

# Minderhout VERHUUR EN BEHEER

## **Vermietungsbedingungen Residence Ruimzicht**

Von Minderhout Vermietung und Verwaltung, hiernach genannt „der Vermieter“

1. Das Appartement wird durch den Vermieter auf Rechnung und Gefahr des Eigentümers ausschließlich zum Gebrauch als Ferienwohnung an Dritte vermietet. Auf Rechnung und Gefahr des Eigentümers bleiben in jedem Fall immer Schäden, die an oder durch das Objekt entstehen. Der Vermieter ist dafür niemals verantwortlich, es sei denn, der Schaden ist durch den Vermieter verursacht. Vermietung durch den Eigentümer oder durch andere Betriebe und/oder Privatpersonen ist ohne Zusammenarbeit mit dem Vermieter nicht zugelassen.
2. Der Eigentümer hat das Appartement in einem guten Zustand für die Vermietung zur Verfügung zu stellen; nach einer Beurteilung durch den Vermieter. Das Appartement muss mindestens ausgestattet sein mit einer qualitativ guten Standardeinrichtung und einem Standardpaket hauswirtschaftlicher Artikel entsprechend der in der Beilage vereinbarten Inventarliste. Der Vermieter kontrolliert in jedem Fall das Inventar und die Sauberkeit. Wenn das Appartement und/oder das Inventar zu Beginn oder während der Vermietungsperiode nach Beurteilung durch den Vermieter nicht oder nicht mehr dem für die Vermietung notwendigen Standard entspricht hat der Vermieter die Berechtigung das Appartement und/oder das Inventar auf Rechnung des Eigentümers für die Vermietung bereit zu machen, z.B. etwas zu ersetzen, bei Bedarf notwendige Reparaturen und/oder Arbeiten ausführen zu lassen oder selber zu erledigen. Dies nachdem der Eigentümer hierzu gefragt wurde und hierzu nach Beurteilung durch den Vermieter nicht oder unvollkommen oder nicht innerhalb einer angemessenen Frist reagiert hat, ohne dass eine Inverzugsetzung des Eigentümers nötig ist. Der Vermieter hat die Berechtigung, die mit der Wiederherstellung verbundenen Kosten mit den zu empfangenen oder noch zu empfangenen Mieterlösen zu verrechnen. Der Eigentümer gibt an den Vermieter die Zustimmung, diese Kosten vorab zu verrechnen, vor den Arbeiten wie Gartenpflege, Verwaltungskosten, Dienstleistungen, Fensterputzen und vor Beträgen über die mit dem Eigentümer vorab Einvernehmen erzielt wurde. Der Vermieter ist verpflichtet, kleine Reparaturen und/oder die Beseitigung von Beschädigungen bis zu einem vorab mit dem Eigentümer vereinbarten Betrag unmittelbar und auf Rechnung des Eigentümers durchführen zu lassen.
3. Der Eigentümer ist verpflichtet, in jedem Jahr einen großen Frühjahrsputz spätestens 2 Wochen vor Ostern durchzuführen oder durch den Vermieter durchführen zu lassen.
4. Unbeschadet von Vorzugsbuchungen soll stets darauf geachtet werden, gleichartige Appartement gleichmäßig zu vermieten. Der Vermieter hat die Befugnis die Appartements, deren Vermietung annulliert wurde, für dieselbe Periode weiter zu vermieten. Dem Eigentümer sind die Annullierungsbedingungen des Vermieters, die auf der website des Vermieters stehen, bekannt. Der Eigentümer ist bei den Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter nicht Partei. Das Appartement bleibt in einem solchen Fall in Verfügung des Vermieters. Der Eigentümer erhält nicht mehr als einmal die Mieteinkünfte für eine Mietperiode, auch dann nicht, wenn der Vermieter nach einer Annullierung eine neue Buchung realisiert. Die gesamten zusätzlichen Einnahmen über die einmaligen Mieteinnahmen hinaus, die als Folge der

- Annullierungen generiert werden, sollen jährlich in Beratungen mit der Vermietungskommission von Residence Ruimzicht verwendet werden.
5. Vermietungsverträge im Namen des Eigentümers durch den Vermieter ausgestellt müssen immer durch den Eigentümer honoriert werden. Bei Verkauf, Veräußerung oder Vererbung des Appartements müssen die gesetzlichen Bestimmungen beachtet werden und laufende oder bereits abgeschlossene Mietverträge werden durch das Übertragen oder Überleiten im Grundsatz nicht rückgängig gemacht. Änderungen beim Eigentümer müssen unmittelbar an den Vermieter gemeldet werden. Aus Nachlässigkeit hieraus entstehende Schäden gehen ganz zu Lasten des Eigentümers. Wenn ein Mietvertrag nicht honoriert werden kann durch Brandschaden, Naturkatastrophe oder ein anderen Vorfall, wobei dem Eigentümer keine Nachlässigkeit vorzuhalten ist, wird der Verdienstausfall des Vermieters nicht beim Eigentümer geltend gemacht.
  6. Wenn das Appartement vermietet ist darf der Eigentümer sein Appartement nicht betreten, es sei denn, der Vermieter hat dazu, eventuell nach Beratung mit dem Mieter, seine Zustimmung gegeben.
  7. Der Vermieter kontrolliert nach Ablauf jeder Mietperiode und sorgt für eine gute Abwicklung der Mietangelegenheiten.
  8. Diese Vereinbarung wird gültig zum Zeitpunkt der Unterzeichnung und ist abgeschlossen immer wieder für die Periode eines Kalenderjahres, fortlaufend. Diese Vereinbarung wird jährlich rechtlich weitergeführt, immer wieder für ein Jahr, außer einer Kündigung durch eingeschriebenen Brief vor dem 1. September des laufenden Jahres. Das Appartement wird durch diese Vereinbarung für das ganze Jahr dem Vermieter zur Vermietung zur Verfügung gestellt. Auch während eines Leerstandes steht das Appartement ausdrücklich zur Verfügung des Vermieters und nicht des Eigentümers. Der Eigentümer legt per Jahr fest, während welcher Periode er sein Appartement selber benutzen will und muss dies spätestens bis zum 1. September vor der entsprechenden Vermietsaison schriftlich dem Vermieter bekannt geben. Dieser Eigengebrauch kann nicht mehr als 90 Tage pro Jahr betragen. Falls bis spätestens 1. September keine schriftliche Mitteilung des Eigentümers vorliegt, ist der Vermieter frei, um das Appartement fortlaufend und vollständig ohne eine Beschränkung zu vermieten. Der Eigentümer kann eventuell zwischenzeitlich mit dem Vermieter einen Eigengebrauch abstimmen, vorausgesetzt das Appartement ist nicht vermietet oder es gibt eine Option dafür, auch dies gilt für ein Maximum von 90 Tagen im Jahr. Der Vermieter ist verpflichtet, die Touristensteuer über die vermietete Periode an den Eigentümer abzuführen. Der Eigentümer ist selber verantwortlich für die Übertragung der Touristensteuer an die Gemeinde Veere.
  9. Der Vermieter ist verpflichtet, am Ende der Saison Rechenschaft und Abrechnung abzulegen im Zusammenhang mit der Vermietung und die dem Eigentümer zustehenden Beträge zu überweisen. Der Eigentümer erhält monatlich einen Vorschuss auf die bereits erhaltenen Mieteinnahmen unter Abzug bereits vorausgezahlter Rechnungen und angefallener Kosten in Bezug auf das Appartement. Die Endabrechnung wird erstellt am 15. Dezember für jede Saison.
  10. Der Eigentümer wird durch die website informiert über die vermieteten bzw. im Prinzip reservierten Vermietungszeiten.
  11. Beschädigungen am Appartement und/oder am Inventar, zweifelsfrei verursacht durch Mieter werden diesen in Rechnung gestellt. Der Vermieter ist nicht und soll nicht verantwortlich gemacht werden können für Schaden, die entstanden oder verursacht werden durch Mieter oder Dritte. Für eventuelle Schäden wird der Vermieter sich für eine Weiterbelastung an den betreffenden Mieter einsetzen. Dies ist eine Verpflichtung. Der Vermieter rät dem Eigentümer eine Haftpflichtversicherung

abzuschließen für eventuelle Schäden von Mietern oder Dritten, entstanden durch Fehler z.B. technische Defekte am Appartement. Das braucht der Vermieter weiter nicht zu prüfen, das ist in der Verantwortlichkeit des Eigentümers.

12. Der Adressenbestand u.a. der Mieter ist ein nicht übertragbares Eigentum des Vermieters.
13. Die Vergütung für die Vermittlung durch den Vermieter beträgt 19% der Mietsummen, ausgenommen Reinemachkosten und Bettwäsche, Wasser und Energieverbrauch und Touristensteuer, zuzüglich der an den Staat abzuführenden Mehrwertsteuer (z.Zt. 6%) über die eingenommenen Mieteinkünfte, diese Mehrwertsteuer kann der Eigentümer im Fall der Unternehmereigenschaft an den Vermieter berechnen auf die Netto-Mieteinnahmen. Der Vermieter wird nur dann ein Appartement an einen Mieter zur Verfügung stellen wenn die Bezahlung des Mietpreises vom Vermieter komplett empfangen wurde oder auf andere Weise gesichert ist. Der Vermieter darf keinen Unterschied bei Vergütungen für die Vermittlung mit Eigentümern innerhalb Residence Ruimzicht individuell vereinbaren.
14. Im Fall besonderer Arrangements oder bei notwendiger Einschaltung von Reiseorganisationen oder Vermittlungsbüros und/oder Reiseveranstaltern um schließlich eine höhere Belegungsrate zu realisieren, kann von obenstehender Provisionsregelung abgewichen werden, in diesem Fall besteht mit dem Eigentümer vorab eine Vereinbarung über die Miethöhe und die Provisionsregelung. Der Vermieter verpflichtet sich, unter Bezug auf die obenstehende Provisions- und Kostenregelung zur Werbung von Mietern mit folgenden Mitteln:
  - a. eine gute Förderung von Residence Ruimzicht
  - b. die Betreuung von Werbung und Internetseiten
  - c. die Zusammenarbeit mit VVV Zeeland zur Werbung
  - d. die Durchgabe telefonischer Informationen
  - e. das Versenden von Prospektmaterial und Reservierungsformularen
  - f. den Versand von Mietverträgen
  - g. das Einkassieren der Mieten
  - h. die Erledigung der Vermietungsverwaltung
  - i. das Ein- und Ausschreiben der Mieter bei Ankunft und Abreise
  - j. die Versorgung mit touristischen Informationen
  - k. die Übergabe der Schlüssel des Appartements.
  - l. die gesamte Verwaltung des Vermieters mit der sich daraus ergebenden verwaltungsmäßigen Verarbeitung und Aufstellung der Abrechnungen für den Eigentümer des Appartements
  - m. das mindestens einmal monatliche Versenden einer elektronischen Übersicht der vermieteten Perioden und der aktuellen Vergütungen an den Eigentümer.

Gleichzeitig verpflichtet sich der Vermieter gegenüber dem Eigentümer bei der Abreise der Benutzer zu kontrollieren, ob das Appartement in gutem Zustand und sauber abgegeben wird und/oder das Inventar mit der Inventarliste übereinstimmt.

15. Die Mietpreise sollen durch den Vermieter, abhängig von den jährlichen Ferienperioden und in Beratung mit dem Eigentümer verbindlich festgelegt werden. Alle Mieten sind exklusiv Reinigungskosten und Bettwäsche, inklusive Wasser- und Energieverbrauch. Die Energieanschlüsse sind auf den Namen des Eigentümers eingetragen, der für die rechtzeitige Bezahlung der Energierechnungen selbst verantwortlich ist. Der Vermieter hat das Recht, Mieten für last-minute Arrangements anzupassen, vorausgesetzt der Eigentümer hat hierzu seine Zustimmung gegeben.

16. Im Fall dass einige Bestimmungen dieses Vertrages im Widerspruch zu einer gesetzlichen Bestimmung stehen, die zu Nichtigkeit oder Nichtigkeitserklärung führen tritt die gesetzliche Bestimmung an diese Stelle, aber die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages bleiben unverändert gültig. Im Fall von Widerspruch zwischen diesen Bestimmungen und den gesetzlichen Bestimmungen, die nicht zu Nichtigkeit oder Nichtigkeitserklärung führen, herrschen in den Rechtsverhältnissen zwischen Vermieter und Eigentümer die Bestimmungen dieser Bedingungen vor.
17. Eventuelle Differenzen in der Auslegung und/oder Ausführung dieses Vertrages fallen unter die ausschließliche Zuständigkeit des Gerichts Middelburg. Für diese Vereinbarung und die zwischen Vermieter und Eigentümer entstandenen Differenzen kommt nur das niederländische Recht zur Anwendung. Der Inhalt dieser Bedingungen ist dem Unterzeichner deutlich, auch wenn die niederländische Sprache nicht seine nationale Sprache ist.
18. Durch Unterzeichnung erklären die Parteien sich einverstanden mit den obenstehenden Bestimmungen.

Wie vereinbart zu Domburg, am 2011.

Einverstanden:

Einverstanden:

\_\_\_\_\_  
Minderhout Beheer en Verhuur

\_\_\_\_\_  
Eigentümer

## **Anlage 1: Individuell abgesprochene ergänzende Bestimmungen**

### **Festgelegte Preise 2012**

#### **Perioden für bevorzugte Reservierungen 2012**

Der Eigentümer will die nachstehenden Perioden reservieren für Vermietung an den Eigentümer:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

#### **Perioden für den Eigengebrauch**

Der Eigentümer will die nachstehend genannten Perioden für die Vermietung durch den Vermieter blockieren. In diesen Perioden will nur der Eigentümer und die Familie des Eigentümers, die im nächsten Punkt namentlich benannt werden, das Appartement benutzen.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

#### **Familie**

Vermieter und Eigentümer kommen überein, dass direkte Familienmitglieder, nachstehend namentlich genannt, kostenlos oder gegen marktkonforme Bestimmungen durch eine bevorzugte Reservierung über den Vermieter reservieren

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

### **Last minute**

Der Eigentümer gibt dem Vermieter Zustimmung \*ja/nein die Miete für last minute – Vereinbarungen anzupassen.

\*Durchstreichen, was nicht gewünscht ist.

### **Ersatz/Reparaturen**

Der Eigentümer gibt dem Vermieter seine Zustimmung zur Wiederbeschaffung/Reparaturen ausführen ohne den Eigentümer vorab zu informieren bis zu einem Betrag von Euro .....,... pro Wiederbeschaffungs/Reparatur - Fall.

### **Jährliche große Reinigung**

Die jährliche große Reinigung soll ausgeführt werden:

durch den Vermieter (mit Nachkalkulation, Indikation Euro .....,...)

durch den Eigentümer, wobei die Endkontrolle durch den Vermieter erfolgt

anders, nämlich.....

### **Kosten für vorab vorgesehene Arbeiten**

Eigentümer und Vermieter haben vereinbart, die festgelegten Kosten für hiernach benannte Arbeiten zu verrechnen mit den zu erhaltenen Mieten:

1. Sorge tragen für das Vorhandensein von Geschirrspültabletten, Reinigungsmittel, Abfallsäcke, Rollen Toilettenpapier, Scheuertücher, Geschirrtücher, Aufwaschlappen im Appartement. (35 Euro per Jahr)
- 2.
- 3.
- 4.

### **Inventarliste**

Die folgende Inventarliste wurde vereinbart: