

— Persönlich gut beraten —
MÖLLERHERM
IMMOBILIEN



Ratgeber-eBook Bürovermietung

*„Alles was Sie zum Thema
Bürovermietung wissen sollten“*

Kostenlose
Expertenhotline
0800 / 77 161 00

www.moellerherm-immobilien.de

— Persönlich gut beraten —

MÖLLERHERM

IMMOBILIEN



Annegret Möllerherm



Johannes Möllerherm

Schön, dass Sie bei uns sind!

Der Immobilienverkauf ist für alle Beteiligten eine aufregende, aber auch wichtige Angelegenheit. Daher ist es umso wichtiger sich bestmöglich auf die Vermarktungsphase vorzubereiten.

Um Ihnen einen Überblick zu verschaffen, welche Aspekte dringend beachtet werden sollten, stellen wir Ihnen diverse Unterlagen rund um den Immobilienverkauf, der Vor- sowie der Nachbereitung zur Verfügung.

Nutzen Sie Chance mit einem unserer Makler kostenfrei zu Ihren Fragen zu telefonieren:

Jetzt Telefonat vereinbaren

oder 0800 / 77 16 100

Inhalt

Bürovermietung	2
Arten der Büroflächen	2
Wie findet man die idealen Mieter?	2
Welche Angaben sind wichtig für das Inserat?	3
Welche Vertragsinhalte können vereinbart werden?	3
Welche Laufzeit ist angemessen?	4
Qualifizierung potentieller Mieter	5

Bürovermietung

Arten der Büroflächen

Grundsätzlich können Büroflächen in drei Kategorien eingeteilt werden.

- Einbund: Die Räumlichkeiten befinden sich auf einer Seite und sind durch einen davorliegenden Flur miteinander verbunden.
- Zweibund: Die Räumlichkeiten befinden sich links und rechts, verbunden werden diese durch einen Flur in der Mitte.
- Dreibund: Zwischen den Räumlichkeiten links und rechts befinden sich ein Empfangsbereich, Lagerräume oder ein Archiv.

Inzwischen sind aber nicht nur gesamte Büroflächen zu vermieten. Vielmehr steigt die Nachfrage an einzelnen Büroräumen oder Arbeitsplätzen (Tische). Viele junge Unternehmen und Freelancer können in verschiedensten Umgebungen ihre Arbeiten ausführen. Dennoch achten suchende Mieter*innen bei der Auswahl möglicher Arbeitsflächen weiterhin auf Lage, Größe, Ausstattung und die Verkehrsanbindungen.

Wie findet man die idealen Mieter?

Um kein Geld zu verlieren und somit Leerstand zu vermeiden, sollte rechtzeitig mit der Suche neuer Mieter*innen für die Bürofläche begonnen werden. Üblicherweise stehen einem dort die üblichen Immobilienportale zur Verfügung, hierzu zählen u.a. Immobilienscout24, Immowelt oder EBay Kleinanzeigen.

Je nach Art und Lage der Bürofläche kann natürlich auch über eine Insertion der örtlichen Zeitungen oder Aushänge im Schaufenster der Bürofläche selbst nachgedacht werden. Sofern ein Immobilienmakler die professionelle Vermietung übernimmt, hat dieser i.d.R. eine umfangreiche Kundenkartei mit qualifiziertem Mietinteressent*innen.

Welche Angaben sind wichtig für das Inserat?

Das Inserat sowie das Exposé sollten natürlich die Angaben enthalten, welche auch wirklich interessant für den potentiellen Mieter*innen sind. Bei Büroflächen ist auf folgende Angaben nicht zu verzichten:

- Größe in m² der Bürofläche
- Lage
- Anzahl der Büros
- Verkehrsanbindung
- Art des Internetanschlusses
- Mögliche Aufteilung im Inneren
- Optionen zu Veränderungen der Raumaufteilung
- Barrierefreiheit
- Parkmöglichkeiten
- Anzahl weiterer Parteien im Objekt

Welche Vertragsinhalte können vereinbart werden?

Der Gewerbemietvertrag ist nicht mit den Mietverträgen von Wohnräumen zu vergleichen. Die Verträge werden nämlich nicht auf Grundlage des Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) abgeschlossen. Da wir uns im gewerblichen Bereich befinden wird das Handelsgesetzbuch (HGB) angewandt. Daher können etwaige Voraussetzungen, Optionen etc. frei verhandelt werden. Der Vermieter kann unter anderem Vorgaben zu der Außenwerbung oder durchzuführender Objektpflege in den Vertrag mit aufnehmen.

Die Miete kann sich der Vermieter auf verschiedene Arten vertraglich sichern. Die gängigsten Optionen sind folgende:

- Staffelmiete (die Miete erhöht sich in vereinbarter Höhe nach festgelegten Abständen)
- Umsatzmiete (es wird eine Grundmiete vereinbart und ein Prozentsatz, nach welchem ein Abschlag des Umsatzes/Gewinns zusätzlich an den Vermieter gezahlt wird)

- Wertsicherungsklausel (die Miete orientiert sich am Verbraucherpreisindex, sofern sich dieser um einen vorab vereinbarten Prozentsatz ändert, wird die Miete angepasst)
- Festmiete (die Miete ist verhandelt und wird sich für den vereinbarten Zeitraum nicht verändern)

Wichtig zu wissen

Eine gesetzliche Mietkaution existiert bei Gewerbemietverträgen nicht. Diese haben sich allerdings auf sechs bis sieben Kaltmieten eingependelt, können aber Branchenabhängig unterschiedlich hoch sein.

Welche Laufzeit ist angemessen?

Die Laufzeit des Gewerbemietvertrages kann frei verhandelt werden. Überwiegend werden diese mit einer Laufzeit von fünf- oder zehn Jahren angesetzt, je nach Art und Umfang des Mietgegenstandes.

In vielen Verträgen werden sogenannte Verlängerungsoptionen vermerkt. Diese können besagen, dass der Mieter durch ein Optionsrecht den Vertrag um eine ebenfalls festgelegte Zeit verlängern kann. Dieses Optionsrecht muss der Mieter rechtzeitig vor Ablauf des Mietvertrages ausüben, ansonsten verfällt es. Wie häufig den Mieter*innen ein Optionsrecht gewährt wird, legen beide Parteien im Vorfeld fest.

Qualifizierung potentieller Mieter

Sofern ein ernsthafter Mietinteressent gefunden ist und der Vertrag aufgesetzt werden soll, ist es sinnvoll sich über den Mieter*innen im Vorfeld gründlich zu informieren. Denn ein Gewerbemietvertrag gilt für einen längeren Zeitraum, da sollten mögliche Probleme durch bspw. finanzielle Zahlungsschwierigkeiten im Vorfeld weitestgehend ausgeschlossen werden können.

Diese Unterlagen können und sollten vor Unterzeichnung des Vertrages vom potentiellen Mieter angefordert und durchgesehen werden:

- Mieterselbstauskunft
- Bankauskunft der Hausbank
- Gründungskonzept
- Bonitätsauskunft (Schufa oder Creditreform)
- Gewerbeanmeldung
- Ggf. Handelsregisterauszug

— Persönlich gut beraten —

MÖLLERHERM

IMMOBILIEN



Annegret Möllerherm



Johannes Möllerherm

Jetzt kostenloses Telefon-Beratungsgespräch vereinbaren

- ✓ Wir sprechen über Ihre Ihre Immobilie, Ihre Pläne & Ihre individuelle Situation
- ✓ Wir erarbeiten einen Fahrplan für Ihren Immobilienverkauf
- ✓ Wir geben Ihnen Rat & Tipps aus der Praxis zu allen Ihren Fragen

Jetzt Telefonat vereinbaren

oder 0800 / 77 161 00