

THEMEN + AUTOREN:

Projektbericht:
Tower 185 in Frankfurt/Main



JÖRG WERNER
MRICS, Projektleiter
Vivico Real Estate
www.vivico.de

Vertragsgestaltung:
Der erklärte Willen der Parteien



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

Mietflächenbenchmarks:
Ergebnisse der Studie



MARIO BONET
Herausgeber
realUP expertises
www.realup.eu

BGH-Entscheid: Ist die
Mietflächenangabe keine
Beschaffenheitsvereinbarung?



CHRISTIAN KOPFLOW
Fachanwalt für Miet- und Wohn-
eigentumsrecht
Mittelstein Rechtsanwälte
www.mittelstein.de

PROJEKTBERICHT: Tower 185 in Frankfurt / Main

Von Jörg Werner

Tower 185 ist das Tor zum Europaviertel, dem visionären Symbol für die Zukunft einer urbanen Stadt. Die elegante Architektur von Prof. Christoph Mäckler setzt an zentralem Standort neue Akzente.

Schon beim sechsgeschossigen Sockelgebäude zeigt sich die hohe Entwurfsqualität des Ensembles: Durch den hufeisenförmigen Grundriss entsteht eine zentrale, elegante Plaza, die mit einladender Geste in die 19 Meter hohe Lobby führt. Aus dem eleganten Sockelbau erhebt sich der 50-geschossige Turm, der aus zwei Hochhaushälften mit Aluminium-Glas-Fassade besteht, die einen gläsernen Mittelteil umschließen.

Mehr...

VERTRAGSGESTALTUNG: Der erklärte Willen der Parteien

Von Dr. Ira Hörndler

In Mietverträgen finden sich häufig unklare oder in sich widersprüchliche Regelungen über die vermieteten Flächen. Ein geradezu klassisches Problem ist in Projektentwicklungssituationen die Beifügung einer Flächenaufstellung nach DIN 277 oder BauNVO als Anlage zum Mietvertrag, wobei gleichzeitig vereinbart wird, dass bei Übergabe die Ermittlung der Mietfläche auf Grundlage der gif-Richtlinie MF/G erfolgen soll.

In einer solchen Situation stellt sich die Frage, ob alle in der ursprünglichen Flächenaufstellung genannten Flächen in die Mietfläche einzubeziehen sind, auch wenn sie teilweise keine Mietflächen nach gif sind (wie z.B. technische Funktionsflächen, Treppen, Aufzüge etc.).

Mehr...

MIETFLÄCHENBENCHMARKS: Wie viel Mietfläche hat ein effizientes Gebäude?

Von Mario Bonet

Der Preis einer Bürofläche hängt nicht zuletzt davon ab, auf welche Weise die Mietfläche ermittelt wurde: nach gif, auf Grundlage von BGF oder als Nutzfläche? Nicht selten stellt sich heraus, dass eine Immobilie nur deshalb preiswerter oder teurer erscheint, weil der m² abweichend ermittelt wurde. Doch wie viel Mietfläche kann man von einer Büroimmobilie erwarten?

Die Studie MIETFLÄCHENBENCHMARKS benennt erstmalig Kennzahlen für die Mietflächeneffizienz von gewerblich genutzten Immobilien. Im Rahmen der Untersuchung wurden 82 Büro- und gemischt genutzte Objekte in Deutschland mit einer Gesamtfläche von über 1,1 Mio. m² BGF analysiert und in Clustern nach Schulnoten bewertet.

Mehr...

BGH-Urteil: Ist die Mietflächenangabe keine Beschaffenheitsvereinbarung?

Von Christian Kopplow

Nach einem BGH-Entscheid können die Parteien zukünftig eine Mietfläche frei vereinbaren, wenn beide Seiten darin übereinkommen, dass die m²-Angabe nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes dient. Mit diesem Urteil können Vermieter durch vertragliche Regelungen die Risiken für Rückforderungsansprüche minimieren.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH galt bisher: Die Angabe einer (Wohn-) Fläche im Mietvertrag ist zugleich eine Vereinbarung über die Beschaffenheit des Mietobjekts mit der Folge, dass eine Flächenunterschreitung um mehr als 10 % einen Mangel darstellt.

Mehr...

AUTOR:



JÖRG WERNER
MRICS, Projektleiter
Vivico Real Estate
www.vivico.de

>>> **Tower 185 (Fortsetzung):** Tower 185 ist eines der ersten Hochhäuser in Europa, welches eine LEED-Zertifizierung des U.S. Green Building Council in Gold erreichen wird. Das Gebäude besitzt bereits eine Vorzertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Durch zahlreiche innovative Ansätze schont Tower 185 wertvolle natürliche Ressourcen und damit die Umwelt. So werden durch die Nutzung von Regenwasser im Tower 185 über 2,3 Mio. Liter Trinkwasser pro Jahr eingespart und durch intelligente Energiekonzepte werden die aktuellen Vorgaben der Energieeinsparverordnung um mehr als 20% unterschritten. Dem Thema Nachhaltigkeit, Umweltschonung und Effizienz wird auch schon in der Bauphase Rechnung getragen. So werden beispielsweise über 90% der Bauabfälle recycelt und der bevorzugte Einsatz regionaler Baustoffe garantiert kurze Transportwege, so dass der CO₂-Ausstoß erheblich verringert wird. Die Vorteile für die Mieter des Gebäudes liegen nicht nur im ökologischen Bereich: Green Buildings bieten eine größere Effizienz, eine verbesserte Aufenthaltsqualität und tragen zur Bildung eines positiven Images des eigenen Unternehmens bei.

Premiumqualität bis ins Detail

Eine beeindruckende Visitenkarte ist die repräsentative Vorfahrt und mediterran anmutende Plaza vor den Tower 185. Gastronomie und Geschäfte in den Arkaden laden zum Verweilen ein. Der Empfang in der eindrucksvollen, 19 Meter hohen Eingangshalle bietet perfekten Service für die Mieter und ihre Besucher. Ob Park- oder Concierge-Service: Im Vordergrund stehen Effizienz und Komfort für die Mieter.

Tower 185 verbindet

Der moderne Mensch ist vernetzt, schätzt kurze Wege und eine schnelle

Anbindung an die Schaltzentralen der Welt. Mit Tower 185 entsteht an einer der Hauptschlagadern der Metropole ein Gebäude, das die Mieter in kürzester Zeit mit allen wichtigen Orten in Frankfurt verbindet. Durch die zentrale Lage des Standorts und die optimale ÖPNV-Anbindung trägt Tower 185 zur weiteren Entlastung der Umwelt bei. Fahrradstellplätze im Gebäude und Duschen für die Mitarbeiter unterstützen auch hier den nachhaltigen Ansatz des Gebäudes.



Steckbrief Tower 185

Adresse: Friedrich-Ebert-Anlage35-37
Architekt: Prof. Christoph Mäckler
Fertigstellung: Ende 2011
Höhe: 185 m (zzgl. Techn. Aufbauten)
Grundstück: 17.830 m²
Geschosse: 50 (Hochhaus)
6 (Sockelbau)
Mietfläche: ca. 100.000 m²
Mietfl. Geschoss: ca. 1.300 m²
Max. Teilbarkeit pro Ges.: 4 Mietinh.
Raumhöhe der Lobby: ca. 19 m
Raumhöhe Mietbereiche: ca. 3 m
PKW-Stellplätze in der Tiefgarage: 551
Fahrradstellplätze: 167

AUTORIN:



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

>>> Erklärter Willen der Parteien (Fortsetzung): Werden sie berücksichtigt, widerspricht das der Flächenermittlung nach MF/G, werden sie nicht berücksichtigt, ist die Fläche wesentlich kleiner und damit auch die Miete wesentlich geringer als von den Parteien ursprünglich verhandelt und kalkuliert.

Haben die Parteien über den Vertrag und die Flächendefinition verhandelt, kommt es rechtlich entscheidend darauf an, ob die Parteien bei Abschluss des Mietvertrages ein gemeinsames Verständnis davon hatten, welche Flächen zur Mietfläche gehören sollten und welche nicht. Denn auch wenn der gemeinsame Wille der Parteien im Vertrag nicht oder nur unvollständig Ausdruck gefunden hat, ist er bei einem ausgehandelten Vertrag verbindlich (BGH NJW 1996, 1679; BGH NJW 1998, 746; BGH NJW 2002, 1038). Selbst wenn eine Formalklausel vorliegt, die Parteien aber ein gemeinsames Verständnis vom Inhalt dieser Klausel hatten, ist dieses gemeinsame Verständnis bindend (BGHZ 113, 259; BGH NJW 1995, 1496).

Aus Falsch wird Richtig!

Hatten also beide Parteien eine übereinstimmende (falsche) Vorstellung davon, welche Flächen Mietflächen nach gif sind, so ist dieses übereinstimmende Verständnis maßgeblich. Gehen z. B. beide Parteien davon aus, dass bei der Vermietung eines Gesamtgebäudes an einen Nutzer („Single Tenant“) alle NGF-Flächen nach DIN 277 zzgl. der Grundflächen der nicht tragenden Innenwände zur MF/G-1 gehören und sollte diese Fläche als Mietfläche vereinbart sein, so ist auch dann keine gif-Fläche vereinbart, wenn die Parteien vereinbart haben, dass die Mietfläche bei Übergabe auf Grundlage der Richtlinie MF/G aufgemessen werden soll. Es wäre in diesem Fall also kein Aufmaß nach MF/G vorzunehmen

sondern – entsprechend der gemeinsamen Vorstellungen der Parteien – die NGF nach DIN 277 zzgl. der Grundfläche der nicht tragenden Innenwände aufzumessen.

Lässt sich eine übereinstimmende Vorstellung der beiden Parteien nicht feststellen, kommt es für die Auslegung des Vertrages darauf an, ob es sich bei der Flächendefinition um eine Formalklausel handelt oder nicht. Liegt eine Formalklausel vor, so gehen Unklarheiten zu Lasten dessen, der den Vertrag gestellt hat (§ 305 c Abs. 2 BGB). Wurde über die fraglichen Regelungen nicht gesprochen, sind sie im Zweifel als Formalklausel der Parteien anzusehen, von der der Vertrag stammt (§ 305 Abs. 1 S. 1 BGB). Je nachdem, ob der Vertrag vom Mieter oder vom Vermieter gestellt worden ist, wäre in diesem Fall die Mietfläche also größer oder kleiner.

Die Verwendung bestimmter Begriffe oder Definitionen ohne deren genauen Inhalt zu kennen ist deshalb für beide Parteien höchst problematisch. Bei den Mietvertragsparteien kann nur dringend dazu geraten werden, sich vor der Vereinbarung einer bestimmten Flächenermittlungsmethode (und vor der endgültigen Vereinbarung der Quadratmetermiete) Klarheit darüber zu verschaffen, welche Flächen nach der gewählten Definition zur Mietfläche gehören und welche nicht.



AUTOR:



MARIO BONET
Mietflächengutachter
realUP expertises
www.realup.eu

>>> **Wie viel Mietfläche hat ein effizientes Gebäude? (Fortsetzung):** Aus der Untersuchung geht hervor, dass die von der Projektentwicklung angestrebte 90%-Quote im Verhältnis der Mietfläche zur oberirdischen Brutto-Grundfläche in der Praxis nur selten erreicht wird. Die Studie stellt fest, dass die meisten Gebäude im Mittelwert nur bei ca. 83% Mietflächenanteil liegen. Doch selbst Quoten unter 80% sind im Bestand bei weitem keine Seltenheit.

Die Studie fokussiert daher die Frage, durch welche Arten der Flächennutzung Mietfläche gemindert oder erhöht wird und welches die Gründe für differierende Mietflächenquoten sein können.

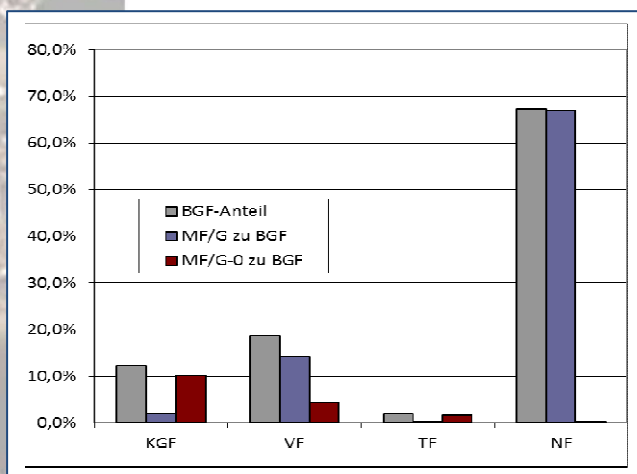


Abb.: Anteile der Flächennutzungsarten an BGF und Mietfläche MF/G

Effizienz ist das Ziel

Die einzige Flächennutzungsart (nach DIN277), die in jeder Vermietungsform fast 1:1 Mietfläche generiert, ist die Nutzfläche, also die Fläche, die der eigentlichen Zweckbestimmung eines Gebäudes dient. Nutzflächen sind praktisch bei jeder Vertragsform als Mietfläche ausweisbar, gleich ob die Mietfläche nach gif ermittelt wurde oder auf der Basis von Brutto- oder Netto-Grundfläche (BGF, bzw. NGF).

Anders sieht es bei den Verkehrsflächen (VF) aus, also bei Fluren und Treppenhäusern. Nur etwa drei Viertel der

Erschließungswege sind als Mietfläche nach gif anrechenbar und somit trägt diese Flächennutzungsart zur Absenkung der Mietflächeneffizienz bei. Technische Funktionsflächen (TF), die zum Betrieb eines Gebäudes dienen, generieren dagegen praktisch keine Mietfläche, sofern nicht die gesamte BGF oder NGF vermietet wurde.

Die eigentliche „Effizienzbremse“ ist jedoch die Konstruktions-Grundfläche (KGF), von der nur jeder sechste Quadratmeter der Mietfläche nach gif zurechenbar ist. Mit einem hohen Anteil von ca. 12% an der BGF ist diese Flächennutzungsart daher die Hauptdeterminante für die Mietflächeneffizienz. Weniger Tragkonstruktion bedeutet also i. d. R. mehr Mietfläche, während die technischen Funktionsflächen mit einem durchschnittlichen Anteil von 2-3% an der BGF ein vergleichsweise bescheidenes Steuerungsinstrument sind.

Zu den Verwendern der Studie gehört auch Dirk Folger, Vermietungsmanager des Frankfurter Großprojektes ‚The Squire‘, der feststellt: *„Die Mietflächenbenchmarks sind in der Argumentation mit Mietern und Maklern sehr hilfreich, weil wir damit die hohe Effizienz unseres Flächenangebotes nachweisen können.“*

Verborgenes Ertragspotential

Die Anwendung der Benchmarks auf ein Portfolio von Bestandsobjekten dürfte in vielen Fällen dazu führen, dass eine Optimierung im Bestand angestoßen wird, da gerade hier der größte Nachholbedarf identifizierbar ist. Die Frage, ob das EDV-System die Flächenänderungen verarbeiten kann oder ob die Betriebs- und Nebenkostenabrechnung beeinflusst würde, dürfte in Anbetracht des multimillionenschweren Ertragspotentials dann keine Ausrede mehr sein. Hier hat das Asset Management eine Aufgabe, die es zu lösen gilt.

AUTOR:



CHRISTIAN KOPFLOW
 Fachanwalt für Miet- und
 Wohnungseigentumsrecht
 Mittelstein Rechtsanwälte
www.mittelstein.de

>>> **Mietflächenangabe keine Beschaffenheitsvereinbarung? (Fortsetzung):**

Da somit dem Mieter die mietrechtlichen Gewährleistungsrechte zustehen, besteht für den Vermieter die Gefahr, dass der Mieter für die Zukunft die Miete mindern und für die Vergangenheit die zu viel gezahlte Miete zurückverlangen kann. Den Versuchen, diese Rechtsfolge mit Vertragsgestaltungen wie „die Wohnfläche gilt als vereinbart“ oder „die Wohnfläche beträgt ca. __ m²“ zu vermeiden, wurde durch höchstrichterliche Rechtsprechung bislang eine klare Absage erteilt. Nun hatte der BGH (Urteil vom 10.11.2010 VIII ZR 306/09) einen leicht abweichenden Sachverhalt zu entscheiden, aus dem die vertragsgestaltende Zunft für die Vermieterberatung -jedenfalls für vergleichbare Sachverhalte- Hoffnung schöpfen kann. In dem dieser Entscheidung zu Grunde liegenden Fall, bei dem die tatsächliche Wohnungsgröße später mit 42,98 m² festgestellt wurde, war in einem Formularmietvertrag folgendes geregelt:

§ 1: „Vermietet werden ... folgende Räume: Die Wohnung im Dachgeschoss, bestehend aus ... zur Benutzung als Wohnraum, deren Größe ca. 54,78 m² beträgt. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume.“

Obwohl die Mietfläche in der Klausel ausdrücklich benannt war und dies nach bisheriger Rechtsprechung auch trotz etwaiger Zusätze ausreichend war, um eine Beschaffenheitsvereinbarung zu begründen, legt der BGH diese Klausel insbesondere wegen der letzten beiden Sätze dahingehend aus, dass die vorausgehende m²-Angabe nicht der Festlegung des Mietgegenstandes diene. Vielmehr ergebe sich der räumliche Umfang allein aus der Anzahl der gemieteten Räume.

Für die Beratungspraxis bedeutet dies, dass jedenfalls in Bestandsobjekten, bei denen beispielsweise auch durch Bezugnahme auf anliegende Grundrisse der räumliche Umfang der anzumietenden Fläche genau dargestellt werden kann, auch formularmäßig durch vergleichbare Zusätze, Mängelinwänden von Mietern wegen etwaige Flächenunterschreitungen auch über 10 % vorgebeugt werden kann.



Uneinig sind Lehre und Rechtsprechung weiterhin in der Frage, ob für die Betriebskostenabrechnung die tatsächliche Fläche zu Grunde gelegt werden muss, oder ob es den Parteien freisteht, die für die Umlage maßgebliche Fläche willkürlich festzulegen, also zu „vereinbaren“. Der BGH musste sich bei der oben zitierten Entscheidung nicht festlegen, während die Vorinstanz ausgeführt hatte, dass Betriebskosten stets nach der wirklichen Wohnfläche umzulegen sind. Dies gilt nach einer früheren Entscheidung des BGH (VIII ZR 261/06 vom 31.10.2007) auch für Betriebskostenrückforderungen jedenfalls dann, wenn die Abweichung zwischen vereinbarter und tatsächlicher Fläche mehr als 10 % beträgt.

An einer gründlichen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der Mietfläche kommt man also aus Vermietersicht auch weiterhin nicht vorbei, auch wenn man das Risiko für Rückforderungsansprüche entsprechend der oben zitierten Entscheidung des BGH in gleichgelagerten Fällen nun sicher einschränken kann.
