

Allgemeine Bedingungen die Vermietung der Ferienwohnungen an der Belgischen Küste betreffend CIB – Confederatie van Immobiliënberoeven van België

Artikel 1

Die nachstehenden allgemeinen Bedingungen betreffen das Verhältnis zwischen den Vermietern der möblierten Residenzen, den Immobilien-Agenturen und den Mietern.

Artikel 2

Die Übereinkunft zwischen Vermieter und I.-Agentur besteht namentlich aus der Arbeit der Agentur einen Mieter zu suchen und zur Vermietung bereitzustellen. Hierfür kann die Agentur Plakate und Reklametafeln anbringen, soweit der Vermieter damit einverstanden ist und die allgemeinen inneren Bedingungen eines Gebäudes es nicht verbieten. Diese Übereinkunft schließt ebenfalls folgende Aufgaben ein: Inempfangnahme des Mieters, säubern der Wohnung falls dies mit dem Vermieter vereinbart wurde, das Ablesen der Zähler, außer, es wurde eine Pauschalsumme in Rechnung gestellt für den Verbrauch von Wasser, Gas, Elektrizität und Heizung.

Die I.-Agentur ist weder verpflichtet zu einer Inventaraufnahme, noch zur Überprüfung der Wohnung, falls hierfür keine bestimmten Vereinbarungen getroffen wurden. Sobald die Agentur einen Mieter gefunden hat, tritt sie als Bevollmächtigter des Vermieters auf. Die Vollmacht schließt folgende juristische Akte ein: die Vermietung der Ferienresidenzen, Einziehung der Mieten, wie in Art. 7 beschrieben, und Erhebung einer Garantie zur Deckung der Verpflichtungen des Mieters (siehe Art. 8).

Diese Akten werden im Namen und auf Rechnung des Vermieters verrichtet. Wenn die Agentur den Namen des Mieters nicht erwähnt, treten die Regeln, die Provision betreffend, in Kraft, und die Agentur ist gehalten, alle Verpflichtungen, die aus dem Vermietungsvertrag entstehen, zu erfüllen.

Artikel 3

Der Auftrag an die Agentur kann ausschließlich oder nichtausschließlich sein. Die Dauer einer ausschließlichen Vollmacht wird immer schriftlich festgelegt. Falls während der Dauer einer ausschließlichen Vollmacht der Vermieter selbst, oder durch eine dritte Person, die Wohnung vermietet, ist er verpflichtet, die Vermittlungsgebühr an die Agentur zu zahlen, sowie eine Pauschalentschädigung von € 200,00. Ist die Vollmacht nichtausschließlich, verpflichtet sich der Vermieter, die Agentur unverzüglich nach Abschluss eines Mietvertrages davon in Kenntnis zu setzen. Falls aufgrund eines Versehens des Vermieters eine Doppelvermietung zustande kommt, ist dieser gehalten, den Mieter ohne Vorbehalt zu entschädigen (siehe Art. 10).

Artikel 4

Dem Vermieter, oder einer dritten Person, ist es für die Dauer von 5 Jahren nach Beendigung eines Vertrages mit einer Agentur untersagt, mit den von dieser eingebrachten Kunden Vermietungen abzuschließen. Falls der Vermieter das Verbot außer acht lässt, kann er zur Zahlung der Vermittlungsgebühr für evtl. abgeschlossene Mietverträge verpflichtet werden, sowie zur Zahlung eines pauschalen Schadenersatzes von € 200,00.

Artikel 5

Die Agentur ist berechtigt, die für einen ungestörten und normalen Genuss des Hauses notwendigen Gegenstände reinigen, restaurieren und ersetzen zu lassen. Die Agentur darf die Kosten von den dem Vermieter schuldigen Beträgen abziehen. Sollte der normale Genuss einer Wohnung nicht gesichert sein, hat die Agentur das Recht, den Mieter anderweitig unterzubringen.

Artikel 6

Am Ende eines jeden Jahres wird die Agentur dem Vermieter eine detaillierte Abrechnung vorlegen. Der Vermieter hat aber das Recht, in der Zwischenzeit Vorschüsse zu verlangen.

Artikel 7

Jede Reservierung einer Ferien-Residenz bedingt eine Vorauszahlung von mindestens 50% des Mietpreises. Der Saldo der Miete, sowie die Nebenspesen sind 14 Tage vor Beginn des Anfangsdatums der Vermietung zu zahlen.

Artikel 8

Zu diesem Datum muss der Mieter ebenfalls eine Garantie überweisen. Diese Garantie wird zwei Monate nach Abreise des Mieters zurückerstattet, sofern dieser alle Vertragsbestimmungen erfüllt hat.

Artikel 9

Wenn der Mieter bis zu dem bestimmten Datum den Restbetrag nicht überwiesen hat, hat die Agentur das Recht, die Wohnung weiter zu vermieten. In diesem Falle hat der erste Mieter der Agentur die Mietdifferenz, sowie die Vermittlungsspesen von 15% und Mehrwertsteuer auf die neue Vermietung zu zahlen. Kann die Wohnung nicht neu vermietet werden, bleibt der Mieter den ganzen Saldo dem Vermieter schuldig. Der Mieter hat keinen Schadenersatz zu leisten (weder Vorauszahlung u. Differenz noch Vermittlungsspesen) wenn er wegen Todesfall in der Familie die Wohnung nicht beziehen kann. Stirbt der Mieter selbst, sind die Erben zu keinerlei Zahlung verpflichtet.

Artikel 10

Im Falle einer doppelten Vermietung seitens der Agentur zahlt diese dem Mieter die bereits überwiesene Summe zurück sowie einen pauschalen Schadenersatz von € 75,00.

Artikel 11

Der Mieter benötigt die schriftliche Zustimmung des Vermieters oder der Agentur zur Untervermietung oder Halten von Tieren.

Artikel 12

Wie ein guter Familienvater muss der Mieter von dem gemieteten Gut Gebrauch machen. Das heißt, dass der Platz der Möbel nicht verändert werden darf, und auch die anderen Gegenstände so zu verbleiben haben, wie er sie vorgefunden hat. Der Mieter muss die Wohnung säubern (anderenfalls werden die Putzkosten von der Garantie einbehalten) und jeden Schaden unverzüglich der Agentur melden. Die Anzahl der zur Bewohnung in der Residenz zugelassenen Personen wird entweder durch die Anzahl der Betten oder mittels einer formellen Bezeichnung bestimmt.

Artikel 13

Der Mieter ist verpflichtet, mittels der Agentur eine Versicherung gegen Feuer, Wasser und zerbrochene Fensterscheiben abzuschließen.

Artikel 14

In den Unterkünften, in denen eine Inventaraufstellung vorhanden ist, ist der Mieter gehalten, die Genauigkeit derselben zu prüfen und schriftlich – innerhalb von 24 Stunden – eventuelle Abweichungen bekanntzugeben. Letzteres gilt auch für die Sauberkeit der Wohnung.

Artikel 15

Um spätere Vermietungen zu ermöglichen, ist es dem Mieter untersagt, Vermietungsplakate zu entfernen. Auch muss die Wohnung der Agentur täglich von 10-12 Uhr und von 14-18 Uhr zugänglich sein.

Artikel 16

Die Schlüssel können nur während der Öffnungszeiten der Agentur geholt oder abgegeben werden.

Artikel 17

In Ausführung von Artikel 30 der Pflichtenlehre des BIV (Berufsinstitut der Immobilienmakler) erhöht der Immobilienmakler den vom Vermieter angegebenen Mietpreis um ein Honorar zu Lasten des Mieters.

Diese Mietpreiserhöhung deckt im Eintrittsfall auch die zusätzlichen Mietleistungen wie Versicherungen, Wasser- und Energieverbrauch, Reinigung, Taxe usw.

In allen Anzeigen und in allen Veröffentlichungen hat der Immobilienmakler stets unzweideutig anzugeben, welche Dienste und Lieferungen im Preis, den der Mieter bezahlen soll, inbegriffen sind.