

Offen für alles

Gewerberäume haben je nach Branche unterschiedlichen Ansprüchen zu genügen. Die dafür nötigen Umbauten sollten im Mietvertrag geregelt sein. VON SUSANNE TRÖSSER



Umbau vonnöten: Häufig entspricht eine Mietimmobilie erst dann den Anforderungen des zukünftigen Gewerbes.

FOTOLIA/TOURNEE

Je nach Branche und Nutzungsart haben die Mieter von Gewerbeflächen ganz unterschiedliche Anforderungen an Grundriss, Ausstattung und Lage der Flächen. Häufig müssen vor dem Einzug auch aufwändige Umbauten vorgenommen werden, um diese Bedürfnisse der neuen Mieter zu befriedigen. Diese Baumaßnahmen sollten in den Mietvertrag einfließen und dabei festgelegt werden, ob der Mieter oder der Vermieter die Kosten für den Ein- und Ausbau übernimmt.

Insbesondere Ärzte haben an ihre Praxisflächen spezielle Wünsche. Für manche medizinischen Untersuchungsgeräte wie etwa Kernspintomografen muss unter Umständen die Bodentraglast verstärkt werden. Bei Radiologen benötigen die Wände eine Spezialschicht, damit aus dem Behandlungsraum keine

schädliche Strahlung ausweichen kann. Um die Intimsphäre während der Sprechzeiten zu wahren, wünschen sich Ärzte schallgedämmte Türen zu den Behandlungszimmern.

Zugesicherte Eigenschaften

Zahnärzte haben in allen Behandlungsräumen einen hohen Wasserverbrauch. Entsprechend bedarf es ausreichender und speziell verlegter Leitungen, außerdem gilt es, den nötigen Wasserdruck zu gewährleisten. Ein ähnliches Problem stellt sich größeren Friseurgeschäften: Sie brauchen zum Haarewaschen und -färben viel warmes Wasser, oft mitten im Raum.

Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Anwälte müssen ebenfalls auf eine entsprechende Deckentraglast für Regale und Aktenschränke achten. Diese sollte

bei mindestens 300 Kilogramm pro Quadratmeter liegen. Vor 20 Jahren war dies noch kaum Thema: Damals wurden Büros mit klar definierten Grundrissen und stabilen, gemauerten Innenwänden errichtet. Seit einigen Jahren aber geht der Trend zu offenen Grundrissen, die je nach Bedarf mit nicht tragenden Zwischenwänden moduliert werden. Dies geht häufig auf Kosten der Traglast. Makler und Vermieter müssen diese Anforderungen vor Mietvertragsabschluss klären, denn sie zählen zu den zugesicherten Eigenschaften. Kann der Mieter sein Gewerbe in seinen Räumen wegen solcher Unzulänglichkeiten nicht entsprechend ausüben, hat er das Recht, die Miete zu mindern oder gar Schadensersatz zu fordern.

Ganz anderen Ansprüchen müssen indes Weiterbildungseinrichtungen mit Schulungsräumen genügen: Je nach

Raumgröße und Teilnehmerzahlen sollten sie über einen Notausgang verfügen, um die Feuerschutzrichtlinien einzuhalten. Doch in den seltensten Fällen werden Büros von Anfang an mit einem zweiten Fluchtweg ausgestattet. Kreativfirmen wie Werbe-, Architektur- und Internetagenturen schätzen hohe Räume, Rohdecken und -wände sowie Parkettböden.

Unternehmen mit viel Kundenverkehr wollen einen größeren Flur, in den sie einen Empfangsbereich integrieren können; dies gilt auch für Arztpraxen. Firmen mit wenig Besuchsverkehr reicht zumeist ein Flur für die Garderobe. Branchenabhängig ist auch die Zahl und Größe der Besprechungsräume.

Rückbau vertraglich festlegen

Wer für nachträgliche Um- und Ausbauten aufkommt, ist Verhandlungssache zwi-

schen Vermieter und Gewerbetier. Je mehr und je länger der Mieter die Flächen nutzen will und je überschaubarer die Investitionen sind, umso eher wird der Vermieter diese tragen. Natürlich spielt auch die aktuelle Nachfrage nach Büromietflächen eine Rolle. Der Vermieter muss nicht die Gesamtkosten tragen, er kann auch einen Ausbaurückzuschuss gewähren.

In jedem Fall ist es angeraten, dass der Mietvertrag Rückzahlungsklauseln für den Fall enthält, dass der Mieter vorzeitig aus dem Vertrag aussteigt. Sonst könnte der Eigentümer auf seinen Investitionen sitzen bleiben.

DIE EXPERTIN

Susanne Trösser ist Mitgeschäftsführerin des Rheinischen Immobilienservice (RIS) und Vorstandsmitglied des IVD-West.