

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

betrachtet man den Lebenszyklus einer Immobilie, so sind u.a. die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten die Positionen, neben den Miet-, Neben- und Verwaltungskosten, welche Sie als Mieter direkt betreffen können. Die Mieträume werden ausgiebig vom Mieter genutzt – dementsprechend entsteht eine Abnutzung an den Fenstern, den Böden, haustechnischen Anlagen, etc.

Doch wer muss für diese Abnutzung aufkommen? Laut dem Gesetz der Vermieter – doch in der Praxis wird der Mieter daran beteiligt. In welchem Maß und in welcher Höhe ist Verhandlungssache.

Dementsprechend möchten wir unsere aktuelle Ausgabe des insight diesem Thema widmen, um Ihnen Risiken aufzuzeigen, welche eventuell in Ihrem aktuellen Mietvertrag schlummern. Auch bei Neuabschlüssen gilt es, den Fokus auf diesen sehr relevanten Bereich des Gewerbemietvertrags zu richten. Hierzu möchten wir Ihnen im Folgenden eine Orientierungshilfe bereitstellen.

Mit den besten Grüßen,
Ihre blackolive Geschäftsführung

blackolive



11 | INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG UND SCHÖNHEITSREPARATUREN

WO LIEGT DER UNTERSCHIED?

In einem Gewerbemietvertrag tauchen meist alle drei o.g. Begriffe auf. Prinzipiell kann man die Begriffe folgendermaßen umschreiben:

Instandhaltung:

Hierunter sind alle vorbeugenden Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des bestehenden (mangelfreien) Zustands zu verstehen. Auch Maßnahmen zur Vermeidung drohender Schäden zählen hierzu.

Instandsetzung:

Die Instandsetzung kann als Reparaturmaßnahme verstanden werden. Aufgetretene Mängel werden wieder instandgesetzt.

Schönheitsreparaturen:

Die Schönheitsreparaturen stellen eine Renovierungspflicht dar.

Bei Abschluss eines Mietvertrags hat laut §535 BGB der Vermieter „...die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten...“. So viel in der Theorie. Im Gewerbemietrecht ist die Gestaltungsfreiheit weitaus größer für den Vermieter betreffend o.g. Maßnahmen auf den Mieter abzuwälzen, als im Wohnraummietrecht. Im Prinzip ist lediglich durch die Sittenwidrigkeit das Maß der Abwälzung auf den Mieter begrenzt.

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten zählen nicht zu den Betriebskosten, denn „...die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung,

Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen“ (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten §1 II BetrKV), müssen separat ausgewiesen werden.

Durch individuelle Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter oder durch eine formalmäßige Übertragung werden sich die Kosten schlussendlich in der Nebenkostenabrechnung wiederfinden. Denn Betriebskosten sind nicht gleich Nebenkosten. Die Nebenkosten umfassen grob beschrieben die Betriebskosten und alle weitere nicht laufend entstehenden Kosten.



INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG IM MIETVERTRAG

Wie bereits erwähnt sind aus gesetzlicher Sicht alle o.g. Maßnahmen Vermietersache. Doch durch individuelle Vereinbarungen im Mietvertrag ist eine Übertragung möglich, denn der gewerbliche Mieter ist weniger schutzbedürftig, als der Wohnungsvermieter. Auch eine formularmäßige Übertragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist zulässig. Demnach ist die Übertragung der Pflichten nicht zwingend unter beispielsweise „besondere Vereinbarungen“ zu finden. Vielmehr lässt sich eine Pflichtübertragung in einem Formvertrag schnell überlesen, da nicht gesondert hierauf hingewiesen werden muss.

Allerdings gilt für beide Vertragsarten: Im Mietvertrag sollte die Höhe der Beteiligung an den Kosten prozentual begrenzt werden. Oftmals findet man Formulierungen wie: „Der Mieter hat die Kosten für Instandhaltungen und Instandsetzungen an gemeinschaftlich genutzten Flächen und Anlagen anteilig in Höhe von bis zu 10 Prozent der Jahresnettomiete zu tragen.“

Eine 10-prozentige Beteiligung ist im normalen Geschäftsbetrieb als Obergrenze anzusehen. Eine benennbare Begrenzung auf juristischer Basis gibt es allerdings nicht. Dennoch darf die Erhaltung der Mietsache

kein unkalkulierbares Kostenrisiko für den Mieter darstellen, da sonst die Unwirksamkeit der gesamten Klausel droht. Dementsprechend sollte eine Einschränkung des Kostenrisikos für den Mieter nicht fehlen. Ziel eines Mieters sollte es sein, die prozentuale Beteiligung so gering wie möglich zu halten. blackolive konnte in der Vergangenheit bereits mehrfach das Streichen dieser Klausel für den Mieter verhandeln. Sollte eine Streichung der Klausel nicht möglich sein, beträgt die durchschnittliche Zielgröße ca. eine 7-prozentige Beteiligung an den Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

KLEINREPARATUREN

Bei Verschleißteilen innerhalb des Mietbereiches eines Mieters ist es nicht unüblich, dass diese Reparaturen zu seinen Lasten gehen, bzw. dass er sich bis zu einer Obergrenze beteiligt. Diese Grenze gilt es im Vorfeld vertraglich festzulegen. Hierzu ist es ratsam, dass eine jährliche Begrenzung im Vertrag vereinbart wird. Die darüber hinaus entstehenden Kleinreparaturen würden dann zu Lasten des Vermieters gehen.

So könnte beispielsweise eine Beteiligung im Schadenszelfall bei 300 € vereinbart werden, jährlich jedoch eine Beteiligung von maximal 3.000 €. Ist beispielsweise der Wasserhahn kaputt, muss der Mieter sich bis zu 300 € an den Kosten beteiligen. Gab es in einem Jahr allerdings bereits in Summe mehr Reparaturkosten innerhalb der Mietfläche, so dass die Grenze von in unserem Beispiel 3.000 € überschritten wurde,

muss der Wasserhahn zu Lasten des Vermieters repariert bzw. ausgetauscht werden. Je nach Gebäudequalität und Größe des Objektes sind diese Zielgrößen individuell festzulegen. blackolive hilft Ihnen dabei eine realistische Beteiligung und Obergrenze einzuschätzen und diese mit dem Vermieter zu verhandeln.

WORAUF SOLLTE MAN ALS MIETER ACHTEN?

Vor Vertragsabschluss sollte man sich als Mieter einen genauen Eindruck des Objektes verschaffen. Nicht selten liegen bereits Mängel vor, welche auch gemeinschaftlich genutzte Flächen und Anlagen betreffen. Da der Mieter nicht mit Schäden und

Abnutzungen belastet werden darf, welche schon bei Vertragsschluss vorhanden waren, ist es nützlich, diese bereits vorab zu benennen. Bei genauerer Betrachtung der Qualität des Objektes, kann vorab eine grobe zeitliche und monetäre Prognose getroffen

werden, wann und in welchem Umfang die nächsten Maßnahmen fällig sind. Wichtig ist es, den Vertragsentwurf gründlich zu prüfen. Ist eine Obergrenze im Mietvertrag vereinbart? Wenn ja, in welcher Höhe?

FAZIT

Lassen Sie sich durch einen professionellen Gewerbeimmobilienberater betreuen, um die Beteiligung verhandeln zu lassen. Hierzu macht es durchaus Sinn vorab eine Einschätzung, hinsichtlich der technischen Aspekte des Objektes durch einen Architekten einzuholen. Bei einer Beauftragung von blackolive bieten wir Ihnen diese Dienstleistungen kostenfrei an. Sehr häufig zeigt sich ein Eigentümer gesprächsbereit, um einen gemeinsamen Nenner zu finden. Doch vielen Mietern ist nicht bewusst, dass auch diese Klausel Verhandlungssache ist.

Alle in diesem Text genannten Aspekte stellen nur einen Teilbereich eines Mietvertrags dar. blackolive berät Sie vollumfänglich bei Ihrer Büroflächensuche bzw. bei einer Mietvertragsverlängerung. Wir weisen Sie bei der Betreuung auf alle Verhandlungsaspekte und relevante Vertragsklauseln hin.

blackolive

black olive advisors GmbH ist ein auf die Beratung von Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler. Alle 3 Monate erscheint eine neue Ausgabe dieses Newsletters mit einer Sammlung an Fachinformationen für Mieter von Büroflächen.

IMPRESSUM:
black olive advisors gmbh
fon +49 69 9074487-0 || fax +49 69 9074487-10
info@blackolive.de || www.blackolive.de