

# Mietvertrag

Zwischen

„Newton“ Apartments GmbH & Co. KG, Aachen  
- nachstehend „Vermieter“ genannt -

vertreten durch

Hess und Partner Immobilien GmbH, Annastraße 58-60, 52062 Aachen,  
Tel. 0241-404037-20, Fax 0241-404037-29, e-mail: info@hess-partner.de

und

Name:

Vorname:

Studiengang:

Personalausweis - Nr.:

Reisepass - Nr.:

Ort:

Land:

geboren am:

Geburtsort:

zur Zeit wohnhaft in:

Heimatadresse (Eltern):

PLZ:

Ort:

Straße:

Telefon - Nr. (für den Fall einer Benachrichtigung):

- nachstehend „Mieter“ genannt -

Der Mieter erklärt ausdrücklich, dass er/sie Student/Studentin an einer Hochschule in Aachen ist.

## § 1 - Mieträume -

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken folgendes möbliertes Einzelappartement in dem Haus Kühlwetterstraße 8 in 52072 Aachen.

Appartement - Nr.:

Das Appartement besteht aus: 1 Zimmer mit Kochnische, 1 Bad / WC

(Ausstattung siehe Anhang zum Mietvertrag)

Es kann mitvermietet werden: ( ) Fahrrad - Stellplatz

2. Es wird vereinbart, dass nur eine Person in das Appartement einzieht.
3. Der Mieter ist berechtigt, die Waschmaschinen und Wäschetrockner nach Maßgabe der Hausordnung mitzubeneutzen.
4. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Dauer der Mietzeit ausgehändigt:

- 1 Generalschlüssel für Hausstür, Waschmaschinenraum und Fahrradabstellraum
- 1 Wohnungsschlüssel
- 1 Badezimmerschlüssel
- 1 Briefkastenschlüssel
- 1 Flurschlüssel der Mietetage

Der Haustürschlüssel ist ein Universalschlüssel, der auf alle Hauseingangstüren des Geländes passt. Verlust und Beschaffung von Schlüsseln durch den Mieter sind in jedem Fall sofort dem Vermieter anzuzeigen.

Die ausgehändigten Schlüssel sind bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben; gleichzeitig hat der Mieter Schlüssel, die er zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, kostenlos an den Vermieter auszuliefern oder Ihre Vernichtung nachzuweisen.

Der Vermieter ist aus Gründen der Sicherheit des Gesamtobjektes berechtigt, bei Verlust ausgehändigter oder durch den Mieter selbst beschaffter Schlüssel, auf Kosten des Mieters die erforderliche Zahl von Schlüsseln und neuen Schlössern anfertigen zu lassen.

Der Mieter ist zum Ersatz der Kosten nicht verpflichtet, soweit er nachweist, dass es an einer konkreten Sicherheitsgefährdung fehlt.

Aus Sicherheitsgründen ist es dem Mieter untersagt, eigene Schlösser oder Schlosszylinder in die Appartement - Türen einzubauen.

## **§ 2 - Mietzeit -**

1. Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_.
2. Bei Mieterwechsel vor Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit zahlt der Mieter eine zusätzliche, einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von EUR 150,-- an den Vermieter neben der noch bis zu Vertragsende zu entrichtenden Miete.
3. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate. Eine Kündigung zum 01.06. oder 01.07. oder 01.08. eines Jahres ist ausgeschlossen.

## **§ 3 - Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters**

1. Der Vermieter kann das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn
  - a) der Mieter oder derjenige, welchem der Mieter den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der Sache fortsetzt, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belässt, oder die Sache durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet;
  - b) der Mieter oder die Personen, die zu seinem Haushalt gehört, oder der er den Gebrauch von Räumen überlassen hat, ihre Verpflichtungen schuldhaft in einem solchen Maße verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann;
  - c) 1. der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzins oder eine nicht unerhebliche Teiles des Mietzinses, worunter bei Wohnräumen ein Mietrückstand von mehr als einer Monatsmiete zu verstehen ist, im Verzug ist, oder
2. in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht.
3. Nach Ablauf des Mietverhältnisses kommt eine Vertragsverlängerung gemäß § 568 BGB nicht in Betracht. Der Wortlaut des § 568 BGB lautet:

Wird nach dem Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Sache von dem Mieter fortgesetzt, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern nicht der Vermieter oder der Mieter seinen entgegenstehenden Willen binnen einer Frist von zwei Wochen dem anderen Teil gegenüber erklärt. Die Frist beginnt für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs, für den Vermieter mit dem Zeitpunkt in welchem er von der Fortsetzung Kenntnis erlangt.

#### § 4 - Miete und Nebenkosten -

1. Die Miete beträgt monatlich einschließlich der Nebenkosten (ohne Strom)

a) für das Appartement incl. Nebenkosten (siehe unter 3. ohne Strom)	EUR
b) Stromzählerkosten und Stromverbrauch mtl. Vorauszahlung (Abrechnung nach Verbrauch)	EUR
Monatlicher Gesamtbetrag	EUR

2. Zu den in der Miete enthaltenen Betriebskosten gehören:

- 2.1 die Grundsteuer
- 2.2 die Kosten für Wasserversorgung
- 2.3 die Kosten der Entwässerung (Oberflächen- und Schmutzwasser)
- 2.4 die Kosten des Betriebes der Zentralheizungsanlage
- 2.5 die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
- 2.6 die Kosten der Hausreinigung
- 2.7 die Kosten der Ungezieferbekämpfung in allen den Mietern zugänglichen Gemeinschaftsräumen und Fluren
- 2.8 die Kosten der Gartenpflege
- 2.9 die Kosten der Beleuchtung in den Hausfluren und Gemeinschaftsräumen - Außenanlagen
- 2.10 die Kosten der Schornsteinreinigung
- 2.11 die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- 2.12 die Kosten für den Hauswart
- 2.13 die Kosten der Gemeinschaftsantennenanlage einschließlich der mit dem Breitbandkabelnetz verbundenen Verteileranlage Kabelcom
- 2.14 die Kosten für die Benutzung der Breitbandanlage (Gebühren Kabelcom)
- 2.15 die Kosten für Wasser, Abwasser und Strom zu Benutzung des Waschmaschinen und der Trockner (Nur für den eigenen Verbrauch des Mieters)
- 2.16 die Kosten der Feuerlöscher samt Überprüfung im Heizungsbereich
- 2.17 die Kosten der Blumenpflege im Innenbereich
- 2.18 die Kosten zur Wartung der Lüfter in den Bädern (Auswechslung der Filter nach Erfordernis)
- 2.19 die Kosten zur Wartung des Durchlauferhitzer
- 2.20 die Kosten zur Wartung des Küchenblocks, der Mikrowelle, sowie eine Wartung der Wasseranschlüsse (Verkalkung)

- 2.21 die Kosten der Wartung der Kabelfernseh- und Rundfunkantennen-Anlage
- 2.22 die Kosten der Wartung zentraler Wasserfilter
- 2.23 die Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung
- 2.24 die Kosten der Wartung und Verbrauch der Notstromanlage

### **EINE GESONDERTE NEBENKOSTENABRECHNUNG ERFOLGT NICHT.**

3. Neben den in der Miete enthaltenen Betriebskosten zahlt der Mieter lediglich die Stromkosten für sein persönliches Appartement. Der Vermieter stellt dafür einen Stromzähler sowie in Zusammenarbeit mit dem Energieversorgungswerk den Strom zur Verfügung.

Abgerechnet werden Strom und Stromzähler mit dem Vermieter.

Die Zählergebühr beträgt derzeit monatlich EUR 5,--.

Für den laufenden Strom zahlt der Mieter eine monatliche Vorauszahlung von

EUR 25,--

Die Stromkostenvorauszahlung für das Appartement wird nach Verbrauch abgerechnet.

### **§ 5 - Sicherheitsleistung (Kaution) -**

1. Der Mieter verpflichtet sich unwiderruflich zur Erfüllung sämtlicher Forderungen des Vermieters eine Sicherheitsleistung in Höhe von

EUR 400,00

an den Vermieter zu zahlen.

2. Die Sicherheitsleistung wird nach vertragsmäßiger Beendigung des Mietverhältnisses zur Rückzahlung an den Mieter fällig, soweit keine Gegenansprüche des Vermieters bestehen.
3. Der Mieter erkennt an, dass er nicht berechtigt ist, fällige Mieten und Betriebskosten mit der Sicherheit zu verrechnen.

### **§ 6 - Zahlung der Miete und Betriebskosten -**

1. Die Miete einschließlich Betriebskosten gemäß § 4, (Punkt 1 und 3) in Höhe von derzeit

EUR

ist monatlich im voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats, an den Vermieter auf das **Konto - Nr. 110 45 38 00** bei der Commerzbank Aachen (**BLZ 390 400 13**), Kontoinhaber „Newton“ Apartments GmbH & Co. KG unter Angabe der Apartment -Nummer zu überweisen.

Die erste Mietrate ist vor Übergabe der Mieträume zu zahlen. Nichtzahlung trotz Mahnung berechtigt den Vermieter, vom Vertrag zurückzutreten

2. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter auf Verlangen Einzugsermächtigung zu erteilen.

Der Vermieter kann bei Zahlungsverzug die Mahngebühr in Höhe von zur Zeit EUR 10, in Rechnung stellen, das gleiche gilt bei Umbuchung von Mieten, die durch den Mieter nicht auf das angegebene Mietkonto eingezahlt wurden.

3. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlungen ist nicht die Absendung, sondern der Zugang bzw. die Gutschrift des Betrages maßgebend. Aus mehrfach nicht termingerechter Leistung kann der Mieter ein Recht auf verspätete Mietzahlung herleiten. Verspätete Zahlungen berechtigen den Vermieter, Mahngebühren und Verzugszinsen zu erheben und das Mietverhältnis gegebenenfalls fristlos zu kündigen.
4. Alle Zahlungen des Mieters kann der Vermieter nach seiner Wahl auf Betriebskosten, Kosten etwaiger Rechtsverfolgung einschließlich Mahnkosten und Prozesszinsen Mietrückstände und laufende Mieter anrechnen, wenn nicht der Mieter im Einzelfall eine wirksame Zweckbestimmung trifft.

Schuldet der Mieter außer einer Hauptleistung (z. B. Miete, Aufwendungs-, Schadenersatz, oder anderes) Zinsen und Kosten, so ist seine Zweckbestimmung nur wirksam, wenn die Leistung zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptleistung angerechnet wird. Bestimmt der Mieter eine andere Anrechnung, so kann der Vermieter die Annahme ablehnen.

### **§ 7 - Aufrechnung mit Gegenforderungen, Minderung der Miete -**

1. Der Mieter kann gegen eine Mietzinsforderung nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn eine Gegenforderung auf Schadenersatz wegen Nichterfüllung beruht oder wenn es sich um einen Aufwendungsersatzanspruch handelt, in Betracht kommen hierbei sowohl anfängliche als auch nachträgliche Mängel der Mietsache, letztere allerdings nur, soweit sie der Vermieter wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Die Aufrechnung oder die Ausübung des Zurückbehaltungsrecht ist nur dann zulässig, wenn der Mieter seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat. Im übrigen bleibt das Recht des Mieters unberührt, gegen den Mietzins mit Forderungen aufzurechnen, soweit sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.
2. Der Mieter einer Neubauwohnung ist nicht berechtigt, bei auftretender Baufeuchtigkeit Schadenersatz zu verlangen.
3. Eine Aufrechnung gegen Betriebskosten oder eine Minderung der Betriebskosten ist nicht zulässig.

## **§ 8 - Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Wohnungstausch, Haushaltsmaschinen -**

1. Vermieter und Mieter versprechen, im Hause sowohl untereinander wie mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zwecke jede gegenseitige Rücksichtnahme zu üben. Insbesondere das Musizieren ist in der Zeit von 22:00 bis 08:00 Uhr und von 13:00 bis 15:00 Uhr zu unterlassen. PC-, Rundfunk-, Fernseh- und Tonbandgeräte sowie Plattenspieler sind ab 22:00 Uhr auf Zimmerlautstärke zu stellen. Das Duschen ist nur in der Zeit von 07:00 bis 22:00 Uhr gestattet. Schreibmaschinen und Drucker sind bei Benutzung auf schalldämpfende Unterlagen von Filz, Gummi und so weiter zu stellen
2. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Zum Schutz der Hausbewohner sind die Hauseingangstüren - Garageneingänge - geschlossen zu halten.
3. Die Hausbewohner sind verpflichtet, die Küchenabfälle regelmäßig nach Maßgabe der ortspolizeilichen Vorschriften fortzuschaffen. In der Zwischenzeit sind die Abfälle in geschlossenen Behältern aufzubewahren. Besondere Aufmerksamkeit in Bezug auf Reinigung und Sauberkeit gilt den Mülltonnen. Glühende Asche gehört nicht in die Mülltonnen! Die Mülltonnen sind nicht für Abfälle oder übelriechende Stoffe da, die einen Brutherd für Ungeziefer abgeben.

### **- Umwelt -**

Glas und Papier sowie Sondermüll sind in die außerhalb des Hauses durch die „Stadt Aachen“ aufgestellten Behälter zu entsorgen!

Zur Zeit befindet sich in der Henricistrasse / Ecke Kühlwetterstraße ein Glascontainer und ein blauer Container, der ausschließlich für die Papierentsorgung zu benutzen ist.

Sondermüll kann ständig beim Chemischen Untersuchungsamt am Blücherplatz 43 in 52068 Aachen entsorgt werden.

4. Zu anderen als zu den vertraglich vorgesehenen Zwecken dürfen die Mieträume nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters benutzt werden. Das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist nicht gestattet. Das Trocknen der Wäsche hat nur im Wäschetrockner zu erfolgen, niemals auf den Fluren, im Innenhof oder auf den Balkonen. Die Wasch- und Trockenräume sind nach Benutzung in einem einwandfreien gesäuberten Zustand zu hinterlassen.
5. Der Mieter darf nichts in Gebrauch nehmen, was nicht durch den Vertrag oder einem Zusatzvertrag schriftlich vermietet worden ist.
6. Untervermietung, Gebrauchsüberlassung oder Nutzungsänderung der gesamten Mieträume oder eines Teiles der Mieträume im Studentenwohnheim, sowie Wohnungstausch sind ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters untersagt.

7. 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 der Kündigungsfrist lösen.

### **§ 9 - Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume -**

1. Der Mieter übernimmt die Mieträume in fachgerecht renoviertem und ordnungsgemäßen Zustand.
  - a) Der Zustand des Appartements sowie etwaige Mängel werden in einem Übergabeprotokoll vor Einzug festgehalten.
  - b) Inventarliste wird bei Einzug vom Mieter gegengezeichnet. Weiterhin wird beim Einzug der Zählerstand abgelesen und festgehalten.

2. Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Anlagen, Einrichtungen und Möbel ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen verursacht werden.

3. Die Instandhaltung der Mieträume einschließlich der mitvermieteten Anlagen und Einrichtungen obliegt dem Mieter im nachstehenden Umfang:

Er hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume und Einrichtungsgegenstände sowie für die ausreichende Belüftung der ihm überlassenen Räume zu sorgen. Bei Wohnungen mit isolierverglasten Fenstern ist der Mieter im besonderem Maße zur Belüftung verpflichtet, um Kondenswasserschäden und ähnliche Schäden zu vermeiden. Im Falle der Zuwiderhandlung haftet er für den entstandenen Schaden.

4. Soweit die Wohnung ganz oder teilweise vom Vermieter mit Teppichboden oder PVC ausgelegt worden ist, hat der Mieter diesen regelmäßig und darüber hinaus beim Auszug sach- und fachgerecht reinigen zu lassen.
5. Der Mieter hat gegen Schäden an der Mietsache, die er zu vertreten hat, eine ausreichende Haftpflicht- und Hausratversicherung für Einbruch, Diebstahl, Feuer, Leitungswasser und Strom sowie eine Glasversicherung abzuschließen, auf Anforderung hat er den Nachweis hierüber zu führen.

### **§ 10 - Schönheitsreparaturen -**

1. Der Mieter verpflichtet sich, die laufenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen.
2. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen der Wände und Decken mit waschechter Dispersionsfarbe, z. B. Marke: Alpina, Farbton: weiß. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht und bei Auszug spätestens vollständig neu durchgeführt werden. Der Mieter hat dem Vermieter eine fachgerecht, neurenovierte Wohnung zurückzugeben.



3. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Kommt der Mieter, entgegen einer Mahnung seitens des Vermieters, seinen Verpflichtungen nicht nach, kann ihm der Vermieter zur Bewirkung der Leistung eine angemessene Frist mit der Erklärung bestimmen, dass er die Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter nach dem Ablauf der Frist ablehnt. Nach dem Ablauf der Frist ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter Schadenersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.
4. Die Parteien treffen im übrigen folgende Vereinbarung:

---

---

---

---

### **§ 11 - Modernisierung und bauliche Veränderungen -**

1. Der Vermieter darf bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Anwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie hat der Mieter im gesetzlichen Umgang zu dulden. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; anderenfalls hat er für die dadurch entstehenden Mehrkosten und Schäden aufzukommen.
2. Zu Instandsetzungen jeglicher Art, baulichen oder sonstigen Änderungen und neuen Einrichtungen bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Eigenmächtiges Handeln des Mieters verpflichtet den Vermieter aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt zur Übernahme der Kosten und berechtigt den Mietern nicht zur Aufrechnung oder Zurückbehaltung.
3. Bauliche oder sonstige Änderungen und Einrichtungen, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen hat, sind, wenn der Vermieter dies verlangt, vom Mieter auf eigene Kosten und unter Wiederherstellung des früheren Zustandes unverzüglich zu beseitigen. Falls dies auf Aufforderung des Vermieters hin nicht geschieht, ist der Vermieter berechtigt, die Beseitigung auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.
4. Bei baulichen Änderungen seitens des Mieters, die mit Zustimmung des Vermieters erfolgen, behält sich der Vermieter das Recht vor, beim Auszug des Mieters die Wiederherstellung des früheren Zustandes auf dessen zu verlangen.
5. Die Anbringung und Entfernung von Türschildern erfolgt einheitlich durch den Vermieter auf Kosten des Mieters.

6. Dem Mieter ist es strengstens untersagt, seine Türen oder Briefkästen mit Aufklebern zu beschriften oder zu bekleben. Der Vermieter behält sich vor, diese auf Kosten des Mieters reinigen zu lassen.
7. Der Mieter kann Schadenersatz nur fordern und ein Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn die Maßnahme des Vermieters den Gebrauch der Mieträume ganz ausschließlich, erheblich beeinträchtigen oder zu besonderen Belästigungen des Mieters führen. Auf Absprachen in § 7 wird Bezug genommen.

## **§ 12 –Haftung des Mieters -**

1. **Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen, schuldhaftes Unterlassen verpflichtet den Mieter zum Ersatz des entstehenden Schadens.**
2. Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für Schäden in den Mieträumen und am Gebäude sowie an den zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Einrichtungen, Inventar und Anlagen, die nach dem Einzug durch ihn, seine Hausgehilfen, Besucher sowie die von ihm beauftragten Handwerker und Lieferanten verursacht werden, soweit er dies zu vertreten hat.

Im Rahmen seiner allgemeinen Obhutspflicht hat er die Mietsache pfleglich zu behandeln und Schäden von ihr fernzuhalten, soweit dies in seiner Macht steht. Der Mieter ist verpflichtet, die Fenster und Türen bei Unwetter und Frost zu schließen, mit Elektrizität sorgfältig umzugehen, die sanitären Anlagen und Einrichtungen schonend zu benutzen und bei längerer Abwesenheit für die Betreuung der Wohnung zu sorgen. Der Mieter ist im Rahmen der Zumutbarkeit zu eigenen Vorkehrungen verpflichtet, um in seinen Mieträumen Schäden abzuwenden und Gefahren zu beseitigen. Weiterhin ist er verpflichtet, bei längerer Abwesenheit den Hauptwasserhahn zu schließen. Dieser befindet sich im Badezimmer.

3. Für Reparatur, die der Mieter durchführt, ohne vorher dem Vermieter in Verzug gesetzt zu haben, steht ihm kein Anspruch auf Aufwendungsersatz gegen den Vermieter zu.

## **§ 13- Haftung des Vermieters -**

Schadenersatzansprüche des Mieters wegen anfänglicher oder nachträglicher Mängel der Mietsache sind ausgeschlossen, es sei denn, dass der Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Auch im übrigen haftet der Vermieter nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich des Verhaltens seines Vertreters oder Erfüllungsgehilfen. Hiervon ungerührt bleiben die Erfüllungsansprüche des Mieters soweit sein gesetzliches Recht zur Kündigung.

Ausdrücklich werden Haftungs- und Mietminderungsansprüche wegen defekter Inventargegenstände des Appartements ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter handelt vorsätzlich oder grob fahrlässig.

#### **§ 14 - Wasserführende Leitungen -**

1. Jede Beschädigung an wasserführenden Leitungen (auch an Regenrinnen) ist sofort dem Vermieter mitzuteilen.
2. Waschen von Wäsche für nicht zum Haushalt des Mieters gehörenden Personen ist nicht gestattet. Wasser und Strom dürfen grundsätzlich nur zum Eigenbedarf entnommen werden.
3. Wenn die Wasserzufuhr durch einen vom Vermieter nicht verschuldeten Umstand unterbrochen wird, hat der Mieter keinen Anspruch auf Schadenersatz. für die Beseitigung von Mängeln, die der Mieter durchführt, ohne den Vermieter vorher in Verzug gesetzt zu haben, gilt § 12 Ziffer 3 entsprechend.

#### **§ 15 - Außenantennen, Breitbandkabelnetz und Kabelcom -**

1. Der Mieter ist nicht befugt eine Funkantenne einzurichten.
2. Jedes Appartement ist mit einem Fernsehanschluß ausgestattet. Die Anschlussgebühren für ca. 30 Fernsehprogramme sind in der Pauschalmiete enthalten.

GEZ-Rundfunkgebühren sind vom Mieter zu zahlen.

3. Die Anschlüsse für Telefon, Anrufbeantworter und Telefax sind in jedem Appartement vorhanden. Der Telefonanschluss ist bei der DEUTSCHEN TELEKOM zu beantragen.

#### **§ 16 - Krafträder, Motorroller, Mopeds Fahrräder u. ä. -**

1. Gegen Gebühr können Parkplätze für Krafträder, Motorroller, Mopeds Fahrräder u. ä. angemietet werden.
2. Fahrräder dürfen nicht am Haupteingang, an oder in Treppenhäusern, in Fluren, in Zimmern oder vor Zufahrten abgestellt werden, sondern nur auf den dafür vorgesehenen Fahrradabstellflächen. Weiterhin ist das Befestigen am fahrenden Garagentor untersagt. Der Mieter verpflichtet sich hierbei für evtl. entstehende Schäden bei der Beseitigung zu haften.

#### **§ 17 - Betreten der Mieträume durch den Vermieter -**

1. Der Mieter ist damit einverstanden, dass der Vermieter bzw. sein Verwalter einen Schlüssel von seinem angemieteten Appartement besitzt, das Recht hat ohne schriftliche Voranzeige und ohne sein Einverständnis das Zimmer auf Ordnung, in regelmäßigen Abständen zu inspizieren.
2. Will der Vermieter und/oder sein Beauftragter das Grundstück verkaufen, so darf er die Mieträume zusammen mit dem Kaufinteressenten ohne Ankündigung besichtigen

3. Ist das Mietverhältnis gekündigt oder aufgehoben, darf der Vermieter/oder sein Beauftragter die Räume mit den Wohnungsbewerbern ohne vorherige Anmeldung betreten.
4. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach den vorhergehenden Absätzen ausgeübt werden können, z. B. durch Hinterlegung der Schlüssel bei einer Vertrauensperson.
5. Der Mieter ist im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses verpflichtet, die Anbringung von Vermietungsschildern an deutlich sichtbaren Stellen der Fenster straßenwärts zu dulden.

### **§ 18 - Beendigung des Mietverhältnissen -**

1. Die Mieträume sind beim Auszug vollständig fachgerecht renoviert (alle unter § 10 aufgeführten Schönheitsreparaturen) und gereinigt an den Vermieter zurückzugeben. Außerdem hat der Mieter dem Vermieter sämtliche Schlüssel, die der Mieter zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, kostenlos auszuliefern oder ihre Vernichtung nachzuweisen.
2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, muss er wegnehmen. Der Mieter hat vor Auszug den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen. Auf Verlangen des Vermieters hat er eine den Umständen nach angemessene Sicherheit zu leisten.
3. Bei verspäteter Rückgabe der Mietsache hat der Mieter als Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung den vereinbarten Mietzins oder anstelle dessen den Mietzins zu zahlen, der für vergleichbare Räume ortsüblich ist, ohne dass dies seitens des Vermieters zum Zeitpunkt der erstmaligen Vorenthaltung der Mietsache sofort geltend gemacht werden müsste. Gibt der Mieter die Mietsache zur Unzeit zurück, hat er die Entschädigung für den vollen Monat zu leisten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterbleibt, die der Mieter zu vertreten hat.
4. Sind nach Beendigung des Mietverhältnisses Instandsetzungsarbeiten und Schönheitsreparaturen auszuführen, die der Mieter zu vertreten hat, oder führt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses solche Arbeiten noch durch, so haftet er für den Mietausfall, die Betriebskosten und alle weiter anfallenden Schäden, die hieraus dem Vermieter entstehen.

Bei einer vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet der Mieter den Ausfall an Miete, Betriebskosten und sonstige Leistungen, sowie für alle weiteren Schäden, welche der Vermieter durch ein Leerstehen der Mieträume während der vertragsmäßigen Dauer des Mietverhältnisses erleidet.

## **§ 19 - Personenmehrheit als Mieter -**

1. Mehrere Mieter (z. B. Ehegatten) haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem (von mehreren) Mieter abgegeben wird. Die Mieter bevollmächtigen sich unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Bei Widerruf der Sollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.

Diese Bevollmächtigung gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen und Mieterhöhungsbegehren des Vermieters, nicht jedoch für Kündigungen auf Seiten der Mieter und Mietaufhebungsverträge.

3. Falls einer der mehreren Mieter auszieht, wird hierdurch seine Haftung für die Verpflichtung aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung bzw. Herausgabe der Wohnung nicht berührt. Eine Entlassung aus der Haftung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters, soweit nicht zwingend gesetzliche Regeln etwas anderes vorschreiben.

## **§ 20 - Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages -**

Nachträgliche Änderungen dieses Mietvertrages bedürfen der schriftlichen Vertragsform. Änderungen und Nebenabreden haben nur in schriftlicher Form Gültigkeit.

## **§ 21 - Sonstige Vereinbarungen -**

1. Die Tierhaltung in den möblierten Appartements wird ausgeschlossen, da die Appartements hierfür nicht geeignet sind.
2. Die in den Dachgeschossappartements vorhandenen Galerien werden nur auf eigenen Gefahr und eigenes Risiko betreten. Der Vermieter lehnt hierfür jedes Risiko ab.
3. Die vorhandene Möblierung innerhalb der Appartements darf nicht verändert werden. Insbesondere dürfen die Vorhänge nicht durch andere Vorhänge ausgetauscht werden, weil ansonsten das einheitliche Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt würde. Das Anbringen von Jalousien etc. ist untersagt.
4. Auszug bis 12:00 Uhr mittags. Samstag und Sonntag ist keine Übergabe der Appartements möglich. Mietverlängerungen müssen rechtzeitig, mindestens 2 Monat vor Ablauf des Vertrages schriftlich bei der Hausverwaltung beantragt werden

5. Sonstiges: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### **§ 22 - Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen -**

Durch etwaige Ungültigkeit einer Bestimmung oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Falls einer der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen sollte, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.

Dieser Vertrag ist selbst gelesen, überall genehmigt und eigenhändig unterschrieben. Der Mieter erhält eine Kopie dieses Vertrages

Aachen, den .....

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Mieter

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Vermieter

Anlage: Ergänzende Hausregeln

Der Mieter verpflichtet sich, sich innerhalb einer Woche nach Vertragsbeginn beim Einwohnermeldeamt der Stadt Aachen (Bahnhofplatz) anzumelden; ansonsten droht eine Ordnungsstrafe

**Bitte aufbewahren! Bitte aufbewahren! Bitte aufbewahren! Bitte aufbewahren!**

## Newton-Apartments

Mieter-Name:  
Apartment-Nr.:

Regelungen zur Abwicklung von Mietzahlungen (02.01.2005)

Begründung: Leider müssen wir für bestimmte Zahlungswege aus gegebenem Anlaß gesonderte Gebühren erheben, weil uns gekürzte Gutschriften oder erhöhter Bearbeitungsaufwand ungerechtfertigt belasten.

**Barzahlung von Mieten** werden mit **10,--€ Verwaltungsgebühr/Zahlung** beaufschlagt

**Auslandsüberweisungen** führen bei uns zu einer Kürzung des Überweisungsbetrages durch das gebührenerhebende Kreditinstitut.  
**Unsere Ausgleichsgebühr beträgt 15,--€/Überweisung**

**Zahlung mit Kreditkarten** wie z.B. Visa oder auch Mastercard führen zu Kürzungen der Gutschrift aufgrund der Bearbeitungsgebühr des Kreditkarten-Unternehmens. Unsere **Ausgleichsgebühr beträgt 12,--€/Zahlungsvorgang**

Zahlung mit anderen Bankkarten ( z.B. Maestro) werden nicht mit einer Gebühr belastet.

Banküberweisungen von deutschen Kreditinstituten werden ebenfalls nicht mit einer Gebühr belastet.

Wir bitten Sie, Ihrer Pflicht zur monatlichen Zahlung des Mietzinses entweder mit einer gebührenfreien Bankkarte (bei Hausverwaltung Herrn Ballweber) oder aber mittels Banküberweisung von einem deutschen Kreditinstitut nachzukommen. So vermeiden Sie Zusatzkosten. Deutsche Kreditinstitute ermöglichen Studierenden sehr gute Konditionen, bitte erkundigen Sie sich bei einem Institut Ihrer Wahl. Wir empfehlen Ihnen die Commerzbank Aachen oder Sparkasse Aachen.

Sollten Sie aus persönlichen Gründen zukünftig mit Kreditkarte, Auslandsüberweisung oder bar zahlen verpflichten Sie sich, die oben genannte Gebühr dem monatlichen Mietbetrag hinzuzurechnen. Eine Unterlassung führt wiederum zu Mahngebühren. Diese sind vermeidbar.

Des weiteren möchten wir Sie darauf hinweisen, daß Mietzahlungen bis zum 3. Werktag eines Monats (Monatsanfang) getätigt werden müssen, da Sie sonst in ein Mahnverfahren gesetzt werden. Diese Unannehmlichkeiten können von Ihnen vermieden werden. Geben Sie bei allen Zahlungen bitte stets Ihren vollständigen Namen und Ihre Apartment-Nr. an, um nicht irrtümlich gemahnt zu werden. Leider entstehen uns dahingehend immer wieder Komplikationen.

Mit den besten Wünschen für Ihre Studienzeit und Ihren Aufenthalt im Newton verbleibt

Ihre Hausverwaltung

Hess & Partner Immobilien GmbH

---

**Please keep safe! Please keep safe! Please keep safe! Please keep safe!**

### Newton Apartments

Name of tenant:

Apartment number:

Regulation for the processing of rental payments (02.01.2005)

Reasoning: Unfortunately, we will have to raise separate charges for certain payment methods due to the fact that payments are shortened or there are increased incorrect processing charges being debited against us.

**Cash payments of rents** will have a Euro 10 surcharge raised for **administration charges/payments**.

**Bank transfers from foreign countries** lead to a shortening of the sum total of the transferred cash. **Our equalization charge is Euro 15.—per bank transfer**  
**Payments made with credit cards** such as for example Visa or even Mastercard leads to shortening of the credit due to processing charges of the credit card company. **Our equalization charge is Euro 12.00 per payment process**

Payments made with other bankcards (for example Maestro) will not be encumbered with any charges.

Bank transfers made from German banking facilities will also not be encumbered with any charges.

We therefore request that you fulfil your obligations for a monthly payment of rental charges either with a charge free bank card (with the housing administration Mr. Ballweber) or by means of a bank transfer from a German credit institute. In this way, additional charges can be avoided. German credit institutes have excellent facilities for students. Please refer to a credit institute of your choice. We recommend the Commerzbank - Aachen or the Sparkasse - Aachen.

If for personal reasons, you should continue to make payments with credit cards or over-sea bank transfers then you are obliged to add the above-mentioned charges to your monthly rental payment. Failure to comply will then lead to reminder charges – these can be avoided.



We would furthermore also like to remind you that rental payments must be implemented by the 3<sup>rd</sup> working day of a month (beginning of the month); otherwise, default proceedings will be implemented against you. You can avoid this inconvenience. Please state your full name and your apartment number with all payments so that you do not receive any mistaken reminders. Unfortunately, there are always complications repeatedly arising.

Wishing you all the very best for your studies and stay in Newton – we remain

Sincerely your housing administration

Hess & Partner Immobilien GmbH

---

**Prière de conserver ce document ! Prière de conserver ce document!**

Studios Newton

Nom du locataire :

Nr. du studio :

Réglementation relative aux paiements de loyer (02.01.2005)

Motif: Suite à des faits récemment avérés, nous regrettons de devoir désormais assujettir certains moyens de paiement à une taxe compensatoire. Des réductions de montants objets d'avis de crédit ou/et des augmentations de frais de traitement de dossier constituent en effet pour nous une charge financière injustifiée.

**Les paiements de loyers en liquide seront majorés de 10,--€ / paiement à titre de frais administratifs**

**Les virements internationaux conduisent à une diminution du montant viré par l'établissement de crédit habilité à prélever les taxes dans ce domaine.**

**Notre taxe compensatoire s'élèvera à 15,--€ / virement**

**Les paiements par cartes de crédit telles que, p. ex., Visa ou Master entraînent des réductions de montants objets d'avis de crédit, du fait des frais de traitement de dossier comptabilisés par l'établissement ayant délivré lesdites cartes de crédit. Notre taxe compensatoire s'élèvera à 12,--€ / opération de paiement**

Les paiements effectués avec d'autres cartes bancaires ( p. ex. Maestro) ne seront pas assujettis à une taxe compensatoire.

Les virements bancaires provenant d'établissements bancaires allemands ne seront pas, non plus, assujettis à une taxe compensatoire.

Nous vous prions de bien vouloir honorer votre obligation de règlement mensuel du loyer soit par carte bancaire exempte de droits (auprès de Monsieur Ballweber, chargé de l'administration de l'immeuble), soit par virement bancaire à partir d'un établissement bancaire allemand. Vous éviterez ainsi des frais supplémentaires. Certains établissements bancaires allemands offrent aux étudiants des conditions particulièrement favorables dans ce domaine. Veuillez vous renseigner à ce sujet dans une banque de votre choix. Nous nous permettons toutefois de vous recommander la Commezbank ou la Sparkasse de Aix-la-Chapelle.

Si, pour des raisons personnelles, vous devez désormais régler votre loyer en liquide ou par carte de crédit ou encore par virement international, vous vous engagez à majorer le montant dudit loyer du montant de la taxe compensatoire ci-dessus indiquée. Tout manquement à cette obligation entraînerait automatiquement une majoration de la somme due des frais d'avertissement correspondants. Cette dernière mesure peut être évitée.

Nous attirons, en outre, votre attention sur le fait que le règlement du loyer doit être effectué au plus tard au troisième jour ouvrable du mois concerné (début du mois). Tout manquement à cette obligation déclencherait une procédure d'avertissement. Vous pouvez personnellement faire en sorte que ce genre de mesures ne soit pas pris. Nous vous remercions de ne jamais omettre d'accompagner vos règlements de votre nom complet et du numéro de votre studio, ceci d'éviter un avertissement non avenu. Ce genre de désagrément implique toujours pour nous des complications.

Recevez, de la part de l'administration de votre immeuble, les meilleurs vœux pour le déroulement de vos études et votre séjour à Newton.

Hess & Partner Immobilien GmbH

---

**Por favor guardar! Por favor guardar! Por favor guardar! Por favor guardar!**

## Newton-Apartments

Reglamentos para la realización de pagos de alquileres (02.01.2005)

Motivos: Desgraciadamente tenemos que introducir una tasa para ciertas formas de pago con motivo que nos debitan injustificadamente las notas de credito reducidas o el esfuerzo aumentado.

**Pago del alquiler en efectivo** se aumenta con una tasa administrativa/pago de 10,00 €.

**Transferencias extranjeras** resultan en una reducción del valor por la entidad de crédito.

**Nuestra tasa de compensación es 15,00 € cada transferencia.**

**Pago con tarjeta de crédito** como por ejemplo tarjeta Visa o Master resultan en una disminución de la nota de crédito por una tasa administrativa de la entidad de crédito.

**Nuestra tasa de compensación es 12,00 € cada pago**

Pagos con otras tarjetas (Maestro) no están gravados con una tasa.

Tranferencias de cuentas bancarias desde Alemania tampoco están gravados con una tasa.

Les rogamos, que procedan sus pagos mensuales del alquiler con una tarjeta exento de tasas (administración de la casa Sr. Ballweber) o por transferencia bancaria de una cuenta bancaria de una entidad bancaria alemana para evitar gastos adicionales. Entidades bancarias alemanas ofrecen condiciones muy buenas para estudiantes, por favor informense en un instituto de su elección. Les recomendamos la Commerzbank Aachen o la Sparkasse Aachen.

Si Ustds. debido a razones personales deben pagar en el futuro con tarjeta de crédito, transferencia extranjera o al efectivo estarán obligados, de añadir las tasas mencionadas arriba al pago de alquiler mensual. Una abstención tiene como consecuencia gastos de requerimiento. Estos son evitables.

Además les queremos advertir que los pagos de alquiler deben ser efectuados hasta el tercer día laborable mensualmente (principios de mes) sino entran al procedimiento monitorio. Ustds. pueden evitar estos disgustos. Por favor indiquen en todos pagos sus nombres completos y su número de apartamento para no ser requerido erróneamente. Desgraciadamente esto sigue trayendonos problemas.

Con los mejores deseos para sus estudios y su estancia en Newton se despide

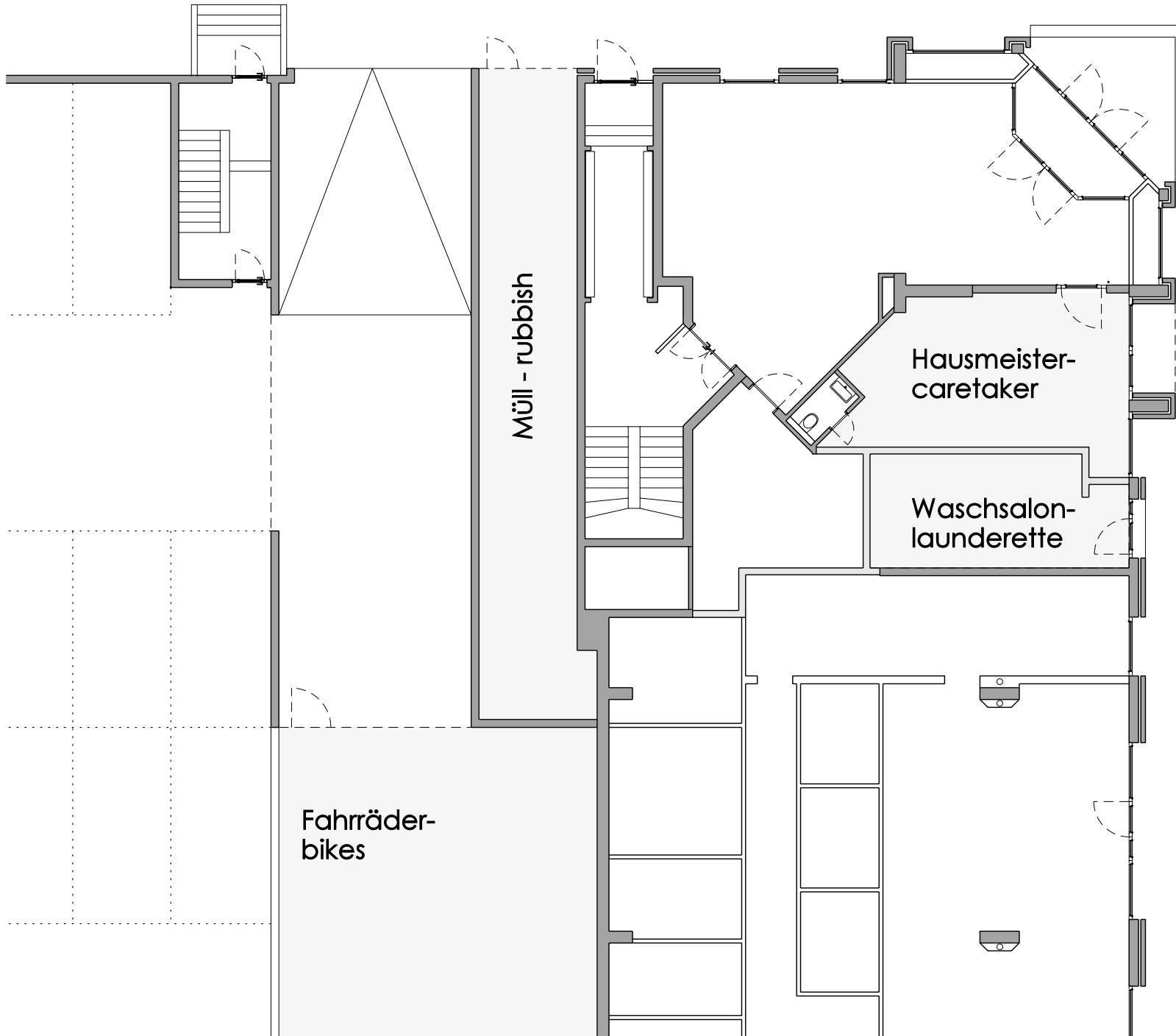
La administración de casa

Hess & Partner Immobilien GmbH

## Ergänzende Hausregeln

Sauberkeit, Sicherheit und ein ordentliches Erscheinungsbild des Gebäudes sollte zum Wohle aller an erster Stelle stehen! Deshalb gilt:

- die Apartments sind sauber zu halten und zu pflegen! Dies wird Stichprobenweise kontrolliert!
- der Bereich vor der Türe sowie Türen und Türrahmen gehören mit zur Mietfläche und sind vom Mieter sauber zu halten!
- Gerade im Winter sollte bei eingeschalteter Heizung das Fenster geschlossen werden und wenn das Apartment verlassen wird auch das Licht ausgeschaltet werden!
- Es ist nicht gestattet Fahrräder in den Apartments abzustellen.. Dafür gibt es den Fahrradkeller!
- Falls es irgendwelche Probleme im Apartment gibt müssen diese unverzüglich bei der Verwaltung gemeldet werden! Nur so können sie behoben und Folgeschäden vermieden werden!
- Um der Putzfrau das Reinigen der Flure z u erleichtern und ein einheitliches Flurbild zu schaffen, sollen **keine** Fußmatten vor den Türen liegen!
- Rauchen ist im Treppenhaus und auf den Fluren **verboten!**
- Die **Feuerlöscher** sind kein Spielzeug und **keine** Türstopper! Sie sind dazu da um Leben zu retten!
- Die **Brandschutztüren** dürfen **nicht blockiert** werden! Sie müssen immer schießen können, da sonst im Brandfall die Rauchentwicklung ungehindert fortschreiten kann!
- Mülltüten haben auf dem Flur nichts zu suchen! Dies wird demnächst mit EUR 5,00 Strafgebühr geahndet!
- Der Müll gehört in die Mülltonnen! Nicht davor oder an den Hinterausgang oder sonst wo!
- Die blaue Tonnen sind nur für den Papiermüll!
- Ungewollte Post und Werbesendungen gehören auch in den Müll und nicht auch den Boden vor den Briefkästen!
- Wenn eine Mülltonne umgedreht ist bedeutet das, dass sie **voll** ist und sie sollte **nicht** mehr weiter gefüllt werden!
- Es ist nicht gestattet, Gegenstände zwischen Außenfenster und Balkonbrüstung zu lagern.
- Es ist untersagt, ein privates WLAN Netz im Haus zu installieren



Lage zentraler Räume  
im Appartementehaus  
Newton,  
Kühlwetterstrasse 8  
D-52072 Aachen

Location of central spaces  
in the apartment house  
Newton,  
Kühlwetterstrasse 8  
D-52072 Aachen