



Junge Gründerinnen haben moderne Ansprüche an Gewerberäume. Das macht häufig Investitionen durch den Vermieter notwendig.

FOTO: PIKSELSTOCK/STOCK.ADOBE.COM

Top-Mieter für Top-Gewerbeobjekte finden

Innovative Geschäftsmodelle erfordern Investitionen

Was Vermieter bei der Suche nach Mietern und dem Angebot von Gewerberäumen beachten sollten.

Vermieter und Verwaltungsgesellschaften von großen Immobilien mit Wohn- und Gewerberäumen kämpfen oft mit einem zweiseitigen Schwert. Zum einen besteht der Druck, Leerstände zu vermeiden und Büro-, Geschäfts- oder Wohnräume des Komplexes schnell wieder zu vermieten. Gleichzeitig beeinflusst die Art der Mietparteien, Unternehmen oder Händler, die eine Großimmobilie mit Leben füllen, die Attraktivität und Beliebtheit des Komplexes. Um Umsatzeinbußen durch ausbleibende Mieten oder häufige Umbaumaßnahmen zu vermeiden, ist es ratsam, ein paar Punkte vor Vertragsabschluss zu klären. Dabei gilt: Nicht nur die Mieter müssen etwas zu bieten haben.

Am besten unkompliziert und zuverlässig

In großen Gebäudekomplexen ist die Fluktuation von Mietparteien oft hoch. Das

gilt vor allem dann, wenn bestimmte Areale als Gewerbe- oder Büroflächen vermietet werden. Grundsätzlich steigern Gewerbemieten wie Arztpraxen, Versicherungen oder Anwälte, Kioske, Friseure, Restaurants, Cafés oder Büros die Attraktivität einer Immobilie, bieten sie doch angenehme Angebote und beleben den Komplex zusätzlich. Vermieter solcher Immobilien sind jedoch fast stetig damit beschäftigt, neue Mietkandidaten zu finden. Für Vermieter sind dabei zwei Aspekte essenziell, egal ob es sich um private oder Gewerbemieten handelt: In Verhalten und Ansprüchen sollten Mieter möglichst unkompliziert und bei den Mietzahlungen zuverlässig sein. Doch insbesondere bei der Vermietung an Gewerbetreibende muss Zuverlässigkeit nicht gleich unkompliziert bedeuten. Denn bei bestimmten Sicherheitsstandards und baulichen Anforderungen stehen Vermieter mit in der Ver-

antwortung. Und diese Anforderungen unterscheiden sich je nach Gewerbe. Verantwortliche sollten sich also nicht nur von interessanten Geschäftsmodellen leiten lassen, sondern auch immer die damit einhergehenden Veränderungen an der Immobilie berücksichtigen.

Sanieren und renovieren bringen oft Vorteile

Dabei bedeutet eine Investition nicht immer einen finanziellen Nachteil für die vermietenden Parteien. Ganz im Gegenteil. Längst schauen viele Mieter auf die Attraktivität einer Immobilie, deren Image, Energieeffizienz und bauliche Substanz. Insbesondere dann, wenn es sich um ein Gewerbe handelt, das ein bestimmtes Image wahren möchte. Wer hier investiert, steigert den Wert der Immobilie und zugleich die Nachfrage und kann von Energie- und Kosteneinsparungen profitieren. Zur optimalen Kosten-Nutzen-Kalkulation ist es für Vermieter wichtig, hier möglichst universell und zukunftsgerichtet zu planen. Unterstützung bieten dabei Fachunternehmen, die sich auf moderne Gestaltungskonzepte von Immobilien spezialisiert haben. Mit ihrem Wissen und ihrer Erfahrung für urbane Trends und Gewerbeentwicklungen sowie Ermittlung von Ist-Zuständen bei Bestandsbauten und sinnvoller Sanierungs-

und Renovierungspotenziale können sie aufzeigen, welche Investitionen im Zuge einer Neuvermietung ratsam sind, welche Wertsteigerung das Gebäude dadurch erfährt und welche Energie- und Kosteneinsparungen dadurch bestenfalls möglich werden. Vor allem moderne Heiz- und Beleuchtungskonzepte, aber auch der Einsatz von Gebäudeleittechnik und Fernwartung gehören hier zu den entsprechenden Maßnahmen.

Wer ist für was beim Umbau verantwortlich?

Grundsätzlich sind Vermieter von Gewerbeflächen dafür verantwortlich, dass sich die Räumlichkeiten in einem technisch und rechtlich einwandfreien und sicheren Zustand befinden. Das gilt vor allem für allgemein genutzte Flächen wie Flure, Treppenhäuser, Garagen, Entrees und dergleichen. Doch auch innerhalb vermieteter Flächen beziehungsweise Räumlichkeiten können Vermieter bestimmte Pflichten nicht automatisch komplett auf Mieter übertragen. Neben der Sicherheit von Treppen, Aufzügen, Rolltreppen, Beleuchtungs-

Belüftungsanlagen, Fenstern, Türen und Brandschutz müssen sie zum Beispiel auch die Instandhaltung und -setzung von Heizung und Wärmedämmung innerhalb vermieteter Flächen übernehmen. Seit 2018 gilt hier eine neue Rechtsauffassung zum Nachteil der Eigentümer und zum Vorteil der Mieter. Diese besagt nämlich, dass, wenn eine Fläche durch Neuvermietung anders als zuvor genutzt werden soll, Vermieter verpflichtet sind, die Brandschutzmaßnahmen an die neue Nutzung anzupassen. Diese Kosten dürfen nach der neuen Rechtsauffassung nicht mehr, wie früher, über die Betriebskosten Mietern auferlegt werden.

Gemeinsam prüfen und planen

Neben sicherheitsrelevanten Umbaumaßnahmen kann eine Neuvermietung allerdings auch andere Baumaßnahmen erfordern, die genehmigungspflichtig sind. Müssen für Umbauten Anträge gestellt werden, liegt die Verantwortung der Antragsstellung wiederum bei den Mietern. Sie sind somit dafür verantwortlich, sich über die anfallenden Veränderungen zu informieren und diese kon-

form im Antrag aufzuführen. Sie tragen auch die entsprechenden Kosten für Antrag und Genehmigung. Vermieterinnen und Vermietern ist aus diesem Grund anzuraten, Verträge erst nach Prüfung und Genehmigung zu unterzeichnen. Grund: Ein Antrag kann auch abgelehnt werden. In solchen Fällen müssen sich Mieter und Vermieter entsprechend einigen, die Maßnahmen entweder weiter anzupassen oder den Vertrag aufzuheben. Je konkreter beide Seiten die Nutzung der Immobilie oder Räumlichkeiten schon vor der Antragstellung festlegen, umso genauer können Umfang und Kosten für die Vermieter-Seite kalkuliert werden. Übrigens gilt: Ändert sich die gewerbliche Nutzung der Räumlichkeiten, ist diese immer vom Mieter anzugeben, auch dann, wenn keine Umbauten erfolgen.



Autor

Heinz-Jürgen Dohrmann,
Geschäftsführer
der Figo GmbH

ANZEIGE



Online-Seminar wieder verpasst?

Sie wünschen dringend ein Update in Sachen Miet- oder WEG-Recht, hatten aber leider wieder keine Gelegenheit am Online-Seminar teilzunehmen? Wir haben da eine Lösung: Die IVV bietet Aufzeichnungen von allen Seminaren. Mittlerweile ist eine beachtliche Sammlung mit Fachwissen für die Haus- und Immobilienverwaltung entstanden, die Sie für Ihre tägliche Arbeit nutzen können.

Zu folgenden Themen stehen Ihnen Videos zur Verfügung:

- Mängelgewährleistung
- Verwaltervergütung
- Hausgeldforderungen
- Mietvertrag und AGB-Kontrolle
- Eigentümerversammlung
- Miet- und WEG-Recht
- Bauliche Veränderungen in der WEG
- Rechte und Pflichten des WEG-Beirates
- Datenschutz in Immobilienverwaltungen
- Die Mietsicherheit – die Kautions im Wohn- und Gewerberaummietverhältnis
- Betriebskostenabrechnung und Widerspruchsbearbeitung



» Die Online Videos:
Updates für Experten!

Weitere Infos unter:
www.ivv-magazin.de/podcasts