



Mieterzufriedenheit: *Laufend gewartete und instandgehaltene Andockstationen minimieren Gefahren und reduzieren die Betriebs- und Instandsetzungskosten.*

Dienstleistungen „Mietverträge mit Leben füllen“

Mieten oder vermieten ist das eine, Verwaltung und Instandhaltung etwas anderes. Sandra Ganser, die geschäftsführende Gesellschafterin der NAI Apollo Property Management GmbH, hat zusammengefasst, wie sich Kosten reduzieren lassen. Wir geben den Artikel hier in gekürzter Fassung wieder.

Das Leben könnte so schön sein: Ein Vermieter einer modernen Logistik-Immobilie und ein interessierter Mieter schließen einen Vertrag ab. Der Mietvertrag ist schlank gestaltet: Der Vermieter bekommt die Miete und braucht sich um nichts zu kümmern, der Mieter übernimmt den Rest, d. h. die Pflege und Instandhaltung der Immobilie. Klingt gut und einfach. Gerade aktuell, wo Sale-and-Lease-Back-Geschäfte in Mode sind.

Technische Mängel

Die Praxis zeigt jedoch, dass das dicke Ende nicht erst kurz vor Beendigung des Mietvertrages kommt. So kann der Abschluss schlechter Mietverträge nicht nur die gesamte Abwicklung erschweren; mangelhafte Regelungen können Mieter wie auch Vermieter schon in der laufenden Bewirtschaftung richtig viel Geld kosten. Das Problem: Oftmals wird in knapp gefassten

Mietverträgen nicht geregelt, wie und wann ein Mieter die laufende Pflege, Unterhaltung, Wartung und Instandhaltung der Immobilie durchführen soll. Der Katzenjammer folgt auch schon nach zweijähriger Kurzvermietung eines Lagers. Wenn die Immobilie nicht gewartet wurde und nicht einfach weitervermietbar ist, entstehen Kosten – für beide Seiten. Denn wer der Instandhaltungsverpflichtung aus geschlossenen Verträgen nicht nachkommt, muss damit rechnen, dass die Technik irgendwann nicht mehr funktioniert. Dies führt in Zeiten von Just-in-Time-Logistik zu terminlichen Verzögerungen und verärgerten Kunden. Eine regelmäßige und kontinuierliche Wartung und Pflege mindert das Ausfallrisiko erheblich.

Streit nach Vertragsende

Auch nach Ende eines Mietvertrages kommt häufig das böse Erwachen, wenn

der Mieter feststellt, dass er zwar eine Instandhaltungsverpflichtung im Vertrag unterschrieben hat, dieser aber nicht nachgekommen ist. Wenn sich Sanierungs- und Instandsetzungskosten dann auf bis zu 300.000 Euro – kein Einzelfall – addieren, ist der Schreck groß. Denn dieses Geld soll der ehemalige Mieter aufbringen. Fazit: Vermieter und Mieter sollten den Mietvertrag gemeinsam managen und nicht dem Zufall überlassen, wer was für die Immobilie tut.

Einsparungen und Kosten

Deswegen lagern viele Investoren die Hausverwaltung und das Gebäude-Management zunehmend in professionelle Hände aus. Die Beauftragung professioneller Verwalter wird auch zunehmend von Banken gefordert. Wer Immobiliendeals finanziert, möchte auch Kosteneinsparungen und Nebenpflichten rund um die