

THEMEN + AUTOREN:

LEITTHEMA: Wenn der Mieter geht...



BIRTE BRANDES

Leiterin AM
alstria office REIT-AG
www.alstria.de

PRAXISBERICHT: Großmieter weg – was nun?



Dr. TARKAN BARIN

Geschäftsführer REC Real Estate
Consultancy GmbH
www.r-e-c.eu

RECHT: Leistungspflichten des Mieters bei Vertragende



Dr. IRA HÖRNDLER

Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
ADVOREAL Rechtsanwältin
www.advoreal.de

VERMIETUNG: Was ist neu in der MF/G-2012?



MARIO BONET

Herausgeber
realUP expertises
www.realup.eu

LEITTHEMA: Wenn der Mieter geht...

Von Birte Brandes

Für den Gebäudeeigentümer ist dies meist der unangenehmste und häufig wirtschaftlich nicht hinreichend kalkulierte Moment im Lebenszyklus seiner Immobilie: Die Beendigung eines Gewerberaummietvertrags birgt diverse Herausforderungen für den Investor.

Nicht selten hatte dieser das Objekt als Investment auf Basis eines langfristigen Mietverhältnisses, das sich vielleicht über das gesamte Gebäude erstreckt, in der Annahme einer ewig währenden Vertragslaufzeit erworben. Die heute auslaufenden Mietverträge sind meist auf Transaktionen aus der Mitte des letzten Jahrzehnts zurückzuführen, als für ausführliche technische und rechtliche Ankaufsprüfungen im Rausch des Immobilienbooms wenig „Zeit“ war.

Mehr...

PRAXISBERICHT: Großmieter weg – was nun?

Von Dr. Tarkan Barin

Single-Tenant-Immobilien sind vor allem bei Fondsinitiatoren beliebt: Sie sind fondstechnisch besser zu kalkulieren, schneller zu platzieren und einfacher zu verwalten als Objekte mit vielen Nutzern. Die Probleme kommen erst dann, wenn der Großmieter nicht verlängert. Und dann treffen sie den Eigentümer meist mit voller Wucht.

Wenn ein Alleinmieter bspw. nach 15 Jahren geht, wird ein Nachmieter nicht selten verzweifelt gesucht. Die Immobilie ist dann meist „in die Jahre gekommen“ und entspricht nicht mehr dem aktuellen Standard, wie er von vielen Großmietern nachgefragt wird. Ohne erhebliche technische und raumorganisatorische Anpassungen ist das Gebäude dann kaum noch zu vermarkten.

Mehr...

www.realup.eu

RECHT: Leistungspflichten des Mieters bei Vertragsende

Von Dr. Ira Hörndler

Zieht ein Mieter aus, will der Vermieter die Räume zumindest in einem Zustand zurückerhalten, der eine Neuvermietung ohne zu große Investitionen erfordert. Nach der gesetzlichen Regelung ist der Mieter allerdings zu einer Endrenovierung nicht verpflichtet.

Ist nichts anderes bestimmt, hat der Mieter das Objekt vor der Rückgabe nur zu räumen, ist aber nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen oder sonstige „Schäden“ zu beseitigen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch eingetreten sind (§ 538 BGB). Daraus folgt, dass der Vermieter vom Mieter nur Nutzungsentschädigung verlangen kann, wenn das Mietobjekt nicht geräumt ist, nicht aber, wenn noch Rückbaumaßnahmen oder Schönheitsreparaturen ausstehen.

Mehr...

VERMIETUNG: Was ist neu in der MF/G-2012?

Von Mario Bonet

Beim Mieterwechsel stellt sich kaum noch die Frage, ob, sondern vielmehr nach welcher gif-Richtlinie vermietet werden soll. Seit Mai 2012 gibt es die novellierte MF/G und die neuen Richtlinien MF/W und MF/V. Doch wurde nicht nur die Schreibweise angepasst, sondern auch inhaltlich hat sich einiges getan.

Viele Marktteilnehmer wollen daher wissen, was sich gegenüber der 2004er gif-Richtlinie (MF-G) geändert hat, wie mit der neuen Richtlinie für Wohnraum (MF/W) umzugehen ist und welche Funktion die Richtlinie für Verkaufsflächen (MF/V) hat.

Mehr...

mehrWERT für Ihre Immobilien

AUTORIN:

**BIRTE BRANDES**

Leiterin AM
alstria office REIT-AG
www.alstria.de

>>> **Wenn der Mieter geht... (Fortsetzung).** Die geplante Strategie beschränkte sich meist darauf möglichst schnell zu kaufen und ebenso schnell zu einem höheren Preis wieder zu verkaufen. Der Mieter, seine Pläne, ein mögliches Ende seines Mietvertrags und die damit verbundenen Herausforderungen wurden dabei allzu häufig ausgeblendet. Dass diese Strategie nur in wenigen Fällen aufgegangen ist, beobachten Verantwortliche des Immobilienmarktgeschehens täglich. Durch den Ausbau und die Übernahme neuer Geschäftszweige, das Auslagern oder Verschmelzen von Abteilungen sowie die Optimierung von Geschäftsprozessen benötigen viele Mieter eine immer größere Flexibilität ihrer Büroflächen. Der Abschluss langfristiger Verträge verbunden mit baulich unwirtschaftlichen und unflexiblen Bürostrukturen, die ein Adjustieren der Bedarfe nicht mehr ermöglichen, wird daher seltener. Die Alternative für den Mieter ist die Suche nach neuen Mietflächen. Der Mieter geht und der Eigentümer bleibt mit großflächigem Leerstand zurück, viele Herausforderungen sind nun zu meistern.

Am Markt ist wiederholt zu beobachten, dass Investoren im Rahmen des Ankaufs einer Immobilie ursprünglich für Nachvermietungszenarien mit Investitionen v.a. für dekorative Elemente wie z.B. neue Bodenbeläge, Malerarbeiten und ein paar veränderte Wandstellungen, vielleicht noch das Austauschen von Teeküchen kalkuliert haben. Dabei sind dies nur die notwendigen Maßnahmen auf den ersten Blick. Sobald sich der Asset-Manager mit seinem Techniker eingehend mit den zurückzugebenden Mietflächen beschäftigt, stellen sich auf den zweiten Blick unzählige weitere Fragen:

- Sind Gebäudepläne auf aktuellem Stand vorhanden und für einen Planungs-, Vermarktungs- und Umbauprozess (digital) verwendbar?

- Sind die verfügbaren Flächen auch in kleinteiliger Struktur vermietbar?
- Ist die Erschließung mehrerer Mieteinheiten baulich gewährleistet, bzw. herstellbar?
- Welche infrastrukturellen Anpassungen / brandschutztechnischen Maßnahmen müssen bei der Neuvermietung bedacht und umgesetzt werden?
- Sind die vorhandenen Anlagen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) ausreichend dimensioniert, entsprechen sie den aktuellen ökologischen und genehmigungsrechtlichen Anforderungen und ist ihr Betrieb noch wirtschaftlich?
- Haben in der Vergangenheit alle regelmäßigen Wartungen und Prüfungen stattgefunden oder müssen diese im Rahmen von Umbauten nachgeholt werden?
- Ist zur Herstellung von mehreren Mieteinheiten die Beantragung einer Nutzungsänderung erforderlich?
- Werden statische Eingriffe in die Gebäudesubstanz erforderlich, um effizientere und flexiblere Mietbereiche zu gestalten und ist die Flächenwirtschaftlichkeit sichergestellt?

Diese und viele weitere Fragen sind vor dem Einstieg in die Vermarktung der Mietflächen zu klären, der erforderliche Aufwand zu kalkulieren. Neben den z.T. erheblichen Kosten, die mit den baulichen Anpassungsmaßnahmen verbunden sind, ist die zeitliche Komponente nicht zu unterschätzen. Hinzu kommt der Bedarf erheblicher personeller sowie fachlicher Ressourcen. Der Investor ist gut beraten, all diese Kriterien bereits in der Ankaufphase seiner Immobilie nachhaltig zu untersuchen und zu kalkulieren, um auch langfristig Freude an seiner Investition zu haben. Ist der Eigentümer gut aufgestellt und weiß, was ihn erwartet - wenn der Mieter geht - kann er dies als Herausforderung und nicht als Problem betrachten.

AUTOR:



Dr. TARKAN BARIN
Geschäftsführer REC Real Estate
Consultancy GmbH
www.r-e-c.eu

>>> **Großmieter weg – was nun? (Fortsetzung):** In solchen Situationen setzt man am besten mit einer ganzheitlichen Potentialanalyse an: marktorientiert, baulich-technisch, raumorganisatorisch und betriebswirtschaftlich.

Marktorientiert bedeutet, die Immobilien mit dem Wettbewerbsangebot zu vergleichen und die aktuelle Situation zu analysieren. Dabei müssen eine Reihe von Fragen beantwortet werden: Welche Chancen bestehen zur Nachvermietung an einen neuen Einzelmietter. Wie gestaltet sich die Nachfrage am regionalen Markt? Wie hoch ist die Absorptionsquote in Relation zur Objektgröße? Bietet eine kleinteiligere Vermietung höhere Erfolgsaussichten? Welche neuen Nutzerprofile lassen sich antizipieren? Welche Mietpreise können erzielt werden?

Parallel dazu sollte eine Technische Gebäudeprüfung (TDD – Technical Due Diligence) erfolgen: Von der bautechnischen über die haustechnische bis zur umwelttechnischen Prüfung. Dabei stellt sich dann oft die Frage, ob ein ursprünglich als Alleinmieter-Objekt (Single-Tenant) konzipiertes Gebäude wirtschaftlich zum Mehrmieter-Objekt (Multi-Tenant) umgebaut werden kann und welche Modernisierungs- oder Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich sind. Alle Analyseergebnisse sollten mit Wirtschaftlichkeitsberechnungen hinterlegt werden um ein erstes Zukunftsszenario für die Immobilie zu entwickeln.

Egal, ob nach der Analyse die Entscheidung für eine Single- oder Multi-Tenant-Nutzung fällt oder ob Modernisierung, bzw. komplette Revitalisierung (Refurbishment) mit umfangreichen Bau- und Neupositionierungsmaßnahmen angestrebt werden: Vor einer Vermietung muss die raumorganisatorische Planung noch offen gehalten werden. Denn die räumliche Mietflächengestaltung kann erst aus den konkreten

organisatorischen Anforderungen des Nutzers heraus entwickelt werden. Nur durch ein nutzerorientiertes „Programming“, lassen sich die Arbeitsprozesse des Mieters optimal unterstützen und die Produktivität des Unternehmens steigern. Erst eine Immobilie, die raumorganisatorisch, technisch und auch betriebswirtschaftlich optimal zum Nutzer passt, schafft diesem echte Mehrwerte.

Jeder weiß: Mieter zu binden ist kostengünstiger als neue Mieter zu finden. Je nach Zustand der Immobilie kann es deshalb sinnvoll sein, einem Großmieter schon frühzeitig vor Ablauf des Vertrages eine Modernisierung oder Revitalisierung im laufenden Betrieb anzubieten. Das „Anpacken“ der Immobilie schon jetzt, im laufenden Betrieb, kann sich mehrfach rechnen. Denn ist die Immobilie auf einem wettbewerbsfähigen, modernen Stand, dann kann der Mieter langfristig gebunden werden. Das spart Leerstands- und Vermarktungskosten, macht die Immobilie zukunftsfähig und hilft vor allem die Rendite nachhaltig zu sichern.

Die Erfahrung zeigt, dass ein *Incentive* ganz besonders überzeugend für den Mieter ist: Wenn der Eigentümer nicht nur die Technik und die „Verpackung“ der Immobilie angeht, sondern auch Raumkonzept, Flächenzuschnitt und Büroorganisation des Mieters „revitalisiert“. Damit unterstützt er die Optimierung der Arbeitsprozesse, die Produktivität und die Senkung von Kosten beim Nutzer. Das sind echte Mehrwerte für den Mieter.

AUTORIN:



Dr. IRA HÖRNDLER
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
ADVOREAL Rechtsanwältin
www.advoreal.de

>>> **Leistungspflichten des Mieters bei Vertragsende (Fortsetzung):** Aber selbst bei Unterlassen der Räumung gibt es Fallstricke für den Vermieter. So entfällt der Anspruch auf Nutzungsent-schädigung, wenn nur wenige und wertlose Gegenstände oder Einrichtungen im Objekt zurückbleiben, deren Beseitigung keinen großen finanziellen Aufwand erfordert. Zudem entfällt die Räumungspflicht (und damit auch der Anspruch auf Nutzungsent-schädigung), solange der Vermieter sein Vermieter-pfandrecht ausübt.

Rückbau

Um-, Einbauten und Einrichtungen, die der Mieter während der Vertragslaufzeit in die Mietsache eingebracht hat, hat er auf eigene Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Das gilt auch, wenn der Vermieter diesen baulichen Veränderungen zugestimmt hat, ohne auf den Rückbau zu verzichten. Führt der Mieter den Rückbau nicht durch, kann und muss der Vermieter ihn –nach Fristsetzung– selbst durchführen und bekommt vom Mieter Schadensersatz.

Waren die Arbeiten des Mieters allerdings erforderlich, um die Mietsache überhaupt in einen Zustand zu versetzen, der eine vertragsgemäße Nutzung ermöglicht, besteht keine Rückbau-pflicht. Ebenso, wenn sich der Mieter im Vertrag zur Durchführung entsprechender Maßnahmen verpflichtet hat. Wird der durch den Rückbau geschaf-fene Zustand unmittelbar nach Rückga-be durch Umbaumaßnahmen oder Ab-riss des Vermieters wieder zerstört, kann die Rückbauverpflichtung eben-falls nicht geltend gemacht werden. Der Vermieter kann hierfür auch keinen finanziellen Ausgleich verlangen.

Renovierung und Schadensbeseitigung

Zu Schönheitsreparaturen ist der Mie-ter nach dem Gesetz nicht verpflichtet.

Während bis vor einigen Jahren davon ausgegangen wurde, dass im Gewerbe-raummietrecht den Mietern auch for-mularvertraglich praktisch unbe-schränkt Endrenovierungsverpflichtun-gen auferlegt werden können, orien-tiert sich der BGH inzwischen stark an der Wohnraummietrechtsprechung. Er hat die Kombination laufender Schön-heitsreparaturen und Endrenovierung im Gewerbemietrecht für unwirksam erklärt (*BGH Urteil v. 6.4.2005 – XII ZR 308/02*). Auch eine Quotenklausel ba-sierend auf einem starren Fristenplan soll unwirksam sein (*OLG Düsseldorf 22.12.2005 – 10 U 100/05*).

Individualvertraglich können zwar wei-terhin sehr weitgehende Renovie-rungspflichten auf den Gewerbe-raummieter überwältigt werden. Die klassi-schen Schönheitsreparaturen treffen die Interessen der Parteien bei Ende eines gewerblichen Mietvertrages aber häufig nicht, schon, weil es in moder-nen Büroräumen in der Regel keine zu lackierenden Heizkörper, Fenster und Türen gibt und auch die Decken oft nicht streichfähig sind, vor allem aber weil ein Nachmieter oft eine andere Raumaufteilung wünscht, so dass Wän-de versetzt und Oberböden erneuert werden müssen.

Eigentlich wollen die meisten Vermieter deshalb Geld und nicht tatsächlich die Durchführung irgendwelcher Maler-arbeiten durch den Mieter. Dann ist es aber sinnvoller, gleich eine Ablöserege-lung zu vereinbaren. Wird eine solche Vereinbarung dahingehend einge-schränkt, dass die Verpflichtung des Mieters entfällt, wenn die Arbeiten nicht erforderlich sind (was ggf. durch einen Sachverständigen festgestellt wird), sollte sie unproblematisch wirk-sam sein.

AUTOR:



MARIO BONET
Herausgeber
realUP expertises
www.realup.eu

>>> **MF/G-2012 (Fortsetzung):** Die Vermietung „nach gif“ ist an den großen Bürostandorten Standard. Selbst wenn nicht auf Grundlage der MF/G vermietet wird, dann ist sie zumindest das **Benchmark** für den überregionalen Vergleich. So kann man in München bereits beobachten, dass für den Mieter neben den BGF-Werten auch die MF/G-Vergleichszahlen vorgehalten werden. Außerhalb des Münchner Altstadtringes sind gif-Vermietungen inzwischen durchaus üblich.

Auch, wenn das neue Layout etwas anderes vermuten lässt, die MF/G-2012 ist eine konsequente Fortschreibung der 2004er Richtlinie. Die **Novellierung** war dennoch nötig, weil bei der Umlage von Gemeinschaftsflächen und Betriebskosten auch in gemischt genutzten Objekten Verteilungsgerechtigkeit gefordert ist.

Die MF/G-2012 beschreibt die **Umlage der Gemeinschaftsflächen** auf die MF/G-Mieter nun auch für Objekte mit Wohnraum und mit Mietbereichen, die nicht nach gif vermietet wurden. Hier sind zukünftig alle Mietbereiche zumindest *pro forma* nach gif (MF/G oder MFW) auszuwerten um den „MF/G-2-Faktor“ zu ermitteln. Die Umlage der Betriebskosten kann dann aus diesem Schlüssel abgeleitet werden.

Bei den **Definitionen** wurde präzisiert, dass „offene“ *Verkehrsflächen* (nicht allseitig in voller Höhe umschlossene, bzw. nicht überdeckte Bereiche), sowie abgeschlossene Vorflure von *Technischen Funktionsflächen* nicht als Mietfläche gelten. Diese Neuerung bedeutet zwar in Einzelfällen für den Vermieter einen Verlust an Mietfläche, doch waren diese Flächen monetär meist nicht in Ansatz zu bringen, d. h. kaum marktfähig.

Für den Projektentwickler wurde der Abschnitt zur Regelung von sog. Mieterneubauten neu formuliert. *Mieterbedingte Grundflächenänderungen* (MBF,

bisher: individuelle Mieteranforderung) sind nun bauliche Veränderungen, die für den Vertragszweck nicht vom Vermieter geschuldet waren. Damit wird vermieden, dass durch **Mieterausbau** bedingte „Mietflächenverluste“ gegenüber dem Vertragsstand dem Vermieter angelastet werden könnten. Erst beim Verkauf oder in der Nachvermietung müssen diese ‚MBF‘ als besondere Mietflächen kenntlich gemacht werden.

Mit der **Typisierung** von Mietflächen mit Nutzungseinschränkungen (a-d) will die MF/G erreichen, dass Mietflächen differenziert nach ihren Nutzungsqualitäten bepreist werden. Bei einer pauschalen Vermietung nach gif wurde oftmals übersehen für Balkone und „Dachterrassen“, sowie für Mietflächen mit eingeschränkter Raumhöhe, einen verminderten m²-Preis zu vereinbaren. Dies ging häufig zu Lasten der Mieter und führte zu einer nicht marktgerechten Bewertung dieser Flächen.

Für preisfreien Wohnraum definiert die MF/W auch solche Mietflächen, die (wegen des demographischen Wandels) zunehmend **außerhalb der abgeschlossenen Wohnung** liegen können (z.B. Gemeinschaftsräume für Hobby, Sport, Lesen etc.). Die Mietfläche MF/W kann „in Wohnfläche umgerechnet“ werden.

Die MF/V beschreibt Verkaufsflächen für die **baurechtliche Anwendung** und ist daher keine Mietflächen-Richtlinie. Eine Verwendung in Mietverträgen ist nur zu erwarten, wenn ein Verkaufsflächenanteil von x% an der Mietfläche (MF/G) vorgegeben werden soll.

Mit den drei Richtlinien deckt die gif nun das gesamte Spektrum der im deutschsprachigen Raum relevanten Flächenbegriffe ab. Doch während die MF/G auf unbesetztes Terrain vorstoßen konnte, müssen sich MF/W und MF/V noch in der Anwendung gegen etablierte Praxis behaupten.

Herausgeber:
Mario Bonet
Der Mietflächengutachter
realUP expertises
PF 10 04 16
63703 Aschaffenburg

Büroadresse:
Heinrich-Geißler-Str. 30
63801 Kleinostheim

T: 06021 – 310900
E: bonet@realup.eu
W: www.realup.eu