

Islamischer Kompetenzzentrum
für Wohlfahrtswesen e.V.
Frau Kilicaslan
Maarweg 139

50825 Köln

05.02.2019

Mieterhöhung

Sehr geehrte Frau Kilicaslan,

wie in meinem Brief vom 19.03.2018 bereits angekündigt,
werde ich die Miete **ab dem 01.07.2019** auf 10 Euro /qm
erhöhen. !

Dadurch ergibt sich folgender Mietpreis:

900 € kalt
250 € Nebenkosten
1150 € Gesamt

Bitte überweisen Sie ab dem 01.07.2019
die Miete in Höhe von 1150,00 Euro
auf unser Konto.

Mit freundlichen Grüßen


Alexander Rössler

Islamischer Kompetenzzentrum
für Wohlfahrtswesen e.V.
Frau Kilicaslan
Maarweg 139

50825 Köln

19.03.2018

Mieterhöhung

Sehr geehrte Frau Kilicaslan,

leider wird immer alles teurer, daher komme ich nicht drum herum auch die Miete der wirtschaftlichen Lage anzupassen.

Hier zu biete ich Ihnen zwei Optionen an.

- 1) die Mieterhöhung am
01.07.2019 den qm Preis von 9 Euro auf 10 Euro zu erhöhen.
- 2) Oder die Miete von 9 Euro auf 10 Euro direkt ab dem 01.06.2018 zu erhöhen.
Diesen Mietpreis würde ich Ihnen dann bis zum Jahr 2025 garantieren.

Mit freundlichen Grüßen



Alexander Rössler

Anlage

Mietvertrag für gewerbliche Räume

Zwischen

Alexander Rössler

als Vermieter

und

Islamisches Kompetenzzentrum für Wohlfahrtswesen e.V.

als Mieter

wird folgender Mietvertrag für gewerbliche Räume geschlossen:

§ 1 Mieträume

(1) In dem Anwesen

Maarweg 139, 50825 Köln

Straße, PLZ, Ort

werden folgende Räume zum Betrieb eines/r

Geschäftsraume

a. vermietet

b.

(2) Als Geschäftsfläche werden ca. 90 qm vermietet. Über den vorgenannten Flächenumfang besteht zwischen den Vertragsparteien Einigkeit.

(3) Die Änderung der in Abs. 1 genannten Branche darf nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Vermieters erfolgen; auf diese Einwilligung hat der Mieter keinen Anspruch. Der Vermieter sichert zu, dass die für den Mietzweck notwendige, baurechtliche Genehmigung erteilt ist. Andere mit seinem Betrieb zusammenhängende Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten zu besorgen. Der Bestand des Mietverhältnisses ist von letzteren Genehmigungen unabhängig.

(4) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:
2 x Haustür, 2 x Büroräume, 2 x Briefkasten

(5) Der Vermieter haftet nicht für die nicht rechtzeitige Freistellung der vermieteten Räume durch den bisherigen Mieter. Die fristlose Kündigung des Mieters in diesem Falle gem. § 543 Abs. 2 BGB ist hierdurch nicht ausgeschlossen.

Das Muster hat den Stand vom 01.10.2005 und wurde nach bestem Wissen und unter Beachtung größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Die Haftung wird jedoch entsprechend dem Haftungsausschluss auf dem Deckblatt zu diesem Muster ausgeschlossen.

- (3) Betriebskosten sind diejenigen, die in der Betriebskostenverordnung erläutert sind, beispielsweise laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Müllbeseitigungskosten, Hausreinigungskosten, Kosten der Straßen- und Gehwegreinigung, Kosten der Allgemeinbeleuchtung, Kosten der Schornsteinreinigung, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, etc.
- (4) Der Vermieter ist berechtigt und verpflichtet, die Betriebskostenvorauszahlungen den tatsächlich zu erwartenden Kosten anzupassen, wenn die Jahresvorauszahlung des Mieters von dem auf ihn entfallenden Anteil der Betriebskosten um mehr als 15 % abweicht. Die Anpassung erfolgt rückwirkend ab Beginn des neuen Abrechnungszeitraums.

§ 5 Zahlung der Miete

- (1) Die Miete und die monatliche Betriebskostenvorauszahlung, nebst der vereinbarten MwSt., sind monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats kostenfrei an den Vermieter auf dessen Konto, Nr. bei der
IBAN: DE 25 37 76 12 89 00 38 45 8 02 7 BIC: GENODE33HAN zu zahlen.
Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Gutschrift auf dem Konto des Vermieters maßgebend.

- (2) Befindet sich der Mieter mit seinen Leistungen im Verzug, so sind seine Zahlungen auf etwaige Kosten, Mahngebühren, Zinsen, etc., dann auf die Betriebs- und sonstigen Nebenkosten und zuletzt auf die älteste Grundmiete anzurechnen.

§ 6 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

- (1) Der Vermieter verpflichtet sich, bis spätestens zum folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:
.....
- (2) Die Instandhaltung (Wartung) und Instandsetzung (Reparaturen) an der Mietsache innerhalb der Mieträume übernimmt der Mieter bis zu einem Betrag von EUR 700,- je Einzelfall, bei mehreren Wartungs- bzw. Reparaturarbeiten insgesamt im Jahr jedoch nur bis zu einem Betrag einer halben Netto-Kaltmiete (§ 3 Abs. 1). Die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes (Dach und Fach), der damit verbundenen technischen Einrichtungen und Anlagen, sowie der Außenanlagen obliegt dem Vermieter.
- (3) Die Vornahme der Schönheitsreparaturen (z.B. Streichen der Wände und Decken) obliegt dem Mieter.
- (4) Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen gemäß vorstehender Absätze trotz schriftlicher Aufforderung nicht innerhalb eines Monats nach, so kann der Vermieter ohne Setzung einer Nachfrist die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters veranlassen.
- (5) Der Mieter hat auftretende Schäden oder Mängel an der Mietsache dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Unterlässt der Mieter dies, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

§ 7 Gebrauchsüberlassung an Dritte (Untervermietung)

- (1) Der Mieter darf die Mieträume nur mit vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Vermieters im Rahmen des Mietzwecks untervermieten. Der Vermieter kann die Erlaubnis nur aus wichtigem Grund in der Person des Dritten (z.B. mangelnde Bonität) verweigern.
- (2) Bei berechtigter Verweigerung der Erlaubnis des Vermieters kann der Mieter nicht gem. § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB außerordentlich kündigen.
- (3) 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 einer Kündigungsfrist kündigen.

§ 8 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen

- (1) Der Mieter darf bauliche Änderungen innerhalb und außerhalb der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Umgestaltungen, Installationen, etc. nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vornehmen.
Die Einwilligung darf nicht versagt werden, wenn die baulichen Änderungen für den Betrieb des Mieters erforderlich sind und beim Vermieter nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, ist der Mieter für die Einholung der baurechtlichen Genehmigung und sonstigen behördlichen Erlaubnisse bzw. Anzeigen verantwortlich und hat alle Kosten zu tragen.
- (2) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen an der Mietsache, die zu deren Erhaltung, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
- (3) Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die nicht notwendig aber zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters auch vorgenommen werden, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen.
- (4) In den Fällen der Abs. 2 und 3 ist der Mieter zur angemessenen Mietminderung berechtigt.

§ 9 Aufrechnung

Der Mieter kann gegenüber der Miete und den Betriebskosten sowie deren Vorauszahlungen nur mit einer anerkannten oder gerichtlich festgestellten Gegenforderung aufrechnen.

§ 10 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter kann die Mieträume jederzeit betreten, wenn eine drohende Gefahr für die Mieträume oder das komplette Anwesen vorliegt. Um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Arbeiten festzustellen, hat der Vermieter ein Betretungsrecht zu den üblichen Geschäftszeiten.

- (2) Will der Vermieter das Anwesen verkaufen, so darf er die Mieträume zusammen mit Kaufinteressenten an Wochentagen zu den üblichen Geschäftszeiten betreten.
- (3) Ist das Mietverhältnis gekündigt, so dürfen die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten betreten werden.
- (4) Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können.
- (5) Falls der Vermieter in den obengenannten Fällen keinen Zugang zu den Mieträumen hat, haftet der Mieter für den dadurch entstandenen Schaden.

§ 11 Werbemaßnahmen

- (1) Vorrichtungen, die der Werbung oder dem Verkauf dienen (Firmenschilder, Firmenzeichen, Werbetexte, Schaukästen, Verkaufsautomaten usw.), dürfen an den Außenflächen des Hauses nur mit ausdrücklicher schriftlicher Einwilligung des Vermieters angebracht werden.
Durch die Erteilung der Einwilligung bleibt die Verpflichtung des Mieters, gegebenenfalls erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen einzuholen, unberührt.
Die Einwilligung kann widerrufen werden, wenn hierfür wichtige Gründe vorliegen.
Im Falle des Widerrufs, wie auch bei Räumung der Mietsache, ist der Mieter zur Wiederherstellung des alten Zustandes verpflichtet.
- (2) Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Vorrichtungen nach Abs. 1 entstehen.
- (3) Die Beachtung der allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften für die Art der Anbringung und Erhaltung sowie die deswegen erforderlichen Maßnahmen obliegen ausschließlich dem Mieter.

§ 12 Kautio

- (1) Der Mieter hat für die Erfüllung seiner Pflichten aus diesem Vertrag eine einmalige Sicherheitsleistung in Höhe von EUR 1620,- bis spätestens zum 21.5.2017 zu leisten.
Der Vermieter hat die Geldsumme auf einem von seinem sonstigen Vermögen getrennten Kautionskonto zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen erhöhen die Sicherheit und stehen bei Rückzahlung dem Mieter zu.
- (2) Dem Mieter wird gestattet die Kautio auch durch eine selbstschuldnerische, unbedingte und unbefristete Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse zu erbringen.
- (3) Die Rückgabe der Sicherheit erfolgt nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache sowie nach Begleichung sämtlicher Forderungen des Vermieters.

- (4) Der Vermieter ist berechtigt, die Sicherheitsleistung auch während der Mietzeit zur Abdeckung etwaiger ihm zustehender Forderungen in Anspruch zu nehmen.
Soweit eine Inanspruchnahme erfolgt, ist der Mieter verpflichtet, unverzüglich die Sicherheitsleistung in vereinbarter Art und Höhe wieder aufzufüllen.

§ 13 Beendigung der Mietzeit

- (1) Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit in ordnungsgemäßem, besenreinem Zustand zu übergeben.
- (2) Es sind ferner sämtliche Schlüssel zu übergeben.
- (3) Hat der Mieter bauliche Veränderungen vorgenommen, ist er verpflichtet, den ursprünglichen Zustand der Mieträume wieder herzustellen. Der Vermieter kann jedoch verlangen, dass der Vermieter die Veränderungen belässt, wenn der Vermieter Ersatz der Aufwendungen des Mieters in Höhe des Zeitwertes leistet.

§ 14 Außerordentliche Kündigung

- (1) Jeder Vertragspartei steht das Recht zu, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos zu kündigen.
Als wichtiger Grund zählt beispielsweise:
- Verzug mit der Entrichtung der Miete für zwei aufeinanderfolgende Monate
 - Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters
 - Verletzung der Vertragsbedingungen durch den Mieter, trotz zweimaliger schriftlicher Abmahnung.
- (1) Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung durch den Vermieter, so haftet der Mieter für den entstandenen Mietausfall höchstens bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit.

§ 15 Sonstiges

- (1) Die dem Mieter übergebene Hausordnung ist Bestandteil des Vertrages und von beiden Parteien zu unterschreiben.
- (2) Weitere Vereinbarungen (z. B. Versicherungen, Straßenreinigungspflicht; etc.)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

§ 16 Abänderung und Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen

- (1) Mündliche Nebenabreden haben die Vertragspartner nicht getroffen.
- (2) Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtlich unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht. Die Parteien verpflichten sich vielmehr, in einem derartigen Fall eine wirksame oder durchführbare Bestimmung an die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren zu setzen, die dem Geist und Zweck der zu ersetzenden Bestimmung so weit wie möglich entspricht; dasselbe gilt für etwaige Vertragslücken.

Köln, 8.7.2017

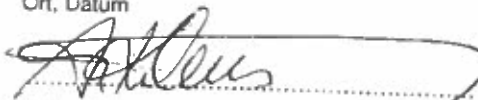
Ort, Datum



Unterschrift des Vermieters

Köln, 8.7.2017

Ort, Datum



Unterschrift des Mieters