermieter hat einen Mangel der Mietsache arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Mietsache übernommen. Im Falle einer Haftung auch für leichte Fahrlässigkeit ist die Haftung des Vermieter auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

- (4) Eine Änderung der Beweislast zum Nachteil des Mieters ist mit den vorstehenden Regelungen nicht verbunden.
- (5) Die Regelungen des vorstehenden Absatzes (3) gelten für alle Schadensersatzansprüche, und zwar gleich aus welchem Rechtsgrund, insbesondere wegen Mängeln der Mietsache, der Verletzung von Pflichten aus dem Schuldverhältnis oder aus unerlaubter Handlung.
- (6) Die Haftung des Vermieters für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen, bleibt von den Vereinbarungen in diesem Vertrag unberührt. Dasselbe gilt für das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung.

§ 7 Schönheitsreparaturen

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung durchzuführen, die während der Mietzeit durch seinen Mietgebrauch erforderlich werden. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizungsrohre und offen liegender Versorgungsleitungen für Wasser und Gas, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen und das Reinigen der Fußböden.
- (2) Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Der Mieter ist berechtigt, die Schönheitsreparaturen in entsprechender Qualität selbst auszuführen.
- (3) Die Schönheitsreparaturen sind fällig, wenn und soweit eine Renovierung nach dem Zustand der jeweiligen Teile der Wohnung notwendig ist. Erfahrungsgemäß werden diese in folgenden Intervallen erforderlich sein:
 - a) in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre;
 - b) in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre;
 - c) in Nebenräumen alle 7 Jahre.
- (4) Die Fristen gelten ab Überlassung der renovierten Mieträume an den Mieter sowie im weiteren Verlauf des Mietverhältnisses jeweils ab der letzten Ausführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter. Der Übergabe renovierter Mieträume steht es gleich, wenn dem Mieter ein angemessener Ausgleich für die vorvertragliche Abnutzung durch den Vormieter vom Vermieter geleistet wurde.
- (5) Vermieter und Mieter bleibt der Nachweis offen, dass die Schönheitsreparaturen wegen des Grades der Abnutzung der Wohnung schon vor oder erst nach dem Ablauf der Fristen notwendig sind.
- (6) Fällige Schönheitsreparaturen hat der Mieter vor dem Ende des Mietverhältnisses so rechtzeitig nachzuholen, dass die Räume fachgerecht renoviert zurückgegeben werden können. Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Schönheitsreparaturen auszuführen, die im Fall der Fortsetzung des Mietverhältnisses noch nicht erforderlich wären.

§ 8 Kleinreparaturen

- (1) Der Mieter übernimmt die Kosten für Kleinreparaturen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur den Betrag von 110,00 € und der dem Mieter entstehende jährliche Aufwand 8 % der Jahresnettomiete, höchstens jedoch 300,00 € nicht übersteigen.
- (2) Kleinreparaturen erfassen das Beheben kleinerer Schäden an Installationsgeräten für Elektrizität, Wasser, Abwasser und Gas, den Heiz-, Koch- und Küleinrichtungen, Thermen, den Fenster- und Türverschlüssen, den Bedienvorrichtungen für Roll- und Fensterläden sowie ähnlichen Einrichtungen, die dem häufigen und direkten Zugriff des Mieters ausgesetzt sind.

§ 9 Mängel der Mietsache / Haftung des Mieters

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort anzuzeigen. Das Gleiche gilt, wenn sich ein Dritter eines Rechts an der Sache annimmt. Dies gilt auch für Fugenrisse in den Feuchträumen. Für durch schuldhaft verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
- (2) Der Mieter hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie für ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Innenräume zu sorgen. Bei Wohnungen, die mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet sind, ist der Mieter im besonderen Maße zur Belüftung und Beheizung verpflichtet, um Kondenswasser und ähnliche Schäden zu vermeiden. Insoweit wird ausdrücklich auf die Anlage 2 zum Mietvertrag verwiesen. Im Falle der schuldhaften Zuwidderhandlung haftet der Mieter für den entstandenen Schaden.
- (3) Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch die Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden, dies gilt insbesondere für Schäden, die durch ungenügenden Wetter- (Sturm, starker Regen) oder Frostschutz verursacht worden sind sowie bei Schäden, die durch ungenügendes Lüften und Heizen verursacht werden.

- (4) Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufzusuchen, schuldhaft verursacht worden sind.
- (5) Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt. Dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsam nutzen.
- (6) Der Mieter hat die Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekannten Aufenthalts des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung unter Fristsetzung nicht.
- (7) Dem Mieter wird empfohlen, eine ausreichende Haftpflicht- und Hausratversicherung gegen Schäden aller Art, die sich aus dem Mietverhältnis an seinem Eigentum ergeben können, abzuschließen und während des Mietverhältnisses vorzuhalten.

§ 10 Nutzung der Mieträume / Überlassung an Dritte

- (1) Der Mieter darf die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters nutzen.
- (2) Der Mieter ist ohne ausdrückliche vorherige Zustimmung (Erlaubnis) des Vermieters nicht berechtigt, die angemieteten Räume oder einen Teil hiervon unterzuvermieten oder einem Dritten zu überlassen. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.
- (3) Der Vermieter kann seine Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an einen Dritten von der Zahlung eines angemessenen Zuschlags abhängig machen.
- (4) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter seine Zustimmung zur Überlassung erteilt hat.
- (5) Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.
- (6) Zum Befestigen von Gegenständen an Fliesen, Fenstern und Türen sind nur solche Mittel zu verwenden, die eine Beschädigung ausschließen. Dem Mieter ist es nicht gestattet, selbstständig Arbeiten an den Elektro- und Gasgeräten sowie den Elektro- und Gasdurchlauferhitzern vorzunehmen. Hierfür müssen zwingend Fachhandwerker beauftragt werden.
- (7) Zur Anbringung von Schildern, Reklamen, Automaten und dergleichen außerhalb der Mieträume bedarf es der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Die Erlaubnis kann vom Vermieter von der Zahlung einer angemessenen Vergütung abhängig gemacht werden. Behördliche Genehmigungen hat der Mieter auf eigene Kosten einzuholen. Die Erlaubnis kann jederzeit widerrufen werden, wenn sich für das Gebäude, die Mitbewohner oder die Anlieger Unzuträglichkeiten ergeben, vor allem die Anlagen vernachlässigt werden. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art stehen. Er verpflichtet sich, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses oder im Falle des Widerrufs der Erlaubnis den früheren Zustand wiederherzustellen. Die Kosten hierfür trägt der Mieter.
- (8) Befindet sich in der Wohnung eine Dusche, so ist der Mieter verpflichtet, diese vor Benutzung auf eigene Kosten mit einem fachgerechten Spritzschutz (Duschvorhang oder Duschabtrennung) auszustatten, sofern keine Duschwand existiert. Der Mieter haftet für alle mittelbaren und unmittelbaren Schäden, die durch eine Verletzung dieser Verpflichtung eintreten.
- (9) Für die Anbringung von Antennen und Satellitenschüsseln, das Anbringen von zusätzlichen Sicherheitsketten und -schlössern oder Zusatzklingeln sowie der Nutzung einer abweichenden Beheizungsart benötigt der Mieter die Zustimmung des Vermieters. Diese kann vom Vermieter zu bestimmenden Auflagen abhängig gemacht werden. Eine erteilte Zustimmung kann außerdem widerrufen werden, wenn der Mieter Auflagen nicht einhält, Bewohner, Haus oder Grundstück gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.

§ 11 Tierhaltung

- (1) Kleintiere, wie Vögel, Zierfische, Schildkröten, Hamster, Zwerghaninchen oder vergleichbare Tiere darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten.
- (2) Andere Tierhaltung des Mieters, insbesondere Hundehaltung, ist nur bei vorheriger ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters gestattet.
- (3) Der Vermieter kann eine erteilte Zustimmung jederzeit widerrufen, wenn der Mieter Auflagen nicht einhält, Bewohner, Haus oder Grundstück gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.

§ 12 Nutzung des Stellplatzes

Sofern im Zusammenhang mit der Mietsache ein Kfz-Stellplatz vermietet wurde, gilt Folgendes:

- (1) Der Stellplatz dient ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeuge und darf für andere Zwecke, etwa als Lagerstätte, nicht genutzt werden. Wagenwaschen, Ölwechsel, Reparatur oder Ähnliches sind auf dem Grundstück nicht gestattet. Kraftfahrzeuge sind so abzustellen, dass eine Behinderung oder Belästigung anderer ausgeschlossen ist.
- (2) Der Vermieter haftet nicht für eine Beschädigung des Fahrzeuges, es sei denn, die Beschädigung beruht auf vorsätzlichen oder grob fahrlässigem Verhalten des Vermieters oder seines Erfüllungsgehilfen. Gleches gilt für den Diebstahl des Fahrzeuges oder dessen Inhalt sowie für die Beschädigung durch Dritte.
- (3) Wird der dem Mieter zur Nutzung vermietete Stellplatz von Unbefugten widerrechtlich belegt, steht dem Mieter ein Mietminderungs- oder Schadensersatzanspruch sowie ein Zurückbehaltungsrecht gegen den Vermieter nur zu, wenn dieser Umstand vom Vermieter vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten ist. Dabei ist der Vermieter verpflichtet, durch besondere Maßnahmen, insbesondere technischer Art, die ungehinderte Nutzung zu gewährleisten.

§ 13 Elektrizität, Gas, Wasser, Heizung und Aufzug

(1) Elektrizität, Gas, Wasser

Bei Störungen und Schäden an den Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas und Wasser hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.

Bei Unterbrechung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen vom Vermieter nicht zu vertretenden Umstand hat der Mieter keine Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter.

(2) Heizung

Die Sammelheizungsanlage wird, soweit es die Witterung erfordert, vom Vermieter in Betrieb gehalten. Betriebsstörungen jeder Art, die zum Beispiel durch eine allgemeine Brennstoffknappheit, behördliche Anordnungen oder mangelhafte Lieferung des Fernheizwerkes bedingt sind, bzw. die teilweise oder völlige Stilllegung der Anlage berechtigen den Mieter nicht, Schadensersatz- bzw. Minderungsansprüche zu stellen, soweit die Störungen nicht vom Vermieter zu vertreten sind.

Der Vermieter ist berechtigt, die Heizkörper mit Wärmemessern zu versehen sowie Wasseruhren zu installieren. Die Miete oder Leasingkosten für die Verbrauchserfassungsgeräte sind vom Mieter zu tragen. Die Kosten für Zwischenablegungen der Wärmemesser/Wasseruhren bei Beendigung des Mietverhältnisses trägt der Mieter.

(3) Aufzug

Bei Störungen im Aufzugsbetrieb hat der Mieter keinen Anspruch auf Schadensersatz, es sei denn, die Störungen sind auf ein grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten des Vermieters zurückzuführen.

(4) Rauchwarnmelder

Sollte die Wohnung mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein, hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass die Funktion dieser Geräte nicht beeinträchtigt wird. Eine Außerbetriebnahme oder eine Demontage der Geräte ist untersagt. Außerdem ist darauf zu achten, dass eine unnötige Alarmierung vermieden wird, z.B. durch starkes Rauchen in unmittelbarer Nähe der Geräte.

§ 14 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

- (1) Veränderungen der Mietsache, z. B. Um- oder Einbauten, dürfen nur nach schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Die Zustimmung kann der Vermieter davon abhängig machen, dass der Mieter ihm eine vollständige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bei seinem Auszug zusichert. Die Zustimmung führt nicht zu einer Kostentragungspflicht des Vermieters.
- (2) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts des Mieters jedoch verhindern, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. In diesem Fall hat der Vermieter an den Mieter den Zeitwert der zurückgelassenen Sachen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts zu zahlen. Mieter und Vermieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor der Räumung getroffen werden können. Übernimmt der Vermieter vom Mieter eingebaute Einrichtungen nicht, so hat der Mieter bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschließlich aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wiederherzustellen.
- (3) Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

§ 15 Besichtigung der Mietsache durch den Vermieter

- (1) Dem Vermieter und/oder seinen Beauftragten, die sich entsprechend auszuweisen haben, steht die Besichtigung der Mieträume in der Zeit von 9 bis 12 Uhr und von 15 bis 19 Uhr zu, sofern er dem Mieter die Besichtigung in der Regel mindestens 1 Woche vorher angekündigt hat. Der Grund der Besichtigung soll mit der Ankündigung mitgeteilt werden. Die Besichtigung zur Prüfung der Mieträume darf 2-mal pro Jahr erfolgen; aus wichtigen Gründen ist sie im erforderlichen Umfang zulässig. In Fällen dringender Gefahr ist der Zutritt jederzeit – auch ohne vorherige Ankündigung – gestattet.
- (2) Der Mieter gestattet im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks oder der Wohnung die Besichtigung der Mieträume zusammen mit dem Miet- bzw. Kaufinteressenten zu den oben angeführten Zeiten in angemessenem Maß.

- (3) Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Mieträume auch während seiner Abwesenheit im vereinbarten Umfang und in dringenden Fällen betreten werden können. Dazu hat er sicherzustellen, dass er (auch telefonisch) erreichbar ist, um den Zutritt selbst oder über einen Beauftragten zu ermöglichen. Gegebenenfalls hat er die entsprechenden Schlüsse an einer für den Vermieter zumutbar erreichbaren Stelle zu hinterlegen und dem Vermieter die Hinterlegungsstelle identifizierbar mit Namen, Anschrift und Telefonnummer mitzuteilen.
- (4) Der Mieter trägt solche Kosten, die dadurch entstehen, dass die Wohnung trotz rechtzeitiger Ankündigung nicht betreten werden konnte.

§ 16 Ordentliche Kündigung

- (1) Der Mieter kann das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen. Die Kündigung muss (entsprechend der gesetzlichen Kündigungsfrist) bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats beim Vermieter eingehen, damit der Vertrag zum Ablauf des übermächsten Monats endet. Die Kündigung kann nur schriftlich durch ein im Original unterzeichnetes Schreiben erfolgen. Eine Kündigung per Telefax, E-Mail oder sonst auf elektronischem Wege ist ausgeschlossen. Eine Kündigung ist frühestens ab Beginn des Vertragsverhältnisses möglich.
- (2) Entscheidend für die Fristwahrung ist der Zeitpunkt des Eingangs der Kündigung beim Vermieter, nicht der Absendetag.
- (3) Bei Auszug des Mieters vor Vertragsende haftet der Mieter bis zur Beendigung des Mietverhältnisses für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag.

§ 17 Beendigung des Mietverhältnisses / Rückgabe der Mietsache

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Sind Gegenstände von einem Vormieter übernommen worden, z.B. Lampen, Gardinenstangen, Küchengeräte, etc., die nicht an einen Nachmieter weitergegeben werden können, sind diese Gegenstände zu entfernen bzw. zu entsorgen. Das Gleiche gilt für Teppichböden, auch diese müssen rückstandslos entfernt werden.
- (2) Einrichtungsgegenstände, die Bestandteil der Wohnung sind, sind komplett und in einwandfreiem, altersgerechten Zustand zurückzugeben.
- (3) Vor Beginn der Anstricharbeiten ist insbesondere darauf zu achten, dass die Fensterrahmen, Türzargen, Fensterbänke, Fußleisten etc. mit Kreppband abzukleben sind, um sie vor einem Überstreichen mit Farbe zu schützen. Darüber hinaus sind Lichtschalter- und Steckdosenabdeckungen vor den Anstricharbeiten abzumontieren, um ein Überstreichen der Abdeckungen mit Farbe zu verhindern. Bitte achten Sie darauf, die Sicherungen vor den Arbeiten an Lichtschaltern und Steckdosen auszuschalten. Die Abdeckungen sind vor dem Wiederanbringen gründlich zu reinigen.
- (4) Die Wohnung ist gründlich zu reinigen. Besonderer Wert ist auf die Küche und das Badezimmer zu legen. Der Kühlenschrank ist abzutauen und zu reinigen. Die Herdplatten, insbesondere die Bereiche rund um die Herdplatten, sind von Verkrustungen jeglicher Art zu befreien. Das Toilettenbecken sowie die anderen Ausstattungsgegenstände im Bad sind mit größter Sorgfalt zu säubern. Fenster, Fensterrahmen, Türen, Türrahmen sowie Heizkörper und Fußleisten sind zu putzen
- (5) Es sind alle Schlüssel - auch die vom Mieter beschafften - an den Vermieter zu herauszugeben.
- (6) Bei Verlust ausgehändigter oder selbst beschaffter Schlüssel ist der Vermieter berechtigt, neue Schließzylinder an den Hauseingängen, dem Kellereingang und an sonstigen sicherheitsrelevanten, gemeinschaftlich von allen Mietern genutzten Räumen und Einrichtungen anbringen zu lassen, es sei denn, der Mieter weist nach, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Mieter, es sei denn, der Mieter weist nach, dass er den Verlust des/der Schlüssel nicht zu vertreten hat. Schadensersatzansprüche gegen den Mieter bleiben unberührt.
- (7) Keller und/oder Bodenräume sind geräumt und gereinigt zu hinterlassen. Eine Abfuhr von Sperrmüll/sperrigen Gegenständen ist vom Mieter zu veranlassen.
- (8) Bei Auszug des Mieters ist dieser verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich die neue Anschrift mitzuteilen.
- (9) Der Vermieter verpflichtet sich, gegenüber dem Mieter über die geleistete Mietsicherheit innerhalb der ihm zustehenden Prüf- und Überlegungsfrist von in der Regel sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache abzurechnen. Sofern die Kautions nicht zur Befriedigung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis benötigt wird, erfolgt die Freigabe bzw. Rückzahlung der Kautions auf ein von Mieter benanntes Konto. Für noch nicht fällige Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis, wie zum Beispiel einer Nachzahlung von Betriebskosten, kann ein Teil der Kautions auch länger als sechs Monate einbehalten werden.

§ 18 Personenmehrheit

- (1) Besteht eine Mietpartei aus mehreren Personen, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Die Mieter bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen des Vermieters, und zwar unter gegenseitiger Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Die gegenseitige Bevollmächtigung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden, der Widerruf ist dem Vermieter gegenüber zu erklären.
- (3) Der Mieter hat dem Vermieter anzuzeigen, wenn weitere Personen dauerhaft in seinen Haushalt einziehen oder aus dem Haushalt ausziehen.

§ 19 Sonstiges

- (1) Dem Mieter ist bekannt, dass im Umfeld Bau- und Sanierungsarbeiten an Wohnhäusern stattfinden. Diese Baumaßnahmen berechtigen den Mieter nicht, Mietminderungsansprüche geltend zu machen.
- (2) Die Beschaffung weiterer Schlüssel bedarf der Genehmigung des Vermieters. Die Kosten trägt der Mieter.

§ 20 Salvatorische Klausel

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Eine ungültige Bestimmung wird durch eine wirksame Bestimmung ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Das Vorstehende gilt im Fall von Lücken entsprechend.
- (2) Mit der Unterschrift des Mieters wird auch der vollständige Erhalt des Mietvertrages nebst Anlagen bestätigt.

§ 21 Zusätzliche Vereinbarungen

Anlage 1 – Hausordnung
Anlage 2 – Richtiges Heizen und Lüften
Anlage 3 – Widerrufsbelehrung
Anlage 4 – Muster-Widerrufsbelehrung
Anlage – SEPA Lastschriftmandat
Anlage – Energieausweis
Anlage – Datenschutzrechtliche Einwilligung

Der Mieter bestätigt mit seiner Unterschrift, dass er die Anlage 3 „Widerrufsbelehrung“ und Anlage 4 „Muster-Widerrufsformular“ auf einem dauerhaften Datenträger erhalten und zur Kenntnis genommen hat.

- Die Wohnung wurde durch den Mieter besichtigt.
 Die Wohnung wurde durch einen vom Mieter gewählten Vertreter besichtigt und die Kenntnis dieses Vertreters, in Bezug auf den Zustand der Mieträume, lässt sich der Mieter zurechnen.

Dem Mieter ist der Zustand der Mieträume bei Vertragsschluss bekannt.

- Die Wohnung wurde **nicht** durch den Mieter besichtigt.

1. Sofortiges Leistungsverlangen

Der Mieter verlangt vom Vermieter ausdrücklich, sofort mit der Ausführung / Erfüllung des Mietvertrages zu beginnen. Der Mieter bestätigt, dass er vom Vermieter neben dem Mietvertrag auch die Belehrung über sein Widerrufsrecht nebst dem Muster-Widerrufsformular erhalten hat. Ihm ist bekannt, dass die Widerrufsfrist noch nicht abgelaufen ist.

2. Wertersatz / Verlust des Widerrufsrechts

Dem Mieter ist bekannt, dass er dem Vermieter Wertersatz für die vor Ablauf der Widerrufsfrist ausdrücklich verlangte Leistung schuldet, welche bis zu einem Widerruf erbracht wurde. Hat der Vermieter seine Leistung auf Verlangen des Mieters vor Ablauf der Widerrufsfrist vollständig erbracht, verliert der Mieter sein Widerrufsrecht.

X Pengjun Wang
Mieter

X Yanan Xu
Mieter

Göttingen, 19.08.2021

Ort, Datum

19.08.21

Ort, Datum

Göttinger Hausverwaltung GmbH
Maschinenhafenweg 1, 3707 Göttingen
Tel.: 0511/4959-0, Fax: 0511/4959-493
Vermieter / Verwalter: info@goehv.de, Internet: www.goehv.de

X pengjun Wang

Mieter

unterschrieben durch:

--	--	--

(Kürzel)

--	--	--

(Kürzel)

X Yanan Xu

Mieter

Mietvertrag erstellt am: 17.08.2021