



# Einige Begriffsbestimmungen

## Vermieter

Stichting Wold & Waard Woonservice, mit satzungsmäßigem Sitz und Geschäftsstelle im niederländischen Leek.

## Mieter

Die natürliche(n) Person(en), mit der bzw. mit denen der Vermieter einen Mietvertrag eigenständigen Wohnraum betreffend geschlossen hat.

## Eigenständiger Wohnraum

Eigenständiger Wohnraum: Wohnraum mit eigenem Eingang, den der Mieter bewohnen kann, ohne dabei auf wesentliche Einrichtungen (Küche, Bad, WC) außerhalb des bewohnten Wohnraums angewiesen zu sein.

## Mietobjekt

Die gemietete Wohnung, einschließlich der dazugehörigen Nebengebäude und Außenanlagen sowie der Mitbenutzung eventuell vorhandener Gemeinschaftsräume.

## Gemeinschaftsräume

Zu den Gemeinschaftsräumen zählen Treppenhäuser, Kellerräume, Dachböden, Garagen, Abstellräume, Galerien, Gärten, Innenhöfe, Atrien, Freizeiträume, Gemeinschaftswohnzimmer, insofern sich der Mieter die Nutzung dieser Räume mit anderen Mietern oder Nutzern teilt bzw. teilen kann.

## Mitmieter

Die natürliche Person im Sinne von Artikel 7:266 und 7:267 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs (BW).

# Allgemeine Mietbedingungen Eigenständiger Wohnraum

## Anwendungsbereich der vorliegenden Bedingungen

### Artikel 1

Die vorliegenden Allgemeinen Mietbedingungen sind Bestandteil des Mietvertrags, in dem ihre Anwendung vereinbart wurde. Sollten die im Mietvertrag enthaltenen Bestimmungen von den in den Allgemeinen Mietbedingungen genannten Bestimmungen abweichen, so gelten vorrangig die Bestimmungen des Mietvertrags.

## Bei mehreren Mietern

### Artikel 2

#### 2.1

Die eingangs des Mietvertrags genannten Mieter haben jeder für sich ein eigenständiges und vollständiges Mietrecht, das sie zugleich und unter Wahrung ihrer gegenseitigen Rechte ausüben.

#### 2.2

Jeder der Mieter haftet gesamtschuldnerisch für die Zahlung des gesamten Mietpreises sowie für die Erfüllung sämtlicher anderer Verpflichtungen, die sich ihm und den anderen Mietern aus dem vorliegenden Vertrag oder vom Gesetz her ergeben.

#### 2.3

Der Mietpreis und die Servicekosten werden lediglich einmal für die oben genannten Mietrechte gemeinsam fällig. Sollte das Mietverhältnis mit einem oder mehreren der Mieter enden, so obliegt die Verpflichtung zur vollständigen Entrichtung des Mietpreises und der Servicekosten dem bzw. den verbleibenden Mietern.

#### 2.4

Um das Mietverhältnis beider (aller) Mieter zu beenden, hat jeder Mieter einzeln das Mietverhältnis zu kündigen bzw. ist das Mietverhältnis mit jedem einzelnen Mieter zu kündigen. Sollte das Mietverhältnis mit einem oder mehreren der Mieter gekündigt werden bzw. sollten einer oder mehrere der Mieter das Mietverhältnis kündigen, so wird das Mietverhältnis mit dem bzw. den verbleibenden Mietern unverändert fortgesetzt.

#### 2.5

Sollte der Vermieter aufgrund einer gesetzlichen bzw. vertraglichen Regelung gegenüber dem Mieter zur Erbringung einer Leistung verpflichtet sein, so befreit ihn die Erfüllung der jeweiligen Verpflichtung gegenüber einem der eingangs des Mietvertrags genannten Mieter von der Verpflichtung.

## Überlassung und Annahme des Mietobjekts

### Artikel 3

#### 3.1

Der Vermieter wird dem Mieter das Mietobjekt an dem Tag, an dem das Mietverhältnis beginnt, überlassen, sofern es sich dabei um einen Werktag handelt.

#### 3.2

Vor oder zu Beginn des Mietverhältnisses erstellen der Mieter und der Vermieter gemeinsam ein Übergabeprotokoll. Der Mieter und der Vermieter erhalten jeweils ein von beiden Vertragspartnern unterzeichnetes Exemplar des Übergabeprotokolls.

## Servicekosten

### Artikel 4

#### 4.1

Der Mieter leistet in Bezug auf die Servicekosten eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung. Der Mieter erhält jährlich vom Vermieter eine Übersicht der im betreffenden Kalenderjahr in Rechnung gestellten Servicekosten

# Allgemeine Mietbedingungen Eigenständiger Wohnraum

Die tatsächlich angefallenen Kosten und die vom Mieter in Bezug auf die Servicekosten geleisteten monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen wird der Vermieter im Namen des Mieters miteinander verrechnen, es sei denn, es handelt sich bei den Zahlungen um Vergütungen, die in einen vom Vermieter eingerichteten Fonds fließen. In Bezug auf diese Fonds gilt, dass die vom Mieter geleistete Vorauszahlung der Endabrechnung gleichgestellt wird, weshalb auch keine Verrechnung erfolgt.

## 4.2

Die zwischen dem Vermieter und dem Mieter vereinbarte monatliche Nebenkostenvorauszahlung kann, es sei denn, die Vertragspartner haben eine anderslautende Vereinbarung getroffen, lediglich zum Ersten eines Monats erhöht werden, der auf den Monat folgt, in dem die im ersten Absatz dieses Artikels genannte Übersicht ausgehändigt wurde.

## 4.3

Für den Mieter verbindlich ist eine Anpassung bezüglich der Lieferung von Sach- und Dienstleistungen und der Höhe der damit einhergehenden Nebenkostenvorauszahlung, wenn sich die betreffende Anpassung auf Sach- und Dienstleistungen bezieht, die lediglich mehreren Mietern gemeinsam geliefert werden können und mindestens 70 % der Mieter der betreffenden Anpassung zugestimmt haben. Ein Mieter, der der betreffenden Anpassung nicht zugestimmt hat, ist dazu berechtigt, innerhalb einer Frist von acht Wochen nach der schriftlichen Mitteilung des Vermieters, dass mindestens 70 % der Mieter der geplanten Anpassung zugestimmt haben, die Zumutbarkeit der Anpassung gerichtlich prüfen zu lassen.

## 4.4

Sollten nicht mindestens 70 % der Mieter der geplanten Anpassung zugestimmt haben, ist eine Anpassung bezüglich der Lieferung von Sach- und Dienstleistungen bzw. eine Anpassung der auf die Lieferung von Sach- und Dienstleistungen angewendeten Berechnungsmethode sowie der Höhe der damit einhergehenden Nebenkostenvorauszahlung für den Mieter verbindlich, falls:

1. der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Anpassung hat und vom Mieter – unter Berücksichtigung der Interessen beider Vertragspartner – nach billigem Ermessen verlangt werden kann, dass er der geplanten Anpassung zustimmt; und
2. der Vermieter den Mieter von der Anpassung fristgerecht in Kenntnis gesetzt und mit dem Mieter, mit dem eventuell existierenden Bewohnerrat und nötigenfalls mit der Mieterorganisation Verhandlungen über die geplante Anpassung geführt hat.

## Allgemeine Pflichten des Vermieters

### Artikel 5

Der Vermieter ist dazu verpflichtet, auf Verlangen des Mieters Mängel am Mietobjekt zu beheben, es sei denn, eine Behebung der betreffenden Mängel ist unmöglich oder die damit einhergehenden Ausgaben können dem Vermieter nach billigem Ermessen nicht zugemutet werden bzw. die Mängelbeseitigung geht vom Gesetz her, aufgrund des vorliegenden Mietvertrags oder nach üblichem Brauch zulasten des Mieters.

## Allgemeine Pflichten des Mieters

### Artikel 6

#### 6.1

Der Mieter hat die Mietzahlung für das Mietobjekt vollständig und im Voraus jeweils vor dem Ersten eines Monats durch Einzahlung oder Überweisung des fälligen Betrags auf das Bankkonto des Vermieters zu leisten. Ab dem Ersten eines Monats ist der Mieter mit der Zahlung der Miete für den betreffenden Monat im Verzug und hat er die gesetzlichen Verzugszinsen zu zahlen

#### 6.2

Der Mieter kann sich bezüglich der Mietzahlungen nicht auf ein Verrechnungsrecht berufen, mit Ausnahme in Fällen im Sinne von Artikel 7:206 Absatz 3 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs (BW). Der Mieter

# Allgemeine Mietbedingungen Eigenständiger Wohnraum

kann sich bezüglich der Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtung nicht auf ein Verrechnungsrecht berufen, es sei denn, er ist aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung oder vom Gesetz her dazu befugt.

Der Mieter ist dazu verpflichtet, den Vermieter schriftlich in Verzug zu setzen, bevor er eine Verrechnung im Sinne von Artikel 7:206 Absatz 3 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs (BW) vornimmt.

Bleibt der Vermieter mit der Mängelbeseitigung im Verzug, ist der Mieter dazu berechtigt, die Mängel selbst zu beheben bzw. beheben zu lassen und die daraus entstehenden Kosten, sofern sie angemessen sind, vom Vermieter zurückzuverlangen oder mit der Mietzahlung zu verrechnen. Von dieser Bestimmung darf nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.

## 6.3

Der Mieter hat das Mietobjekt mit der gebotenen Sorgfalt zu nutzen und instand zu halten. Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen oder Gemeindeverordnungen gelten als Verstöße gegen die Bestimmungen des Mietvertrags. Derartige Verstöße können für den Vermieter Grund zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses sein.

Handlungen, die nach dem niederländischen Betäubungsmittelgesetz (Opw) strafbar sind, führen bei deren Feststellung immer zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses.

## 6.4

Der Mieter hat das Mietobjekt, einschließlich der dazugehörigen Nebengebäude und Außenanlagen sowie der eventuell vorhandenen Gemeinschaftsräume, dem Verwendungszweck gemäß zu nutzen und ist nicht dazu berechtigt, den Verwendungszweck zu ändern. Ohne vorhergehende schriftliche Zustimmung des Vermieters ist es dem Mieter nicht gestattet, das Mietobjekt, Teile des Mietobjekts oder die Gemeinschaftsräume gewerblich zu nutzen.

Zu den Gemeinschaftsräumen zählen unter anderem Treppenhäuser, Fahrstühle, Kellerräume, Dachböden, Garagen, Abstellräume, Galerien, Gärten, Innenhöfe, insofern sich der Mieter die Nutzung dieser Räume mit anderen Mietern oder Nutzern teilt.

## 6.5

Der Mieter hat das Mietobjekt während des Mietzeitraums tatsächlich zu bewohnen und den Wohnraum selbst zu nutzen bzw. von seinen Haushaltsangehörigen nutzen zu lassen. Das Mietobjekt hat der Hauptwohnsitz des Mieters zu sein. Falls der Mieter das Mietobjekt nicht tatsächlich bewohnt bzw. das Mietobjekt ohne Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermietet, weitervermietet oder Dritten zur Nutzung überlassen hat, liegt die Beweislast, dass das Mietobjekt der ununterbrochene Hauptwohnsitz des Mieters war, beim Mieter.

In Bezug auf eine unerlaubte Untervermietung gilt ferner, dass der Mieter alle Einnahmen aus der Untervermietung an den Vermieter abzuführen hat. Des Weiteren ist der Vermieter dazu berechtigt, vom Mieter die sofortige Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 2 500,- Euro zu verlangen sowie die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 50,- Euro für jeden Tag, den der Verstoß andauert.

## 6.6

Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass er und seine Haushaltsangehörigen, seine Haustiere oder Dritte, die sich mit seinem Willen im, am oder in der direkten Nachbarschaft des Mietobjekts oder in den Gemeinschaftsräumen aufhalten, keine Belästigung für andere Anwohner darstellen.

Unter Belästigung sind ebenso – jedoch nicht ausschließlich – zu verstehen: Belästigung durch Prostitution, Drogen- oder übermäßigen Alkoholkonsum inner- oder außerhalb des Mietobjekts.

Ebenso hat der Mieter Mitarbeitern des Vermieters und/oder vom Vermieter engagierten Dritten mit dem gebotenen Anstand zu begegnen. Tätliche oder verbale Übergriffe, Aggressivität oder anderweitiges Fehlverhalten ziehen angemessene (juristische) Maßnahmen gegen den Mieter nach sich und können zur Kündigung des Mietverhältnisses führen.

## 6.7

Es ist dem Mieter verboten, im Mietobjekt Hanf anzubauen bzw. anbauen zu lassen, zu trocknen bzw. trocknen

# Allgemeine Mietbedingungen Eigenständiger Wohnraum

zu lassen, zu ernten bzw. ernten zu lassen oder andere Handlungen vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen, die nach dem niederländischen Betäubungsmittelgesetz (Opw) strafbar sind. Bei einem Verstoß des Mieters gegen das vorgenannte Verbot ist der Vermieter dazu berechtigt, vom Mieter die sofortige Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 2 500,- Euro zu verlangen sowie die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 50,- Euro für jeden Tag, den der Verstoß andauert.

## 6.8

Ohne vorhergehende schriftliche Zustimmung des Vermieters ist es dem Mieter nicht gestattet, auf dem gesamten zum Mietobjekt gehörenden Grundstück Gebäude, Holzbauten, Zäune oder Brettergestelle zu errichten oder Fahrzeuge abzustellen bzw. Sand oder Materialien welcher Art auch immer zu lagern. Des Weiteren ist es dem Mieter untersagt, das Dach des Mietobjekts zu betreten.

## 6.9

Dem Mieter ist lediglich die Haltung von gängigen Haustieren gestattet. Die Haltung von Vieh und Geflügel im Mietobjekt ist verboten.

## 6.10

Der Mieter hat das Mietobjekt angemessen zu möblieren und auszustatten. Geschosswohnungen sind mit einem ausreichend schalldämmenden Bodenbelag zu versehen.

## 6.11

Der Mieter ist dazu verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden am Mietobjekt zu treffen, insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Brand, Sturm, Wasser und Frost. Der Mieter ist dazu verpflichtet, den Vermieter von entstandenen und drohenden Schäden welcher Ursache auch immer sowie von Mängeln am Mietobjekt unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Für Schäden, die aufgrund einer Nachlässigkeit seitens des Mieters am Mietobjekt oder an Eigentum Dritter entstehen, hat der Mieter aufzukommen.

## 6.12

Der Mieter ist dazu verpflichtet, dem Vermieter Zugang zum Mietobjekt zu gewähren, falls der Vermieter überprüfen möchte, ob der Mieter den ihm aufgrund der vorliegenden Allgemeinen Mietbedingungen obliegenden Verpflichtungen nachkommt bzw. falls der Vermieter erforderliche Arbeiten ausführen lassen möchte bzw. falls der Vermieter Zählerstände und dergleichen kontrollieren möchte. Unter „Vermieter“ sind in diesem Zusammenhang ebenfalls zu verstehen: Personen, die im Auftrag des Vermieters handeln.

## 6.13

Falls das Mietverhältnis des Mieters infolge einer Ehescheidung oder einer Trennung von Tisch und Bett endet, ist der Mieter dazu verpflichtet, den Vermieter, sobald die diesbezüglich endgültige gerichtliche Entscheidung vorliegt, unverzüglich von der Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich in Kenntnis zu setzen. Solange der Mieter den Vermieter nicht von der Beendigung des Mietverhältnisses in Kenntnis setzt, obliegt dem Mieter die Erfüllung aller ihm aus dem vorliegenden Mietvertrag erwachsenden Verpflichtungen. Vorstehendes gilt ebenso in Bezug auf die Beendigung einer eingetragenen Lebenspartnerschaft.

Falls der Mitmieter das Mietverhältnis als Mieter fortsetzen möchte, ist er dazu verpflichtet, den Vermieter unverzüglich schriftlich davon in Kenntnis zu setzen.

## Instandhaltungen durch den Mieter

### Artikel 7

#### 7.1

Kleine Instandhaltungen, wie in der Informationsmappe unter „Instandhaltungen“ beschrieben, gehen zulasten des Mieters.

Der Mieter hat die beschriebenen Instandhaltungsarbeiten fachkundig auszuführen bzw. ausführen zu lassen und die diesbezüglich geltenden behördlichen Vorschriften und Anweisungen zu beachten, es sei denn, der

# Allgemeine Mietbedingungen Eigenständiger Wohnraum

Mieter und der Vermieter haben vereinbart, dass derartige Instandhaltungsarbeiten – eventuell auf Grundlage eines Servicefonds – gegen eine Vergütung vom Vermieter durchgeführt werden.

## Dringende Instandsetzungsarbeiten und Renovierungsmaßnahmen durch den Vermieter

### Artikel 8

8.1

Der Mieter ist dazu verpflichtet, die Durchführung aller dringenden Instandsetzungsarbeiten am Mietobjekt und den angrenzenden Wohnungen sowie an den zentralen Einrichtungen des Mietobjekts zu ermöglichen und zu dulden.

8.2

Der Mieter kann aufgrund der Durchführung von dringenden Instandsetzungsarbeiten oder Renovierungsmaßnahmen keinen Anspruch auf Mietminderung oder Schadensersatz geltend machen.

8.3

Sollte der Vermieter den Gebäudekomplex, zu dem das Mietobjekt gehört, ganz oder teilweise renovieren wollen, wird er dem Mieter einen schriftlichen Renovierungsvorschlag unterbreiten. Die geplanten Renovierungsmaßnahmen gelten als zumutbar, wenn mindestens 70 % der Mieter des Gebäudekomplexes dem Renovierungsvorschlag zugestimmt haben. Falls der Mieter dem Renovierungsvorschlag nicht zugestimmt hat sowie nicht innerhalb einer Frist von acht (8) Wochen nach der schriftlichen Mitteilung des Vermieters, dass mindestens 70 % der Mieter dem Renovierungsvorschlag zugestimmt haben, die Zumutbarkeit der geplanten Renovierungsmaßnahmen gerichtlich prüfen lassen, ist der Renovierungsvorschlag für ihn verbindlich. Der Mieter ist anschließend dazu verpflichtet, die Durchführung der Arbeiten zu ermöglichen und zu dulden.

8.4

Der Mieter wird vor Beginn der Arbeiten davon in Kenntnis gesetzt, in welchem Zeitraum sie stattfinden. Mit Ausnahme von dringenden Fällen werden die Arbeiten werktags durchgeführt.

## Gartenpflege und Grundstücksabgrenzung

### Artikel 9

9.1

Der Mieter darf seinen Garten vor und hinter dem Mietobjekt ausschließlich als Ziergarten nutzen und ist dazu verpflichtet, seinen Garten in einem – nach Auffassung des Vermieters – gepflegten Zustand zu halten. Der Mieter verpflichtet sich des Weiteren dazu, auf eine Bepflanzung des Gartens mit Bäumen, Sträuchern und anderweitigen Gewächsen, die eine Belästigung Dritter verursachen können, zu verzichten.

Bei der (teilweisen) Befestigung des Gartens hat der Mieter darauf zu achten, dass er die Entwässerung der befestigten Flächen derart gestaltet, dass kein Wasser auf die Grundstücke Dritter abfließen kann. Eine Entwässerung auf öffentliche Verkehrswege ist erlaubt, es sei denn, dies ist aufgrund von Gesetzen oder Verordnungen verboten.

9.2

Es ist dem Mieter untersagt, den Garten bzw. andere gemietete Außenanlagen als Abstellplatz für (Wasser-) Fahrzeuge, Wohnwagen, Anhänger oder zur Lagerung von Handelswaren, Abfällen bzw. gefährlichen oder umweltschädlichen Sachen bzw. Sachen welcher Art auch immer zu nutzen.

9.3

Falls und sofern der Garten vor und hinter dem Mietobjekt nicht vom oder seitens des Vermieters mit einer Einzäunung oder Abgrenzung versehen wurde, ist der Mieter dazu berechtigt, unter Berücksichtigung der in den Absätzen vier und fünf dieses Artikels genannten Bestimmungen, eine Einzäunung oder Abgrenzung anzubringen.

# Allgemeine Mietbedingungen Eigenständiger Wohnraum

## 9.4

Die Einzäunung oder Abgrenzung am Ende und an den Seiten des Vorgartens darf ausschließlich aus einem Gitter-, Holz- oder Heckenzaun bestehen und eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

## 9.5

Die Einzäunung oder Abgrenzung am Ende und an den Seiten des rückwärtigen Gartens darf ausschließlich aus einem Gitter-, Holz- oder Heckenzaun bestehen und eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

## Anbringen von Veränderungen und zusätzlichen Einrichtungen durch den Mieter („Selbst Angebrachte Veränderungen“ (SAV))

### Artikel 10

#### 10.1

Es ist dem Mieter gestattet, im Inneren des Mietobjekts Veränderungen und zusätzliche Einrichtungen anzubringen, die ohne nennenswerte Kosten wieder rückgängig gemacht werden können, es sei denn, diese Veränderungen stellen eine Gefahr, Belästigung oder Einschränkung für den Vermieter oder Dritte dar. Für die Anbringung sonstiger Veränderungen und zusätzlicher Einrichtungen benötigt der Mieter die vorhergehende schriftliche Zustimmung des Vermieters.

#### 10.2

Der Vermieter darf seine Zustimmung an Bedingungen knüpfen, die sich unter anderem auf die folgenden Punkte beziehen können:

- Art und Qualität der zu verwendenden Materialien;
- Vermeidung von Schäden an der Konstruktion des Mietobjekts oder des Gebäudes;
- (bautechnische) behördliche Vorschriften;
- Instandhaltung der baulichen Veränderungen;
- zusätzliche Einrichtungen zur Vermeidung der Belästigung Dritter;
- Versicherung, Steuern und Haftung.

Der Vermieter wird dem Mieter bei Erteilung seiner Zustimmung mitteilen, ob der Mieter die von ihm angebrachten Veränderungen oder zusätzlichen Einrichtungen gegen Ende des Mietverhältnisses wieder rückgängig zu machen hat.

#### 10.3

Sämtliche Veränderungen, die der Mieter ohne die erforderliche Zustimmung des Vermieters oder im Widerspruch zu den Allgemeinen Mietbedingungen des Vermieters angebracht hat, sind vom Mieter auf die erste Aufforderung seitens des Vermieters hin wieder rückgängig zu machen.

#### 10.4

Der Mieter ist in Bezug auf die von ihm übernommenen selbst angebrachten Veränderungen (SAV) zur Instandhaltung, Instandsetzung und Mängelbeseitigung verpflichtet.

#### 10.5

Der Mieter haftet für Schäden, die von Veränderungen oder zusätzlichen Einrichtungen verursacht werden, die von ihm angebracht oder übernommen wurden. Der Mieter stellt den Vermieter frei von Schadensersatzansprüchen Dritter für Schäden, die durch die vom Mieter selbst am Mietobjekt angebrachten Veränderungen verursacht werden.

#### 10.6

Der Mieter ist dazu verpflichtet, die von ihm angebrachten (oder übernommenen) Veränderungen oder zusätzlichen Einrichtungen auf die erste Aufforderung seitens des Vermieters hin auf eigene Kosten zu beseitigen, falls dies im Zusammenhang mit der Durchführung von dringenden Instandsetzungsarbeiten oder Renovierungsmaßnahmen durch den Vermieter notwendig ist.



# Allgemeine Mietbedingungen Eigenständiger Wohnraum

## Beendigung des Mietverhältnisses

### Artikel 11

#### 11.1

Die Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der schriftlichen Form.

#### 11.2

Eine Kündigung des Mietverhältnisses seitens des Mieters darf aus welchen Gründen auch immer und zu jedem Tag eines Kalendermonats erfolgen, unter der Voraussetzung, dass es sich bei diesem Tag nicht um einen Samstag, Sonntag oder offiziellen Feiertag handelt, wobei das Mietverhältnis in solch einem Fall zum erstfolgenden Werktag gekündigt wird. Der Mieter hat dabei eine Kündigungsfrist von mindestens einem Monat und höchstens drei Monaten einzuhalten.

#### 11.3

Eine Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter hat unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens drei Monaten zu erfolgen. Die vorstehend genannte Kündigungsfrist verlängert sich für jedes Jahr der ununterbrochenen Dauer des Mietverhältnisses um jeweils einen Monat, jedoch höchstens um sechs Monate.

#### 11.4

Eine Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter kann ausschließlich auf Grundlage eines oder mehrerer der im niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuch (BW) genannten Kündigungsgründe erfolgen.

#### 11.5

Sollte der Vermieter das Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses neu vermieten oder verkaufen wollen, ist der Mieter dazu verpflichtet, Interessenten zwecks Besichtigung Zugang zum Objekt zu gewähren.

## Übergabe des Mietobjekts bei Beendigung des Mietverhältnisses

### Artikel 12

#### 12.1

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter dazu verpflichtet, dem Vermieter das Mietobjekt unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel vollständig geräumt und besenrein zu übergeben. Vor dessen Rückgabe hat der Mieter den ursprünglichen Zustand des Mietobjekts wiederherzustellen, der zu Beginn des Mietverhältnisses im Übergabeprotokoll festgehalten wurde und von dem der Mieter ein Exemplar erhalten hat. Davon ausgenommen sind normale Abnutzung- und Verschleißerscheinungen, die auf Rechnung und Gefahr des Vermieters gehen. In Bezug auf die vom Mieter im Mietobjekt angebrachten Veränderungen und zusätzlichen Einrichtungen gelten die in Absatz 3 dieses Artikels genannten Bestimmungen.

#### 12.2

Vor Ende des Mietverhältnisses werden Mieter und Vermieter das Mietobjekt gemeinsam besichtigen. Der Mieter hat dem Vermieter die diesbezügliche Besichtigung zu ermöglichen.

Bei der bzw. den Besichtigungen wird ein Übergabeprotokoll erstellt, in dem festgehalten wird, welche Instandsetzungsarbeiten vor Ende des Mietverhältnisses vom und auf Kosten des Mieters durchzuführen sind sowie welche Kosten für die Arbeiten veranschlagt werden. Beide Vertragspartner erhalten ein Exemplar des Übergabeprotokolls.

#### 12.3

In Bezug auf vom Mieter während des Mietverhältnisses mit oder ohne Zustimmung des Vermieters angebrachte Veränderungen und zusätzliche Einrichtungen gilt bei Beendigung des Mietverhältnisses Folgendes:

- a. Veränderungen, die ohne nennenswerte Kosten wieder rückgängig gemacht werden können, hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zu beseitigen. Dazu zählen unter anderem Spiegel, Lamellen, Jalousien und dergleichen;

# Allgemeine Mietbedingungen Eigenständiger Wohnraum

- b. Der Vermieter kann verlangen, dass Veränderungen und zusätzliche Einrichtungen, die ohne Zustimmung des Vermieters angebracht wurden oder den in Artikel 10.2 genannten Bedingungen nicht entsprechen, vom Mieter wieder rückgängig gemacht werden;
- c. Der Mieter ist dazu verpflichtet, Veränderungen und zusätzliche Einrichtungen bei Beendigung des Mietverhältnisses zu beseitigen, falls der Vermieter dies bei Erteilung seiner Zustimmung schriftlich zur Bedingung gemacht hat;
- d. Der Mieter ist dazu berechtigt, die von ihm angebrachten Veränderungen und zusätzlichen Einrichtungen wieder rückgängig zu machen, unter der Voraussetzung, dass er den ursprünglichen Zustand des Mietobjekts, in dem es sich gemäß Artikel 3.2 zu Beginn des Mietverhältnisses befunden hat, wiederherstellt, es sei denn, der Vermieter hat bei der Erteilung seiner Zustimmung etwas anderes schriftlich zur Bedingung gemacht.

## 12.4

Sollte der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses seiner Verpflichtung zur Instandsetzung, vollständigen Räumung und eventuell Beseitigung der angebrachten Veränderungen und zusätzlichen Einrichtungen nicht nachgekommen sein, ist der Vermieter dazu berechtigt, alle diesbezüglich erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters selbst durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, wobei sich der Mieter zum jetzigen Zeitpunkt dazu verpflichtet, diese Kosten zu tragen. Der Mieter hat ebenso für alle weiteren Schäden aufzukommen, die durch seine Nachlässigkeit entstanden sind.

## 12.5

Lässt der Mieter bei seinem Auszug Sachen im Mietobjekt zurück, so ist der Vermieter dazu berechtigt, die Sachen zu entfernen, ohne dass dem Vermieter eine Aufbewahrungspflicht obliegt. Sämtliche Kosten für die Entfernung der Sachen gehen zulasten des Mieters.

Die in diesem Artikel genannten Bestimmungen finden keine Anwendung auf bewegliche Sachen, die der Mieter an den Nachmieter abgegeben hat, unter der Voraussetzung, dass der Vermieter von der Übertragung der Sachen an den Nachmieter schriftlich in Kenntnis gesetzt wurde.

## Haftung von Mieter und Vermieter

### Artikel 13

#### 13.1

Der Mieter haftet für Schäden, die während seines Mietverhältnisses im Inneren und am Äußeren des Mietobjekts infolge einer dem Mieter zurechenbaren Nichterfüllung der sich ihm aus dem Mietvertrag ergebenden Verpflichtungen entstehen. Für sämtliche Schäden, mit Ausnahme von Brandschäden, gilt die Vermutung, dass sie auf eine Pflichtverletzung des Mieters zurückzuführen sind.

Der Mieter haftet in gleicher Weise für eigene Handlungen wie für die Handlungen von Personen, die das Mietobjekt mit seinem Willen nutzen oder sich mit seinem Willen im oder am Mietobjekt aufhalten.

#### 13.2

Der Vermieter haftet nicht für Personen- und Sachschäden des Mieters und/oder seiner Haushaltsangehörigen, die verursacht werden durch Sturm, Frost, Blitzeinschlag, starken Schneefall, Hochwasser, das Ansteigen oder Abfallen des Grundwasserspiegels, Atomunfälle, bewaffnete Konflikte, Bürgerkriege, Aufstände, Kriegsereignisse und (innere) Unruhen sowie andere Katastrophen.

## Säumigkeit von Mieter und Vermieter

### Artikel 14

#### 14.1

Sollte einer der Vertragspartner einer ihm vom Gesetz her oder aufgrund des Mietvertrags obliegenden Verpflichtung nicht nachkommen und der andere Vertragspartner deshalb genötigt sein, gerichtliche oder außergerichtliche Schritte einzuleiten, so gehen sämtliche sich daraus ergebende Kosten zulasten des säumigen Vertragspartners.

# Allgemeine Mietbedingungen Eigenständiger Wohnraum

## 14.2

Sollte einer der Vertragspartner einen aufgrund des Mietvertrags oder aufgrund einer anderen Vereinbarung fälligen Geldbetrag nicht vollständig und fristgerecht begleichen, so ist der säumige Vertragspartner sofort nach Verstreichen der Zahlungsfrist in Verzug und hat die ab dem ersten Verzugstag fälligen gesetzlichen Zinsen zu zahlen.

Ist der säumige Vertragspartner eine natürliche Person, die nicht in Ausübung eines Berufs oder Gewerbes handelt, so werden, unter Berücksichtigung von Artikel 6:96 Absätze 2 bis einschließlich 6 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs (BW), ebenso angemessene Inkassokosten in Rechnung gestellt. Die Höhe der fälligen Inkassokosten wird gemäß Artikel 2 des niederländischen Beschlusses über die Vergütung außergerichtlicher Inkassokosten (Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten) berechnet, wobei zumindest der dort genannte Mindestbetrag von 40,- Euro fällig wird.

Ist der säumige Vertragspartner keine natürliche Person, so wird ab dem ersten Verzugstag eine Vergütung der außergerichtlichen Inkassokosten in Höhe von 15 % der ausstehenden Hauptforderung mit einem Mindestbetrag von 75,- Euro fällig.

## Steuern und andere Abgaben

### Artikel 15

Sofern dies vom Gesetz her oder aufgrund sich daraus ergebender Regelung nicht erlaubt ist, gehen zulasten des Mieters, auch wenn der Vermieter dazu veranlagt wird:

- die Abfallbeseitigungsgebühren und Abwassergebühren, sofern sich diese Abgaben auf die tatsächliche Nutzung des Mietobjekts und die tatsächliche Mitbenutzung der Gemeinschaftsräume beziehen;
- sonstige bestehende oder künftige Steuern, Steuern für die (wirtschaftliche) Nutzung von Flächen des Gemeinbedarfs, Lasten, Abgaben und Gebühren für öffentliche Dienstleistungen, die bezüglich des Mietobjekts und/oder bezüglich der Sachen des Mieters erhoben werden;
- Umweltabgaben, darunter die Steuer auf die Verschmutzung von Oberflächengewässern, Abwasserreinigungsgebühren und alle weiteren anfallenden gesetzlichen Umweltabgaben sowie die Kanalgebühren.

Sollten die zulasten des Mieters gehenden Abgaben, Steuern, Gebühren oder anderen Lasten beim Vermieter eingetrieben werden, so hat der Mieter diese auf die erste Aufforderung des Vermieters hin an den Vermieter zu zahlen.

## Sonstige Bestimmungen

### Artikel 16

#### 16.1

Die teilweise Unwirksamkeit des Mietvertrags oder der vorliegenden Allgemeinen Mietbedingungen lässt die Wirksamkeit der übrigen Artikel unberührt. Anstelle des nichtigen oder unwirksamen Teils gilt dann als vereinbart, was in gesetzlich zulässiger Art und Weise dem am nächsten kommt, das die Vertragspartner vereinbart hätten, wenn sie von der Nichtigkeit oder Unwirksamkeit gewusst hätten.

#### 16.2

Falls das Gebäude oder der Gebäudekomplex, zu dem das Mietobjekt gehört, in Einheiten unterteilt wurde oder wird, um gesondertes Teileigentum zu begründen, hat der Mieter die sich ihm aus der Teilungsurkunde, der Teilungssatzung und den Hausordnungen ergebenden Nutzungsvorschriften zu beachten. Des Weiteren ist der Mieter dazu verpflichtet, die Beschlüsse der Wohnungseigentümerschaft (VvE) zu befolgen. Der Vermieter verpflichtet sich dazu, den Mieter so schnell wie möglich von den Beschlüssen der Wohnungseigentümerschaft (VvE) in Kenntnis zu setzen.

# Allgemeine Mietbedingungen Eigenständiger Wohnraum

16.3

Der Mieter ist mit Beginn des Mietverhältnisses bezüglich des Mietobjekts der alleinige Abnehmer von Energielieferungen und ist dazu verpflichtet, für das Mietobjekt einen Energieversorgungsvertrag mit einem oder mehreren Energieversorgungsunternehmen abzuschließen und den sich ihm daraus ergebenden vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen. Des Weiteren ist der Mieter dazu verpflichtet, den sich ihm aus dem bezüglich des Mietobjekts mit dem Netzbetreiber geschlossenen Anschluss- und Liefervertrag ergebenden Verpflichtungen nachzukommen. Der Mieter stellt den Vermieter von allen diesbezüglichen Ansprüchen des Netzbetreibers und/oder des Energieversorgers frei.

16.4

Für den Mieter verbindlich sind Änderungen in der Geschäftspolitik des Vermieters, unter der Voraussetzung, dass diese Änderungen nicht gegen die geltende Gesetz- und Regelung und die Bestimmungen der vorliegenden Allgemeinen Mietbedingungen verstoßen.

## Vertragsstrafe

### Artikel 17

Der Vermieter ist dazu berechtigt, vom Mieter die sofortige Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 25,- Euro (Stand 2013, indexiert gemäß dem Verbraucherpreisindex für alle Haushalte des Statistischen Amtes für die Niederlande (CBS)) je Kalendertag zu verlangen, falls der Mieter gegen eine Bestimmung der vorliegenden Allgemeinen Mietbedingungen verstößt, wobei die Verpflichtung des Mieters zur nachträglichen Vertragserfüllung davon unberührt bleibt sowie unbeschadet der übrigen Schadensersatzansprüche des Vermieters.

Die Fälligkeit der vorstehend genannten Vertragsstrafe für jeden Tag, den der Verstoß andauert, tritt ohne Einschaltung der Gerichte ein.



### Haben Sie Fragen?

Haben Sie Fragen über die Allgemeinen Mietbedingungen?

Bitte kontaktieren Sie unsere Mitarbeiter der Abteilung Services Gehäuse oder Löschen des Amtes.

### Woningcorporatie Wold & Waard

Besuchsadresse : Lindensteenlaan 75, 9351 KC LEEK

Postanschrift : Postbus 131, 9350 AC LEEK

Telefon : (0594 ) 51 21 61

e-Mail-Adresse : [info@woldwaard.nl](mailto:info@woldwaard.nl)

Oder besuchen Sie unsere website: [www.woldwaard.nl](http://www.woldwaard.nl)