

Mietbedingungen

Allgemeine Mietbedingungen (10-2009 v4) für Zimmer von Walburg bv / Wibeco bv / Swibas bv

Inhalt

Artikel 1 | Überweisungsverpflichtung

Artikel 2 | Die allgemeinen Verpflichtungen und die Haftung des Vermieters

Artikel 3 | Die allgemeinen Verpflichtungen des Mieters

Artikel 4 | Durchführung von Arbeiten (ausschließlich) durch den Vermieter beziehungsweise

Drittparteien

Artikel 5 | Haftung und Informationspflicht des Mieters

Artikel 6 | Anbringen von Veränderungen durch den Mieter

Artikel 7 | Beendigung des Vertrags

Artikel 8 | Die Übergabe des Gemieteten am Ende des Mietverhältnisses

Artikel 1 | Überweisungsverpflichtung

Mietpreis und Servicekosten

1.1 Die Überweisungsverpflichtung des Mieters beinhaltet den Mietpreis (die Vergütung für die Nutzung des Wohnraums) sowie einen Vorschuss auf die gelieferten Gegenstände und Dienstleistungen (die Servicekosten).

Für Immobilien mit einer monumentalen Charakter wird 30% und für Immobilien die einen Denkmal für die Stadt wird 15% auf der Miete berechnet.

Mietdarlehen / Kautio

1.2 Wenn ein Mietdarlehen vereinbart wurde, überweist der Mieter den zu zahlenden Betrag vor Beginn der Laufzeit des Mietvertrags auf das Konto des Vermieters. Bei der Unterzeichnung des Mietvertrags erfolgt eine Anzahlung in Höhe von € 500,00. Wenn eine Kautio vereinbart wurde, ist der fragliche Betrag in voller Höhe bei der Unterzeichnung des Mietvertrags zu zahlen.

Jährliche Änderung des Mietpreises

1.3 Der Mietpreis wird jährlich jeweils am 1. Juli geändert und erhöht sich dabei um einen Prozentsatz, der auf Basis der im fraglichen Jahr zu führenden Mietpolitik festgesetzt wird.

Dieser Betrag kann sich maximal auf den zum Änderungsdatum gesetzlich zulässigen Prozentsatz belaufen, der jährlich vom Minister für Wohnungswesen, Raumordnung und Umwelt festgelegt wird.

Servicekostenübersicht

1.4 In regelmäßigen Abständen erfolgt eine Abrechnung der Servicekosten und der Vermieter

überreicht dem Mieter einen Überblick über die in Rechnung gestellten Servicekosten. Nach

Beendigung des Mietvertrags erfolgt immer auch noch eine Endabrechnung dieser Servicekosten.

Anpassung des Vorschussbetrags

1.5 Der gültige monatliche Vorschussbetrag wird regelmäßig angepasst.

Änderung der Servicekosten durch den Vermieter

1.6 Wenn der Vermieter eine oder mehrere der zum vereinbarten Paket gehörigen Lieferungen von Gegenständen beziehungsweise Dienstleistungen ändern möchte oder das vereinbarte Paket um eine oder mehrere Lieferungen von Gegenständen beziehungsweise Dienstleistungen erweitern oder einschränken möchte, beziehungsweise

wenn er das Berechnungsverfahren für die Vergütung für eine oder mehrere Lieferungen und / oder Dienstleistungen ändern möchte, dann erklärt sich der Mieter bereits zum heutigen Zeitpunkt damit einverstanden, sofern das Interesse des Vermieters an der Änderung, Einschränkung oder Erweiterung solcher Art ist, dass der Mieter angemessenerweise unter Berücksichtigung der Interessen beider Parteien sein Einverständnis dazu nicht vorenthalten kann. Einverständnis des Mieters

1.7 Auf jeden Fall kann der Mieter angemessenerweise sein Einverständnis mit der Änderung, Einschränkung oder Erweiterung nicht verweigern, sofern eine entsprechende schriftliche Umfrage gezeigt hat, dass 70% oder mehr aller Mieter des betreffenden Gebäudes mit der vorgeschlagenen Änderung, Einschränkung oder Erweiterung und den damit verbundenen finanziellen Folgen einverstanden sind.

Änderung des Vorschussbetrags

1.8 In den im fünften und sechsten Absatz dieses Artikels genannten Fällen erklärt sich der Mieter zudem mit den (eventuell) sich daraus ergebenden finanziellen Konsequenzen und der Verringerung oder Erhöhung der Kosten sowie des monatlichen Vorschussbetrags einverstanden, insofern als die Verringerung oder Erhöhung angemessen ist und den hierfür gültigen Regeln entspricht. Die Verringerung oder Erhöhung wird am ersten Tag des Monats wirksam, der auf den Monat folgt, in dem die fragliche Änderung, Einschränkung oder Erweiterung wirksam geworden ist.

Artikel 2 | Die allgemeinen Verpflichtungen und die Haftung des Vermieters

Bereitstellung des Gemieteten

2.1 Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter das Gemietete am vereinbarten Datum zur Verfügung zu stellen.

2.2 Der Vermieter übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die Mieter dadurch entstehen, dass der Vermieter das Gemietete dem Mieter nicht zum vereinbarten Datum zur Verfügung stellen kann, weil das Gemietete nicht rechtzeitig fertig ist oder vom vorigen Mieter oder Benutzer nicht rechtzeitig geräumt worden ist, sofern es sich dabei nicht um eine artlistige Täuschung oder ein schwerwiegendes Verschulden seitens des Vermieters handelt.

2.3 Der Vermieter übernimmt keinerlei Haftung für Belästigungen und Ärgernisse (tatsächliche Störungen des Mietgenusses), die von Dritten verursacht werden.

1 / 3

Leistungsverzug des Energieversorgers

2.4 Der Vermieter übernimmt keinerlei Haftung für einen eventuellen Leistungsverzug des Energieversorgers, was die Lieferung von Sachen oder Dienstleistungen betrifft.

Artikel 3 | Die allgemeinen Verpflichtungen des Mieters

Einzugsermächtigung

3.1 Wenn eine Überweisung per Bankeinzug vereinbart worden ist, zahlt der Mieter den geschuldeten Mietpreis sowie den Vorschuss auf die Servicekosten vor dem Ersten jedes Monats per Einzugsermächtigung an den Vermieter, womit der Vermieter den Betrag der Überweisungsverpflichtung vom Bank- oder Girokonto des Mieters vor dem Ersten jedes Monats auf das eigene Konto überweisen lassen kann.

Kautions

3.2 Wenn eine Überweisung per Inkasso vereinbart worden ist, zahlt der Mieter bei der Unterzeichnung dieses Mietvertrags eine Kautions in Höhe der im Mietvertrag genannten Summe. Sobald die Laufzeit des Mietvertrags abgelaufen ist, wird die Kautions dem Mieter rückerstattet. Über die Kautions werden keine Zinsen gezahlt.

3.3 Der Vermieter verrechnet alle seine Forderungen gegenüber dem Mieter, in welchem Zusammenhang auch immer, mit der Kautions.

Keine Verrechnung mit der Kautions seitens des Mieters

3.4 Der Mieter ist nicht berechtigt, eine oder mehrere Überweisungsrate mit der Kautions zu verrechnen.

Verwendungszweck als Wohnraum

3.5 Das Gemietete ist ausschließlich und nur zur Verwendung als Wohnraum vorgesehen und der Mieter ist verpflichtet, das Gemietete selbst tatsächlich zu bewohnen und hier auch seinen ständigen Aufenthaltsort zu haben.

3.6 Der Mieter ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass sich das Gemietete – auch die Gemeinschaftsräume – immer in einem sauberen Zustand befinden.

Haustiere 3.7 Der Mieter darf im oder am Gemieteten keine Tiere (Haustiere) halten.
Ärgernisse

3.8 Der Mieter sorgt dafür, dass er keine Belästigungen oder Ärgernisse für die Nachbarn verursacht. Der Mieter ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass auch seine Besucher keine Belästigungen oder Ärgernisse für die Nachbarn verursachen.

Untervermietung

3.9 Es ist dem Mieter ausschließlich mit der vorhergehenden schriftlichen Genehmigung des Vermieters erlaubt, das Gemietete gänzlich oder teilweise unterzuvermieten oder Dritten zur Nutzung/Mitnutzung zu überlassen.

Kontrollen/Arbeiten

3.10 Der Mieter gewährt dem Vermieter Zugang zum Gemieteten, damit dieser kontrollieren

kann, ob der Mieter seinen Verpflichtungen nachkommt.

Den Zeitpunkt, zu dem diese Kontrolle durchgeführt wird, vereinbart der Vermieter nach Rücksprache mit dem Mieter, wobei der Vermieter, sofern dies überhaupt möglich ist, in angemessenem Umfang die Interessen des Mieters berücksichtigt. In dringenden Fällen kann keine solche Rücksprache erfolgen; in solchen Fällen muss der Mieter dem Vermieter unverzüglich Zugang zum Gemieteten gewähren. In Notfällen ist der Vermieter berechtigt, sich unverzüglich Zugang zum Gemieteten zu verschaffen, auch in Abwesenheit des Mieters.

3.11 Gänge und Fluchtwege

Es ist von Seiten der Feuerwehr strengstens verboten, Gegenstände auf den Gängen abzustellen und sich auf den Fluchtwegen (beispielsweise den Nottreppen) aufzuhalten. Der Mieter darf auf den Gängen und Fluchtwegen niemals irgendwelche Fahrräder, Möbel, Waschrecks oder andere Hindernisse abstellen. Auf den Gängen abgestellte Gegenstände, die Eigentum des Mieters sind, werden ohne vorherige Warnung entfernt.

Artikel 4 | Durchführung von Arbeiten (ausschließlich) durch den Vermieter

4.1 Die tatsächliche Durchführung aller Wartungs-, Reparatur- und Auswechselarbeiten sowie der Reinigungsarbeiten in den Gemeinschaftsräumen ist ausschließlich dem Vermieter oder seinen Beauftragten vorbehalten. Insofern als es sich um Reinigungs- oder Wartungsarbeiten handelt, deren Kosten der Mieter zu zahlen hat, werden dem Mieter die fraglichen Kosten zusammen mit den Kosten für zusätzliche Lieferungen und Dienstleistungen in Rechnung gestellt. Auch die Wartungs- und Reparaturkosten für alle Sachen, die der Vermieter dem Mieter im Zusammenhang mit den zusätzlichen Lieferungen und Dienstleistungen zur Verfügung stellt (wie beispielsweise Waschmaschinen und Trockner) sind vom Mieter zu zahlen und werden dem Mieter im Zusammenhang mit den Kosten für zusätzliche Lieferungen und Dienstleistungen in Rechnung gestellt.

Zugang zum Gemieteten

4.2 Wenn der Vermieter die Notwendigkeit oder die Zweckmäßigkeit untersuchen möchte, am oder im Gemieteten oder dem Komplex, zu dem das Gemietete gehört, gewisse Arbeiten durchzuführen, und wenn der Vermieter tatsächlich Arbeiten ausführen oder Mängel beheben beziehungsweise entsprechende Vorbereitungen dazu treffen möchte, ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter beziehungsweise den vom Vermieter hierzu eingeschalteten Personen Zugang zum Gemieteten zu gewähren und ihm/ihnen die Möglichkeit zu bieten, eine solche Untersuchung beziehungsweise die (geplanten) Arbeiten durchzuführen, ohne dass der Mieter dafür irgendeine Gegenleistung verlangen kann.

Durchführung von Arbeiten

4.3 Der Mieter lässt alle Arbeiten am oder im Gemieteten und / oder den

Gemeinschaftsräumen zu, die der Vermieter für notwendig hält.

4.4 Der Mieter akzeptiert eventuelle Störungen im Zusammenhang mit der Durchführung dieser Arbeiten. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Verringerung des Mietpreises oder auf irgendeine finanzielle Vergütung aufgrund der Tatsache, dass der Vermieter Arbeiten am oder im Gemieteten und / oder an den Gemeinschaftsräumen durchführt.

2 / 3

Artikel 5 | Haftung und Informationspflicht des Mieters

Haftung des Mieters

5.1 Der Mieter haftet für alle Schäden am und im Gemieteten, die darauf zurückzuführen sind, dass er seinen Verpflichtungen schuldhaft nicht nachgekommen ist.

Von Wohngemeinschaften verursachte Schäden

5.2 Wenn außerhalb des Gemieteten Schäden von Wohngemeinschaften angerichtet werden (Wohngemeinschaften sind Gruppen von Mietern beziehungsweise ihre Besucher, die

gemeinsam die Gemeinschaftsräume und Einrichtungen nutzen), gilt entsprechend Absatz 1, unter der Voraussetzung, dass jeder Mieter, der zur Wohngemeinschaft gehört, für die gesamten Schäden solidarisch haftbar ist.

5.3 Alle Schäden, für die der Mieter verantwortlich ist, werden vom Vermieter auf Kosten des Mieters behoben.

Artikel 6 | Anbringen von Veränderungen seitens des Mieters

Veränderungen und Additionen

6.1 Es ist Mieter ausschließlich erlaubt, Veränderungen und Additionen an der Innenseite des Gemieteten anzubringen, die ohne erhebliche Kosten am Ende des Mietverhältnisses vom Mieter wieder rückgängig gemacht werden können. Veränderungen, die Gefährdungen, Ärgernisse oder Belästigungen für die Mieter, den Vermieter oder Drittparteien mit sich bringen, sind keinesfalls zulässig.

Rückgängigmachung

6.2 Alle Veränderungen, die ohne das Einverständnis des Vermieters oder entgegen den Vorschriften des Vermieters vorgenommen wurden, werden vom Mieter auf die erste Aufforderung des Vermieters hin rückgängig gemacht. Andernfalls sorgt der Vermieter auf Kosten des Mieters dafür.

Artikel 7 | Beendigung des Vertrags

Kündigung seitens des Mieters

7.1 Der Mieter kann den Mietvertrag durch schriftliche Kündigung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Kalendermonat beenden. Eine Kündigung des Mietverhältnisses ist ausschließlich gültig, wenn der Vermieter die Kündigung schriftlich bestätigt. Bei einer Kündigung innerhalb von 12 Monaten gelten die im Artikel 2 des Mietvertrags genannten Bedingungen.

Artikel 8 | Die Übergabe des Gemieteten am Ende des Mietverhältnisses

Zustand bei der Übergabe

8.1 Am Ende des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, das Gemietete vor 12.00 Uhr mittags am letzten Arbeitstag vor dem Enddatum des Mietvertrags gänzlich geräumt und in sauberem Zustand an den Vermieter zu übergeben. Am Ende des Mietverhältnisses muss der Mieter alle kleinen Reparaturen durchgeführt haben, alle Schäden, für die er haftbar ist, behoben haben und alle von ihm angebrachten Veränderungen und Additionen entfernt und die dadurch entstandenen Schäden wiederhergestellt haben.

Abgabe der Schlüssel

8.2 Der Mieter gibt die Schlüssel spätestens bis 12.00 Uhr mittags am letzten Arbeitstag vor dem Enddatum des Mietvertrags beim Vermieter ab.

Bewegliche Gegenstände

8.3 Alle bereitgestellten beweglichen Gegenstände müssen vorhanden sein und sich in gutem Zustand befinden.

Zurückgelassene Gegenstände

8.4 Wenn der Mieter am Ende des Mietvertrags irgendwelche Gegenstände im Gemieteten hinterlässt, wird davon ausgegangen, dass der Mieter die Eigentumsrechte an diesen Gegenständen abgetreten hat. In diesem Fall ist der Vermieter befugt, über

diese Gegenstände so zu verfügen, als wären sie sein Eigentum, ohne dass der Vermieter dem Mieter gegenüber jegliche Rechenschaft darüber ablegen muss und ohne dass für den Vermieter eine Aufbewahrungspflicht gilt. Der Vermieter ist berechtigt, alle derartigen Gegenstände auf Kosten des Mieters zu entfernen. Der Vermieter übernimmt keinerlei Haftung für die Beschädigung oder den Verlust dieser Gegenstände

Übergabe und Übergabebericht

8.5 Der Mieter muss rechtzeitig vor Ende des Mietvertrags Kontakt mit dem Vermieter aufnehmen, um das Übergabedatum zu vereinbaren. Die Übergabe erfolgt in Gegenwart des Vermieters und des Mieters. Bei der Übergabe inspizieren der Mieter und der Vermieter das Gemietete gemeinsam und legen in einem entsprechenden Bericht fest, welche Reparaturarbeiten beziehungsweise Reinigungsarbeiten auf Kosten des Mieters durchgeführt werden müssen, um das Gemietete in den Zustand zu versetzen, der den Auflagen entspricht. Reparaturarbeiten des Vermieters auf Kosten des Mieters

8.6 Wenn der Mieter das Gemietete nicht am letzten Arbeitstag des Monats in den geforderten Zustand versetzt hat, ist der Vermieter ohne weitere Inverzugsetzung berechtigt, die im Inspektionsbericht genannten Reparaturarbeiten vorzunehmen und die damit verbundenen Kosten dem Mieter in Rechnung zu stellen.

Bindende Feststellung seitens des Vermieters

8.7 Wenn der Mieter entgegen seinen Verpflichtungen gemäß Absatz 1 nicht oder nicht rechtzeitig Kontakt mit dem Vermieter aufnimmt, um ein Datum für die Übergabe zu vereinbaren oder wenn der Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt nicht im Gemieteten anwesend ist beziehungsweise nicht oder nur unzureichend bei der Übergabe und der Erstellung des Übergabeberichts mitarbeitet, stellt der Vermieter den Zustand des Gemieteten und der auf der Inventarliste genannten beweglichen Gegenstände bindend fest. In diesem Fall bestimmt der Vermieter, welche Kosten dem Mieter in Rechnung gestellt werden, um das Gemietete in den bei der Übergabe geforderten Zustand zu versetzen.