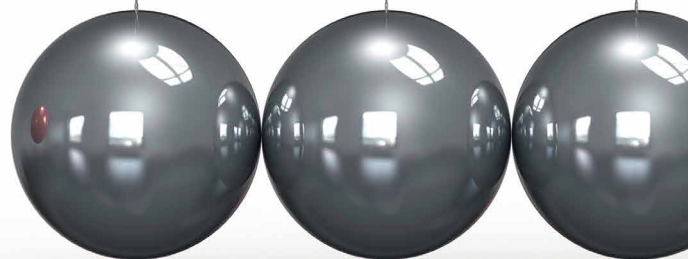


Mietvertragspendel

Büromietvertragsbedingungen im Fokus:
Welche Vertragspartei setzt sich stärker durch?

April 2014



Hogan
Lovells

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,
 „wir beraten mit dem Ziel, ein optimales Ergebnis für Ihre Immobilientransaktion zu erzielen.“ Ein Versprechen, das JLL und Hogan Lovells unterschreiben können. Für beide Unternehmen bedeutet das, über den Tellerrand zu schauen, innovativ zu sein und das Angebot an Dienstleistungen für Sie ständig zu verbessern. Mit diesem Anspruch haben JLL und Hogan Lovells gemeinsam ein neues Analyseprodukt zur Bewertung von Büromietverträgen entwickelt. Wir freuen uns, Ihnen im Folgenden das Ergebnis dieser Kooperation präsentieren zu können.

Das Mietvertragspendel ist ein Instrument zur Analyse der Marktstandards von Vertragskonditionen. Mit ihm werden Sie zukünftig in der Lage sein, den Verhandlungsstand Ihres Mietvertrags anhand des von uns entwickelten Benchmarks zu bewerten. Sie werden auf einen Blick erkennen, ob die von Ihnen verhandelten Vertragsbedingungen vor- oder nachteilig für Sie, bzw. marktgerecht sind.

Um Ihnen das Mietvertragspendel zur Verfügung zu stellen, haben Immobilienmarktexperten und Immobilienfachanwälte von JLL und Hogan Lovells maßgebliche Vertragsbedingungen eines Mietvertrags definiert und über 250 abgeschlossene Mietverträge mit einem Gesamtvolumen von etwa 300.000 m² aus den deutschen Immobilienhochburgen über eine Zeitspanne von 2007-2013 analysiert. Auf den nachfolgenden Seiten beschreiben wir Ihnen im Detail unsere Vorgehensweise bei Erhebung und Auswertung, präsentieren Ihnen die Ergebnisse unserer Analyse und erklären die Anwendung des Mietvertragspendels für das Benchmarking Ihres Mietvertrags während Ihrer Vertragsverhandlung.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen und freuen uns auf Ihr Feedback zum Mietvertragspendel.

Ihr



Philipp Ueberschaer MBA

Associate Director
 Jones Lang LaSalle GmbH



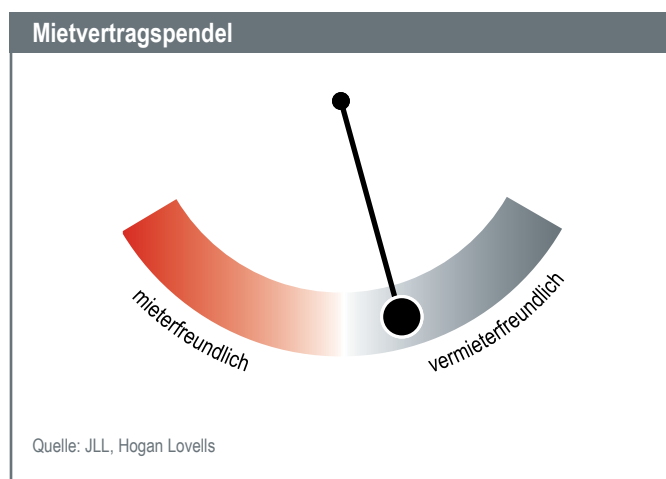
Dr. Dirk Debald

Partner
 Hogan Lovells International LLP

Management Summary

Bei der Verhandlung von Büromietverträgen versuchen Mieter und Vermieter, die Kosten- und Risikoverteilung zu den eigenen Gunsten zu gestalten. Dabei sind nicht nur ex-ante quantifizierbare Vertragsbedingungen (Mietpreis, Flächengröße oder Laufzeit) entscheidend, sondern auch weitere Bedingungen, deren wirtschaftlicher Einfluss sich vorab nicht vollständig beurteilen lässt. Erstere Bedingungen sind Gegenstand zahlreicher Analysen, letztere werden in dieser Studie erstmalig unter die Lupe genommen. Die zentrale Frage lautet: **Welche Vertragspartei setzt sich im Mietvertrag oder bei einzelnen Vertragsbedingungen stärker durch?**

Zur Beantwortung wurden die relevanten Vertragsbedingungen aus über 250 Büromietverträgen der vergangenen Jahre analysiert. Die jeweilige textliche Ausgestaltung wurde einer der drei Kategorien (mieterfreundlich, neutral, vermietetfreundlich) zugeordnet. Die Ergebnisse konnten aggregiert und nach weitergehenden Fragestellungen analysiert werden. Das neuentwickelte Analyseinstrument Mietvertragspendel veranschaulicht, welche Vertragspartei sich stärker durchsetzt.



Die **zentralen Ergebnisse** lauten:

- Im Großen und Ganzen können Vermieter ihre Interessen in Vertragsverhandlungen stärker durchsetzen. Das Mietvertragspendel schwingt somit in Richtung „vermieterfreundlich“.
- Im Allgemeinen spielt es keine Rolle für das Aushandeln von vorteilhaften Vertragsbedingungen auf beiden Seiten, in welcher Stadt, in welchem Jahr, in welcher Größenklasse oder mit welcher Laufzeit der Vertrag gezeichnet worden ist. Das heißt, dass der Verhandlungsspielraum bei den weiteren Vertragsbedingungen für beide Verhandlungsseiten unabhängig von zum Beispiel Stadt, Laufzeit oder Flächengröße bleibt.
- Innerhalb der Städte zeigt sich eine gewisse Tendenz je nach Lage der Immobilie: In Toplagen fallen die Vertragsbedingungen überwiegend vermietetfreundlicher aus als in Nebenlagen.
- Je höher der Mietpreis, desto wahrscheinlicher hat der Mietvertrag eine vermietetfreundliche Tendenz.
- Bei der Betrachtung der einzelnen Vertragsbedingungen lassen sich sowohl (überwiegend) vermietetfreundlich gestaltete als auch (überwiegend) mieterfreundliche Bedingungen erkennen:
 - » Die Rückgabe der Mietsache ist die insgesamt am vermietetfreundlichsten verhandelte Vertragsbedingung. In der Mehrheit der untersuchten Mietverträge wurde eine mieterseitige Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen und mindestens ein teilweiser Rückbau vorgenommener Ein- oder Ausbauten vereinbart.
 - » Dagegen ist die verspätete Übergabe der Mietsache an den Mieter die insgesamt am mieterfreundlichsten verhandelte Vertragsbedingung.
- Zwischen den zehn analysierten Vertragsbedingungen und den drei ex ante quantifizierbaren Bedingungen (Laufzeit, Flächengröße und Mietpreis) bestehen Abhängigkeiten. Beispielsweise wird die i.A. als mieterfreundlich ausgestaltete Bedingung „Übergabe“ umso vermietetfreundlicher, je länger die Laufzeit ist.
- Zur Anwendung der Ergebnisse des Mietvertragspendels wurde ein Benchmark-Tool entwickelt. Anhand dieses können eigene Verhandlungsergebnisse gegenüber den Marktstandards überprüft werden.
- Die Ergebnisse des Mietvertragspendels sowie die Anwendung des Benchmark-Tools ermöglichen eine bessere Einschätzung und Stärkung der eigenen Verhandlungsposition.

Methodik, Ausgangsfragen und Stichprobe

Bei der inhaltlichen Ausgestaltung eines Mietvertrages stehen sich Vertragsparteien mit unterschiedlichen Interessen gegenüber. Generell ist davon auszugehen, dass jede Partei versucht, den Vertrag zu ihrem Vorteil zu verhandeln. Mieter zielen auf hohe Flexibilität hinsichtlich Laufzeit und Fläche und wollen ihre Mietbelastung reduzieren. Vermieter zielen dagegen auf hohe Planungssicherheit mit langfristigen Mieteinnahmen und damit auf die Stabilisierung oder Erhöhung des Immobilienwertes. Da es sich um gegensätzliche Ziele handelt, kann sich nur eine Vertragspartei durchsetzen. Dabei haben allerdings nicht nur solche Bedingungen, die ex ante hinsichtlich quantifizierbarer Größen bzw. wirtschaftlicher Auswirkungen bewertbar sind (z.B. Mietpreis, Flächengröße oder Laufzeit), Einfluss auf Kosten, Flexibilität oder Qualität eines Mietvertrages. Weitere Vertragsbedingungen, deren wirtschaftlicher Einfluss sich vorab nicht vollständig bewerten lässt, haben eine maßgebliche Bedeutung für das Verhandlungsergebnis. Diese sind Gegenstand der Analyse in der vorliegenden Studie, in der die Marktstandards für Vertragskonditionen untersucht werden.

Hinter dem Mietvertragspendel steht eine Studie, die auf einer Analyse von über 250 Büromietverträgen fußt. Es wurden zehn zentrale Vertragsbedingungen identifiziert, die wesentlich die Flexibilität und Risikoverteilung zwischen den Vertragsparteien bestimmen und den größten wirtschaftlichen Einfluss haben. Sie wurden entsprechend ihrer Bedeutung für die Vertragsparteien und auf Basis der Transaktionserfahrung der Immobilienfachanwälte von Hogan Lovells und der Immobilienberater von JLL gewichtet. Für jede der Vertragsbedingungen wurde jeweils eine mieterfreundliche, eine vermietetfreundliche und eine neutrale Ausgestaltung definiert (siehe Tabelle 2: Kategorisierung der Vertragsbedingungen). Dabei standen nicht die Verteilung der Häufigkeiten, sondern vielmehr die Risiko- und Kostenverteilung sowie die gesetzlichen Grundlagen im Vordergrund. In der anschließenden Analyse der einzelnen Verträge wurde die jeweilige Ausgestaltung einer Vertragsbedingung einer der drei Kategorien (mieterfreundlich, vermietetfreundlich oder neutral) zugeordnet. Für eine mögliche Verrechnung erhielt eine mieterfreundliche Ausprägung den Wert -1, eine neutrale der Wert 0 und eine vermietetfreundliche Ausprägung den Wert +1. Entsprechend der Gewich-

tung konnte ein aggregierter Wert pro Vertrag berechnet werden. Die Werte der untersuchten Verträge lassen sich anschließend zu einem Gesamtwert zusammenfassen, der zwischen -1 für mieterfreundlich und +1 für vermietetfreundlich liegt. Das Mietvertragspendel ist ein Instrument zur Darstellung sowohl des Ergebnisses eines einzelnen Vertrages, aller Ergebnisse einer bestimmten Vertragsbedingung als auch aller Verträge der Stichprobe.

Folgende Fragen werden in dieser Studie untersucht:

- Sind Büromietverträge in der Regel eher mieterfreundlich, vermietetfreundlich oder neutral ausgestaltet?
- Welche einzelnen Vertragsbedingungen sind in der Regel eher mieterfreundlich, vermietetfreundlich oder neutral ausgestaltet?
- Gibt es Tendenzen im Verhandlungserfolg der Parteien hinsichtlich verschiedener Standorte, Flächengrößen, Mietvertragslaufzeiten oder Mietpreise?
- In welchem Verhältnis steht der Verhandlungserfolg bei den zehn Vertragsbedingungen zum Verhandlungserfolg bei ex ante quantifizierbaren Vertragsinhalten wie Mietpreis, Flächengröße oder Laufzeit?
- Wie lässt sich bewerten, ob das Verhandlungsergebnis der eigenen Mietvertragsverhandlung marktgerecht ist?

Tabelle 1: Stichprobe der analysierten Mietverträge

Größenklasse	Anzahl der Mietverträge	Gesamtfläche in m ²
< 500 m ²	141	34.700
500-2.499 m ²	87	100.200
≥ 2.500 m ²	31	157.400
Gesamt	259	292.300

Quelle: JLL, Hogan Lovells

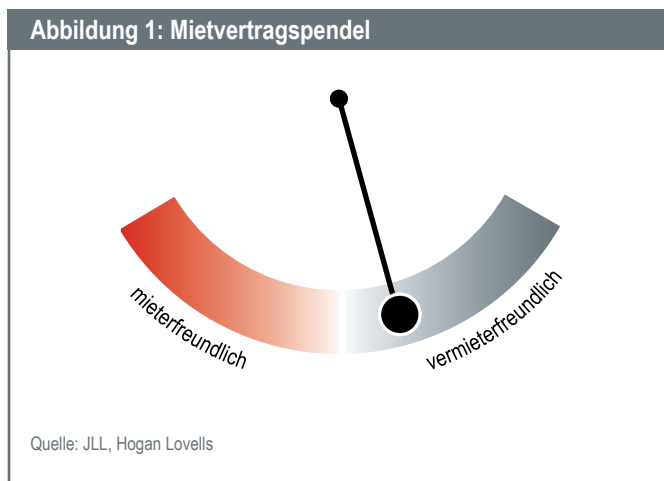
Tabelle 2: Kategorisierung der Vertragsbedingungen*			
Vertragsbedingung	Mieterfreundlich (Wert = -1)	Neutral (Wert = 0)	Vermieterfreundlich (Wert = +1)
Indexierung (Anzahl Freijahre und Regelung über Anpassung in Abhängigkeit der Veränderung des Verbraucher- preisindex)	mindestens zwei Freijahre und Anpassung erst ab 5 % Indexveränderung oder höchstens jedes zweite Jahr eine 100 %ige Weitergabe der Indexveränderung	feste Staffelmiete, ein Freijahr und eine Anpassung erst ab 5 % Indexveränderung oder zwei Freijahre mit höchstens jedem zweiten Jahr eine 100 %ige Weitergabe der Indexveränderung	keine Freijahre oder ein Freijahr mit höchstens jedem zweiten Jahr eine 100 %ige Weitergabe der Indexveränderung
Flexibilität (Laufzeit und Sonderkündigungsrecht)	Es gibt zahlreiche Kombinationsmöglichkeiten von Laufzeit und Sonderkündigungsrechten für die Gesamt- oder Teilfläche. Je mehr Sonderkündigungsrechte desto höher ist die Flexibilität für den Mieter und desto mieterfreundlicher ist der Vertrag einzuschätzen. Für weitere Kombinationsmöglichkeiten siehe den Anhang 2.		
Rückgabe (Renovierung und Rückbau)	keine Schönheitsreparaturen und höchstens Teilrückbau	Schönheitsreparatur oder Rückbau	Schönheitsreparatur und mindestens Teilrückbau
Mieterseitiges Optionsrecht	≥ 2 mal Optionsrecht mit ≤ 5 Jahre	1 mal Optionsrecht mit ≥ 5 Jahre	kein Optionsrecht
Mietsicherheit	< 3 Monatsmieten	3 Monatsmieten	> 3 Monatsmieten
Instandhaltung / Instandsetzung des Mietgegenstandes	Mieter trägt Kosten nur für Kleinreparaturen, Rest trägt Vermieter	Mieter trägt die Kosten bis zu max. 5 % der Jahresnettokaltmiete	Mieter trägt die vollen Kosten
Instandhaltung / Instandsetzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen	Vermieter trägt die vollen Kosten	Mieter trägt die Kosten bis 5 % der Jahresnettokaltmiete	Mieter trägt die Kosten > 5 % der Jahresnettokaltmiete
Konkurrenzschutz	Konkurrenzschutz bezogen auf Gesamtobjekt, Mietzweck und Laufzeit / bzw. keine vertragliche Regelung	Konkurrenzschutz eingeschränkt (z.B. begrenzt auf Mietzweck, Jahre oder Treppenaufgang)	Konkurrenzschutz vertraglich ausgeschlossen
Kündigungsfrist	< 12 Monate	12 Monate	> 12 Monate / festes Mietende
Rücktrittsrecht und Vertragsstrafe / Schadensersatz bei nicht rechtzeitiger Übergabe	keine vereinbarten Regelungen (nur gesetzliche Regelungen greifen)	kein Rücktrittsrecht, kein gesetzlicher Schadensersatzanspruch, aber Vertragsstrafe	Regelungen für beides (Rücktrittsrecht und Vertragsstrafe / Schadensersatz) vorhanden, die die gesetzl. Regelungen einschränken

* siehe für weitere Erklärungen zu den einzelnen Vertragsbedingungen Anhang 1 sowie für die Kombinationsmöglichkeiten bei den Bedingungen Indexierung, Flexibilität und Rückgabe Anhang 2.
Quelle: JLL, Hogan Lovells

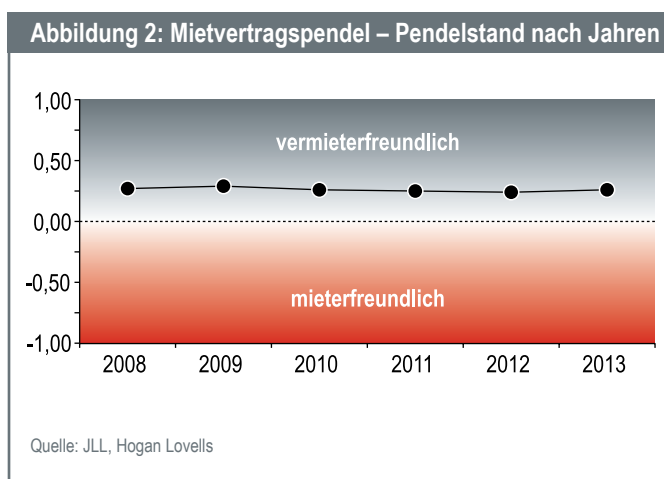
Ergebnisse der Analyse

Gemeinsame Betrachtung aller Vertragsbedingungen

Das Mietvertragspendel veranschaulicht den Verhandlungserfolg bei verschiedenen Bedingungen eines Büromietvertrages. Die Analyse der Vertragsbedingungen ergibt: **Im Großen und Ganzen können Vermieter ihre Interessen in Mietvertragsverhandlungen stärker durchsetzen.** Über alle Verträge und alle Vertragsbedingungen hinweg steht das Pendel im vermietetfreundlichen Bereich. Insgesamt 43 % aller analysierten Vertragsbedingungen der Stichprobe sind vermietetfreundlich verhandelt, nur 25 % sind mieterfreundlich.



Dieses Ergebnis lässt sich weiter nach verschiedenen Merkmalen von Mietverträgen differenzieren, wie z.B. nach der jeweiligen Stadt, der Lage oder dem Jahr, in dem ein Mietvertrag verhandelt wurde. Diese Betrachtung ergibt: **Es spielt im Allgemeinen keine Rolle für das Aushandeln von vorteilhaften Vertragsbedingungen auf beiden Seiten, in welcher Stadt, in welchem Jahr, in welcher Größenklasse oder mit welcher Laufzeit der Vertrag gezeichnet worden ist.**



Es konnte keine signifikante Schwankung der Ergebnisse zwischen den Städten oder innerhalb der betrachteten Jahre identifiziert werden. Auch konnten keine bestimmten Vertragsmerkmale wie zum Beispiel Laufzeit oder Flächengröße als Ursache für den Verhandlungserfolg insgesamt einer Vertragspartei ausgemacht werden. Einzige Ausnahme: Innerhalb der Städte zeigt sich eine gewisse Tendenz je nach Lage der Immobilie (Toplage, Nebenlage oder Stadtteillage): In Toplagen fallen die Vertragsbedingungen überwiegend vermietetfreundlicher aus als in Nebenlagen. Zudem steigt die Wahrscheinlichkeit eines zum Vorteil des Vermieters verhandelten Mietvertrags mit der Höhe des Mietpreises. Die Analyse des relativen Mietpreises (Abweichung der Vertragsmiete zur gewichteten Durchschnittsmiete im Teilmarkt und Quartal der Anmietung) als Vertragsmerkmal ergibt: Je höher die Abweichung nach oben (d.h. je teurer der betrachtete Mietvertrag im Vergleich zur Miete im jeweiligen Teilmarkt), desto vermietetfreundlicher ist der Vertrag ausgestaltet.

Die oben genannten Feststellungen erlauben einige generelle Schlussfolgerungen:

- Nur bei starker Angebotsknappheit, die man typischerweise in Toplagen vorfindet, diktieren Vermieter nicht nur Mietpreis und Vertragslaufzeit, sondern setzen sich auch bei der Gestaltung der übrigen maßgeblichen Vertragskonditionen durch.
- Ansonsten gilt: Selbst wenn ein Mieter eine kleine Fläche anmietet und / oder sich für eine kurze Laufzeit verpflichtet, kann er Vertragsbedingungen aushandeln, die insgesamt mindestens ausgeglichen, oder sogar vorteilhafter für den Mieter als für den Vermieter sind. Auch wenn eine Anmietung zu Spitzenmietpreisen erfolgt, besteht die Möglichkeit, wirtschaftliche Entlastung durch Verhandeln von ausgeglichenen oder mieterfreundlichen Vertragsbedingungen zu schaffen.
- Andersherum können auch Vermieter, die große Flächen in B-Lagen vermieten, insgesamt ausgeglichene oder sogar vermietetfreundliche Vertragsbedingungen aushandeln. Sie müssen nicht automatisch für einen langen Mietvertrag mit einem guten Mieter bei allen Vertragsbedingungen nachgeben, die für den Wert des Vertrages maßgeblich sind.

Betrachtung einzelner Vertragsbedingungen

Die Auswertung aller Vertragsbedingungen insgesamt ergibt wie gezeigt ein deutlich vermietetfreundliches Verhandlungsergebnis. **Bei der Betrachtung der einzelnen Vertragsbedingungen lassen sich sowohl (überwiegend) vermietetfreundlich gestaltete als auch (überwiegend) mieterfreundliche Bedingungen erkennen.** Dazwischen gibt es Bedingungen, die mehrheitlich ein ausgewogenes Verhandlungsergebnis zwischen den Vertragsparteien haben. Die folgenden beiden Abbildungen zeigen zum einen die Häufig-

keitsverteilung innerhalb der drei Kategorien (mieterfreundlich, vermietetfreundlich und neutral, siehe Abbildung 3) und zum anderen die Pendelstände, also die vermietet- bzw. mieterfreundlichen Tendenzen aller einzelnen Vertragsbedingungen (siehe Abbildung 4). Beispielsweise sind die Regelungen zur Rückgabe der Mietsache i.d.R. äußerst vermietetfreundlich ausgestaltet. Die Regelungen zur Übergabe der Mietsache sind dagegen sehr mieterfreundlich ausgestaltet. Eine detaillierte Beschreibung zu allen einzelnen Vertragsbedingungen ist im Anhang zu finden.

Abbildung 3: Bewertung der Vertragsbedingungen (Häufigkeitsverteilung)

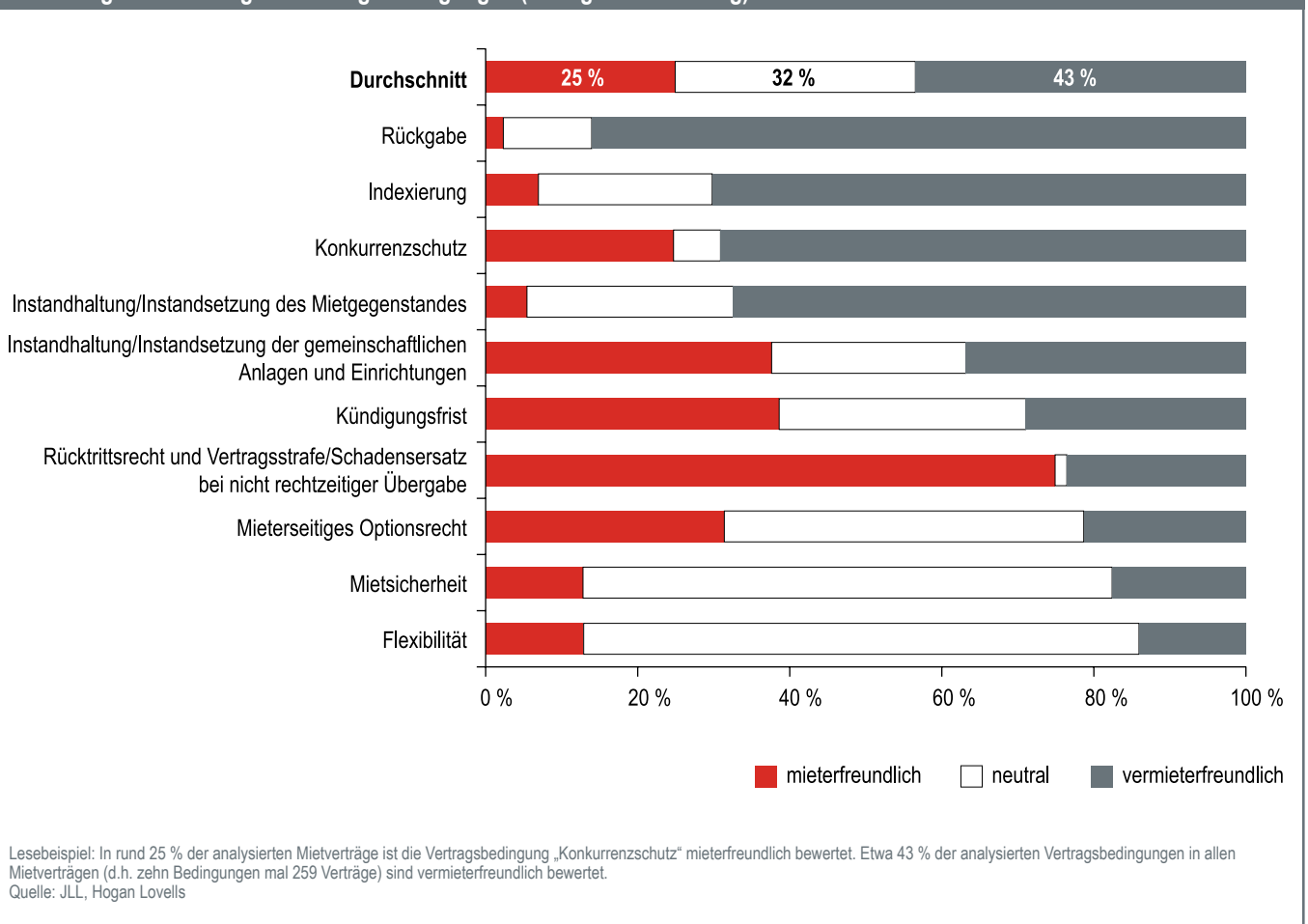
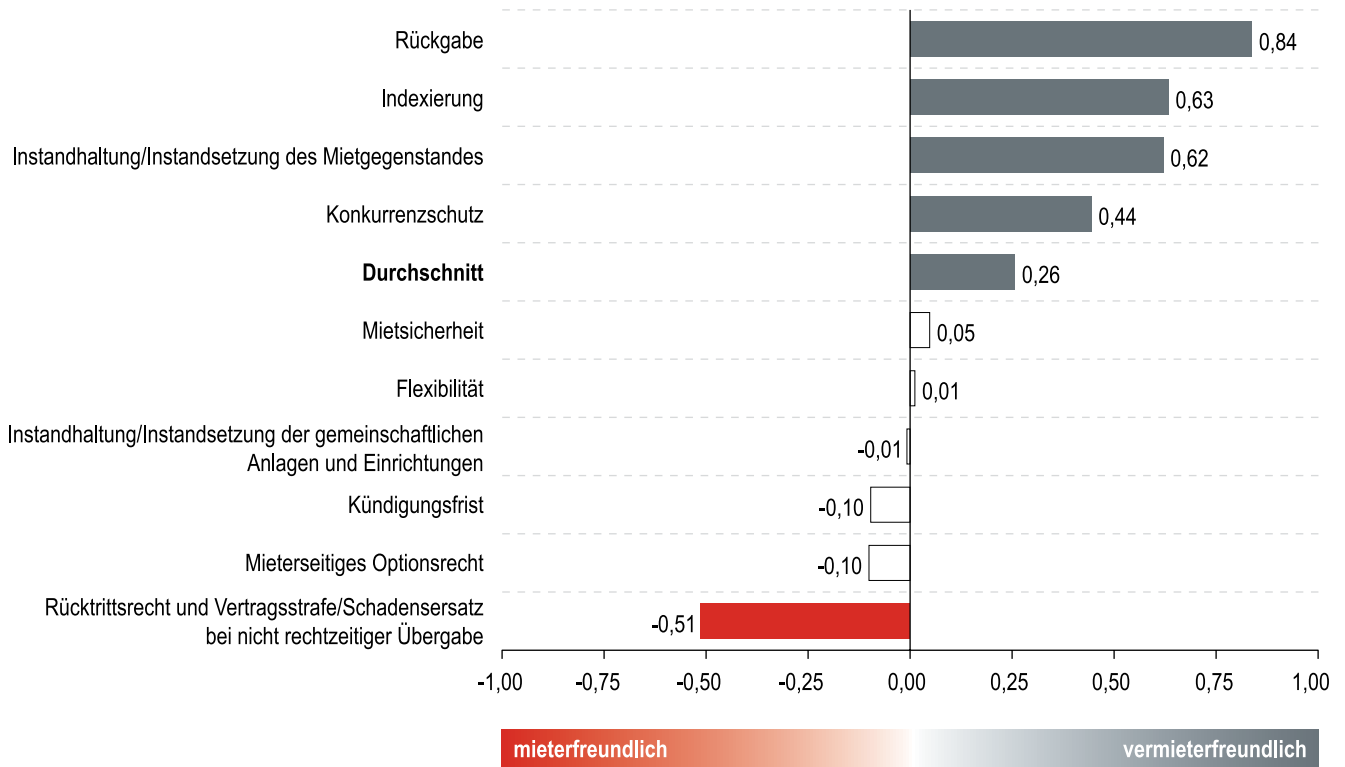


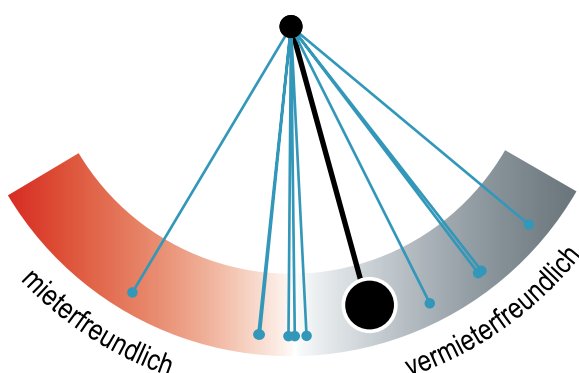
Abbildung 4: Pendelstände der einzelnen Vertragsbedingungen



Lesbeispiel: Der Mittelwert der am vermietetfreundlichsten ausgestalteten Vertragsbedingung (Rückgabe) ist 0,84. Der Durchschnitt aller analysierten Mietverträge ist 0,26.
Quelle: JLL, Hogan Lovells

Die folgende Pendelgrafik mit allen zehn Vertragsbedingungen veranschaulicht die Schwankung zwischen mieter- und vermietetfreundlichen Tendenzen bei den unterschiedlichen Vertragsbedingungen.

Abbildung 5: Mietvertragspendel aller Vertragsbedingungen



- alle Vertragsbedingungen aggregiert
- 10 einzelne Vertragsbedingungen

Quelle: JLL, Hogan Lovells

Die am vermietetfreundlichsten ausgestaltete Klausel der zehn analysierten Vertragsbedingungen ist die Regelung zur Rückgabe der Mietfläche. Hinsichtlich des Rückgabestatus der gemieteten Fläche gibt es keine konkreten gesetzlichen Vorgaben mit der Ausnahme, dass vom Mieter vorgenommene Umbauten zurückzubauen sind und das Mietobjekt geräumt an den Vermieter zu übergeben ist. Sind Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen und diese fällig, dann sind sie vom Mieter spätestens bei Mietende durchzuführen. In der Mehrheit der untersuchten Mietverträge wurde eine mieterseitige Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen und mindestens zum teilweisen Rückbau vorgenommener Ein- oder Ausbauten vereinbart. In seltenen Fällen verzichtet der Vermieter auf die Durchführung eines Rückbaus.

Auf der anderen Seite wird die Regelung zur verspäteten Übergabe überwiegend mieterfreundlich verhandelt, d.h. die gesetzlich geregelte Haftung des Vermieters wird nicht ausgeschlossen. Leistet der Vermieter die Übergabe der Mietsache nicht fristgerecht, wird der Mieter wegen der verschuldensunabhängigen Garantief Haftung des Vermieters grundsätzlich von der Mietzahlungspflicht befreit und kann nach den dortigen Voraussetzungen gesetzlichen Scha-

den Schadensersatz verlangen. Alternativ kann der Mieter, unabhängig davon, ob der Vermieter die nicht rechtzeitige Übergabe zu vertreten hat, vom Vertrag zurücktreten. Individualvertraglich kann der Vermieter seine Haftung in den allgemeinen Grenzen ausschließen. Gerade hinsichtlich Projektentwicklungen spielen solche Vereinbarungen eine große Rolle. Als mieterfreundliche Vertragsgestaltung wurde beurteilt, wenn keine vereinbarten Regelungen vorhanden sind und die gesetzlichen Regelungen zum Schadensersatz und zu den Sonderkündigungsrechten greifen.

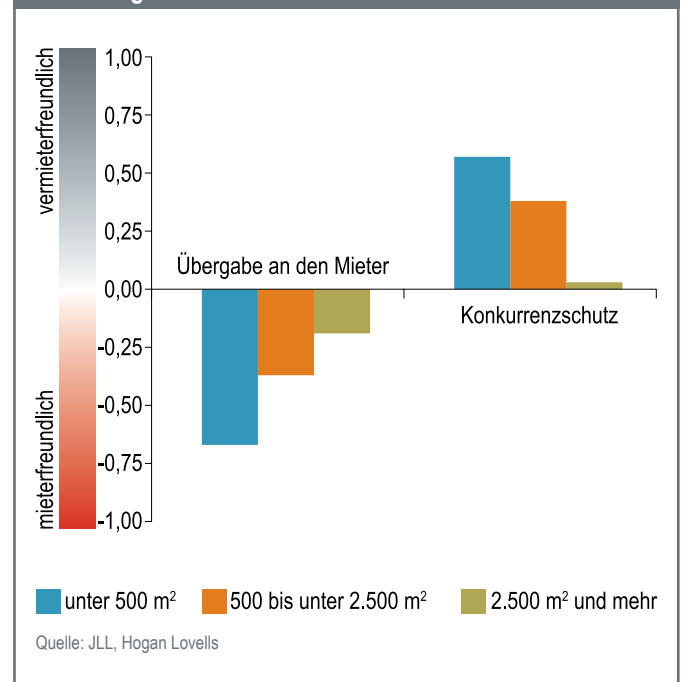
Weitere, überwiegend mieterfreundlich geregelte Vertragsbedingungen sind die Regelungen zu mieterseitigen Optionsrechten und Kündigungsfristen. Überwiegend vermietetfreundlich sind hingegen auch Indexierung, Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstands und der Konkurrenzschutz für den Mieter geregelt.

Die Regelung zur Flexibilität (Laufzeit und Sonderkündigungsrecht) ist im Gros der Verträge sehr ausgeglichen verhandelt.

Laufzeit und Sonderkündigungsrechte über die Gesamtfläche oder eine Teilfläche beeinflussen die Flexibilität der Vertragspartner. Es gibt vielfältige Kombinationsmöglichkeiten von Laufzeit und Sonderkündigungsrechten für die Gesamt- oder Teilfläche. Je mehr Sonderkündigungsrechte desto höher ist die Flexibilität für den Mieter und desto mieterfreundlicher ist dieser Bestandteil des Mietvertrages. Als ausgewogen wurde eine Vertragslaufzeit von fünf Jahren mit einem einmaligen Sonderkündigungsrecht angenommen.

Mit Blick auf die ex ante quantifizierbaren Vertragsbedingungen (Mietpreis, Flächengröße oder Laufzeit) zeigen sich bei einzelnen der zehn Vertragsbedingungen klare Abhängigkeiten. Die Abbildung 6 zeigt beispielsweise, je größer die angemietete Fläche ist, desto vermietetfreundlicher wird die Übergabe an den Mieter. Gleichzeitig wird aber der Konkurrenzschutz mieterfreundlicher.

Abbildung 6: Pendelstand nach Größenklasse



Folgende weitere Abhängigkeiten zeigen sich:

- **Je länger die Mietvertragslaufzeit**, desto
 - » mieterfreundlicher werden folgende Bedingungen ausgehandelt: Optionsrecht, Konkurrenzschutz, Rückgabe
 - » vermietetfreundlicher werden folgende Bedingungen ausgehandelt: Übergabe an den Mieter, Kündigungsfrist, Flexibilität
- **Je größer die angemietete Fläche**, desto
 - » mieterfreundlicher werden folgende Bedingungen ausgehandelt: Mietsicherheit, Konkurrenzschutz
 - » vermietetfreundlicher werden folgende Bedingungen ausgehandelt: Übergabe an den Mieter, Kündigungsfrist, Flexibilität
- **Je höher der Mietpreis**, desto
 - » mieterfreundlicher werden folgende Bedingungen ausgehandelt: Konkurrenzschutz, Mietsicherheit
 - » vermietetfreundlicher werden folgende Bedingungen ausgehandelt: Kündigungsfrist, Instandhaltung / Instandsetzung der gemeinschaftlichen Anlagen, Flexibilität

In der nachfolgenden Tabelle werden die Abhängigkeiten zwischen den zehn analysierten Vertragsbedingungen sowie den ex ante nicht quantifizierbaren und bewertbaren Vertragsbedingungen aufgelistet. Jede Zahl repräsentiert den individuellen Stand des Mietvertragspendels der jeweiligen Vertragsbedingung ggü. den Veränderungen bei Laufzeit, Größenklasse oder Mietpreishöhe.

Tabelle 3: Abhängigkeiten zwischen den zehn Vertragsbedingungen und den ex ante quantifizierbaren Vertragsbedingungen										
Vertragsbedingung	Laufzeit (in Jahren)			Größenklasse (in m ²)			Abweichung Vertragsmiete zum Durchschnittsmietpreis* (in %)			Gesamt
	< 5	5 bis 9	≥ 10	< 500	500 bis < 2.500	≥ 2.500	< -5	-5 bis +5	> 5	
Rücktrittsrecht und Vertrags- strafe / Schadensersatz bei nicht rechtzeitiger Übergabe	-0,96	-0,48	-0,18	-0,67	-0,37	-0,19	-0,69	-0,57	-0,34	-0,51
Mieterseitiges Optionsrecht	0,20	-0,17	-0,22	-0,10	-0,08	-0,16	0,01	0,14	-0,23	-0,10
Kündigungsfrist	-0,45	-0,05	0,13	-0,16	-0,06	0,10	-0,21	-0,14	0,05	-0,10
Instandhaltung / Instandset- zung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen	-0,22	0,05	0,05	-0,06	0,07	0,00	-0,16	-0,05	0,18	-0,01
Flexibilität	-0,12	-0,15	0,57	-0,05	0,01	0,29	-0,15	0,09	0,11	0,01
Mietsicherheit	0,14	0,03	0,02	0,13	0,06	-0,38	0,13	0,02	0,04	0,05
Konkurrenzschutz	0,69	0,54	-0,05	0,57	0,38	0,03	0,70	0,52	0,30	0,44
Instandhaltung / Instandset- zung des Mietgegenstandes	0,71	0,59	0,62	0,65	0,65	0,42	0,67	0,59	0,65	0,62
Indexierung	0,39	0,71	0,63	0,57	0,78	0,53	0,53	0,69	0,69	0,63
Rückgabe	0,92	0,86	0,69	0,88	0,79	0,77	0,83	0,91	0,82	0,84
Durchschnitt	0,19	0,24	0,35	0,24	0,29	0,24	0,21	0,30	0,30	0,26
Anzahl	51	152	55	141	87	31	81	44	93	259

Anwendung der Ergebnisse – Benchmark-Tool

Die Ergebnisse des Mietvertragspendels lassen sich für die Einschätzung des Verhandlungserfolgs in einem konkreten Büromietvertrag anwenden. Mit Hilfe des dafür entwickelten Benchmark-Tools kann der jeweilige Verhandlungsstand bzw. das Verhandlungsergebnis eines Mietvertrages bewertet werden. Diese Bewertung kann sowohl gegenüber allen Verträgen der Big 7 als auch einer einzelnen Stadt erfolgen. Weitere Merkmale wie die Flächengröße können optional zur Benchmarkanalyse hinzugefügt werden, um die zum Vergleich herangezogenen Mietverträge einzugrenzen. Somit kann auf einen Blick erkannt werden, ob die verhandelten Vertragsbedingungen vorteilhafter oder nachteiliger gegenüber den Vergleichsgruppen sind.

Nachstehend folgen eine kurze Anleitung zur Anwendung des Benchmark-Tools sowie eine Beispielrechnung in den Formularen A und B. Anhand der beschriebenen Vorgehensweise lassen sich die beiden Formulare für die eigene Anwendung ausfüllen. Die entsprechenden Blankoformulare befinden sich als Einleger in der Publikation. Mit Hilfe der Zuordnung der Vertragsbedingungen zu den jeweiligen Kategorien in Formular A kann eine erste Einschätzung des Verhandlungserfolgs unternommen werden. Der in Formular B errechnete Pendelstand kann anschließend mit den verschiedenen Ergebnissen dieser Studie verglichen werden.

Vorgehensweise zur Einschätzung des eigenen Mietvertrages:



1. Ordnen Sie die zehn zentralen Vertragsbedingungen Ihres Mietvertrags in Verhandlungen von uns definierten Kategorien (mieterfreundlich, neutral, vermietetfreundlich) gemäß der Tabelle 2 zu.

2. In **Formular A** können Sie die Kategorie mit einem X markieren, in die die jeweilige Bedingung fällt. Summieren Sie die Anzahl der mieterfreundlichen, vermietetfreundlichen und neutralen Vertragsbedingungen und tragen Sie die Werte in die blauen Felder ein. Anhand der Verteilung können Sie bereits ablesen, in welche Richtung Ihr Verhandlungsergebnis tendiert.



3. Tragen Sie in **Formular B** den entsprechenden Kategorie-Wert in die vorgesehene Spalte ein:

- mieterfreundlich = -1
- neutral = 0
- vermietetfreundlich = +1

Multiplizieren Sie die einzelnen Kategorie-Werte mit ihrer jeweiligen vorgegebenen Gewichtung und tragen Sie das Ergebnis in die Ergebnisspalte ein. Summieren Sie in der Tabelle die zehn Ergebnisse auf und tragen den Wert ins blaue Summenfeld ein. Dies ist der Benchmark-Wert (Pendelstand) Ihres individuellen Vertrages. Ein Wert unter Null bedeutet, das Verhandlungsergebnis ist insgesamt mieterfreundlich, ein Wert über Null zeigt dagegen eine vermietetfreundliche Tendenz an.

4. Vergleichen Sie den Benchmark-Wert mit den Ergebnissen dieser Studie (bspw. den Durchschnitt in Tabelle 3 oder den Werten in Abbildung 4). Sie sehen, bei welchen Vertragsbedingungen Sie erfolgreicher und bei welchen weniger erfolgreich verhandelt haben.



5. Falls Sie bei der Zuordnung Ihrer Vertragsbedingungen in die von uns definierten Kategorien oder bei der Interpretation Unterstützung benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Formular A: Beispielrechnung

Mieter- oder vermietetfreundlich – in welche Richtung tendiert Ihr Mietvertrag?

Formular A			
Vertragsbedingung	Felder zum Ankreuzen		
	mieterfreundlich	neutral	vermieterfreundlich
Rücktrittsrecht und Vertragsstrafe / Schadensersatz bei nicht rechtzeitiger Übergabe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mieterseitiges Optionsrecht	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kündigungsfrist	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instandhaltung / Instandsetzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Flexibilität	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mietsicherheit	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Konkurrenzschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instandhaltung / Instandsetzung des Mietgegenstandes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Indexierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rückgabe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Summe:	5	3	2

mieterfreundlich neutral vermietetfreundlich
 Häufigkeitsverteilung der Stichprobe für die Vertragsbedingungen.
 Siehe auch Abbildung 3 auf Seite 8.



Formular B: Beispielrechnung

Berechnung des Pendelstandes Ihres Mietvertrages

Formular B			
		Felder zum Eintragen	
Vertragsbedingung	Gewichtung	Kategoriewert*	Ergebnis = Gewichtung mal Kategoriewert
Rücktrittsrecht und Vertragsstrafe / Schadensersatz bei nicht rechtzeitiger Übergabe	0,04	-1	-0,04
Mieterseitiges Optionsrecht	0,10	-1	-0,10
Kündigungsfrist	0,06	0	0,00
Instandhaltung / Instandsetzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen	0,08	1	0,08
Flexibilität (Laufzeit und Sonderkündigungsrecht)	0,20	-1	-0,20
Mietsicherheit	0,08	-1	-0,08
Konkurrenzschutz	0,04	-1	-0,04
Instandhaltung / Instandsetzung des Mietgegenstandes	0,08	0	0,00
Indexierung	0,20	1	0,20
Rückgabe	0,12	0	0,00

* mieterfreundlich = -1; neutral = 0; vermietetfreundlich = +1

Summe: -0,18

Fazit

Flächengröße, Mietpreis, Nebenkosten und Vertragslaufzeit standen bislang im Fokus der Mietvertragsanalysen und sind primäre Verhandlungsgegenstände in Mietvertragsverhandlungen. Allerdings gibt es weitere Vertragsbedingungen, die maßgeblichen Einfluss auf die Kosten- und Risikoverteilung in einem Mietvertrag haben. In der vorliegenden Studie stehen zum ersten Mal die zehn wichtigsten nicht ex ante quantifizierbaren Vertragsbedingungen im Fokus. Mit Einführung des Mietvertragspendels ist es möglich, Marktstandards für die wesentlichen Vertragsbedingungen des Mietvertrags zu etablieren und den eigenen Verhandlungserfolg anhand dieser Standards zu überprüfen. Das Mietvertragspendel und die Ergebnisse sind in dieser Art bisher einzigartig. Mit der Analyse wird eine noch nicht da gewesene Transparenz in die Ergebnisse von Vertragsverhandlungen gebracht.

Bei den analysierten Vertragsbedingungen in über 250 Büromietverträgen der deutschen Büroimmobilienhochburgen wurde mehrheitlich eine vermietetfreundliche Tendenz festgestellt. Das bedeutet, im Durchschnitt fällt die Risiko- und Kostenverteilung zum Vorteil des Vermieters aus. Bei den zehn betrachteten Bedingungen unterscheiden sich die Ergebnisse jedoch stark. So ist zum Beispiel das Rücktrittsrecht bei nicht rechtzeitiger Übergabe deutlich mieterfreundlich ausgestaltet, während die Modalitäten der Flächenrückgabe deutlich zu Gunsten des Vermieters ausgestaltet sind.

Abgesehen vom Einfluss auf einzelne Vertragsbedingungen, stehen die Tendenzen der untersuchten Vertragsbedingung in der Gesamtheit nur geringfügig im Zusammenhang mit z.B. Mietpreis, Lage, oder Flächengröße. Es lässt sich also feststellen, dass ein Mieter bei Anmietung einer kleinen Fläche in Bestlage nicht zwangsläufig eine Risikoverteilung zu seinem Nachteil akzeptieren muss. Oder ein Vermieter, der eine Großvermietung in einer Nebenlage erzielen will, kann bei geschickter Verhandlungsführung wesentliche Vertragsbedingung mit wirtschaftlichen Auswirkungen zu seinem Vorteil vereinbaren. Die Ausnahme von dieser Feststellung bildet der Zusammenhang zwischen der Abweichung der Vertragsmiete von der Teilmarktmiete und dem Ergebnis der Vertragsverhandlung.

Die Verhandlung von nicht ex ante quantifizierbaren Vertragsbedingungen ist somit von entscheidender Bedeutung für die Kosten- und Risikoverteilung im späteren Mietverhältnis und damit ein offenes Feld, auf dem jede Vertragspartei mit geschickter und professioneller Verhandlungsführung, unabhängig von Standort, Marktphase, Flächengröße oder Mietpreisniveau, entscheidende Vorteile erlangen oder drastische Nachteile erfahren kann.

Nutzen Sie das Mietvertragspendel, um Ihre Verhandlungschancen vor der nächsten Vertragsverhandlung einzuschätzen oder um Ihren Verhandlungserfolg während Ihrer Vertragsverhandlung immer wieder den Marktstandards gegenüberzustellen. Ihr Vorteil: Eine bessere Einschätzung und Stärkung Ihrer Verhandlungsposition.

Diese Studie deckt auf, dass beide Vertragsparteien bei verschiedenen Vertragsbedingungen regelmäßig übervorteilt werden. Wir empfehlen Ihnen unabhängig davon, ob Ihr Verhandlungsergebnis nach Abgleich mit dem Mietvertragspendel gut oder schlecht aussieht, einen professionellen Berater zur Mietvertragsverhandlung hinzuziehen, damit Sie bei den Details und Feinheiten der Vertragsgestaltung auf der sicheren Seite sind. Das Mietvertragspendel ersetzt nicht die individuelle Vertragsberatung.

Mit diesem neuen Research-Produkt leisten JLL und Hogan Lovells einen wertvollen Beitrag zur Steigerung der Informationstransparenz in Deutschlands Immobilienmärkten. Zukünftig wird dieses Instrument mit einer wachsenden Anzahl von analysierten Mietverträgen kontinuierlich weiter entwickelt.

Um Research-Produkte zu entwickeln, die unseren Kunden eindeutigen Mehrwert liefern, sind wir auf Ihr Feedback angewiesen. Nehmen Sie Kontakt zu uns auf und diskutieren Sie mit uns das Mietvertragspendel sowie Ihren individuellen Mietvertrag! Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit.

Anhang 1

Erklärungen zu den zehn analysierten Vertragsbedingungen	
Vertragsbedingung	Grundsätzliche Erklärung
Rücktrittsrecht und Vertragsstrafe / Schadensersatz bei nicht rechtzeitiger Übergabe	Leistet der Vermieter die Übergabe der Mietsache nicht fristgerecht, wird der Mieter wegen der verschuldensunabhängigen Garantiehafung des Vermieters grundsätzlich von der Mietzahlungspflicht frei und kann nach den dortigen Voraussetzungen gesetzlichen Schadensersatz verlangen, oder verschuldensunabhängig vom Vertrag zurücktreten. Individualvertraglich kann der Vermieter seine Haftung innerhalb der allgemeinen Grenzen ausschließen. Gerade hinsichtlich Projektentwicklungen spielen solche Vereinbarungen eine große Rolle. Als mieterfreundliche Vertragsgestaltung wurde beurteilt, wenn keine vereinbarten Regelungen vorhanden sind und die gesetzlichen Regelungen zum Schadensersatz und zu den Sonderkündigungsrechten greifen.
Mieterseitiges Optionsrecht	Die Vereinbarung eines Optionsrechtes berechtigt eine Vertragspartei, durch einseitige Erklärung das Mietverhältnis auf einen weiteren befristeten Zeitraum (oder auf unbestimmte Zeit) zu verlängern. Je häufiger der Mieter dieses Recht ausüben kann, desto flexibler kann er agieren. Dabei ist die Regelung je mieterfreundlicher, desto mehr Optionsrechte mit kürzeren Verlängerungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Ein einmaliges Optionsrecht mit einer Verlängerung der festen Laufzeit von über 4 Jahren wurde als neutral angenommen.
Mietsicherheit	Der Mieter hat beim Abschluss des Mietvertrages Mietsicherheiten beim Vermieter zu hinterlegen. Bei Gewerberaummietverhältnissen können die Parteien Art, Umfang und Höhe der Sicherheit bis zur Grenze der §§ 134, 138 frei vereinbaren. Als marktüblich und somit ausgeglichen wird die Vereinbarung einer Mietsicherheit in Höhe von drei Monatsmieten gesehen.
Konkurrenzschutz	Ohne eine explizite Regelung zum Konkurrenzschutz, gewährt der Vermieter gewerblicher Flächen, seinem Mieter einen vertragsimmanenten Konkurrenzschutz, der sich auf den vertraglichen vereinbarten Gebrauch erstreckt. Aus diesem Grund wird in fast allen untersuchten Allgemeinen Mietbedingungen zunächst einmal der Konkurrenzschutz ausgeschlossen. Als ausgewogen kann man die Vereinbarung des Konkurrenzschutzes werten, wenn dieser in gewisser Weise beschränkt ist (z.B. auf gewisse Anzahl von Jahren, Treppenhauseingänge oder Teilbereiche des Mietzwecks).
Instandhaltung / Instandsetzung des Mietgegenstandes	Nach dem gesetzlichen Modell hat der Vermieter sämtliche Kosten zur Instandhaltung / Instandsetzung des Mietgegenstandes zu tragen. Im Gewerbemietrecht kann diese Verpflichtung, der Höhe nach begrenzt, auf den Mieter übertragen werden. Die Vermieter haben von diesem Recht Gebrauch gemacht, wobei jedoch dieser Punkt auch immer wieder Gegenstand der Verhandlungen war. Als neutrale Vertragsgestaltung wurde eine Beteiligung des Mieters an den Kosten bis zu maximal 5 % angesehen.
Instandhaltung / Instandsetzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen	Auch hier gilt das vorgenannte grundsätzliche gesetzliche Modell. Jedoch kann im gewerblichen Mietrecht in begrenzten Maße abgewichen werden. Die Kosten der Instandhaltung oder Instandsetzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen können mittels Allgemeiner Mietbedingungen auf den Mieter übertragen werden, sofern diese der Höhe nach jedoch nicht mehr als 10 % der Jahresnettokaltmiete betragen. Je kleiner der vom Mieter zu tragende Anteil ist, desto mieterfreundlicher ist die Regelung gestaltet. Hier wurde die Übernahme der Kosten durch den Mieter von bis zu maximal 5 % als neutral angenommen.

Vertragsbedingung	Grundsätzliche Erklärung
Kündigungsfrist	Grundsätzlich gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen. Auch hier handelt es sich um disponibles Recht, von welchen die Vermieter in ihren Allgemeinen Mietbedingungen eine Ausweitung der Fristen vorsehen, welche jedoch zwischen den Parteien verhandelbar ist. Je kürzer die Kündigungsfrist ist, desto flexibler kann der Mieter agieren und auf den Markt reagieren. Als neutrale Position wurde eine Kündigungsfrist von 12 Monaten zu Grunde gelegt.
Rückgabe (Renovierung und Rückbau)	Hinsichtlich des Rückgabeszustandes der gemieteten Fläche gibt es keine konkreten gesetzlichen Vorgaben mit der Ausnahme, dass vom Mieter vorgenommene Umbauten zurückzubauen sind und das Mietobjekt geräumt an den Vermieter zu übergeben ist. Sind Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen und diese fällig, dann sind sie vom Mieter spätestens bei Mietende durchzuführen. Dies wird in der Mehrheit der Allgemeinen Mietbedingungen explizit von den Vermietern gefordert. Ausgewogen sind die Belange von Mieter und Vermieter, wenn der Vermieter auf die Durchführung eines Rückbaus der Fläche verzichtet. Für weitere Kombinationsmöglichkeiten siehe Anhang 2.
Indexierung (Anzahl Freijahre und Regelung über Anpassung in Abhängigkeit der Indexveränderung)	Unter Indexierung werden Wertsicherungsklauseln verstanden, die eine automatische Anpassung der Miete ohne Ermessensspielraum für die Parteien vorsehen und deren Wertmesser keine im Verhältnis zur Mietüberlassung gleichartige oder vergleichbare, sondern eine anders geartete Leistung ist. Die Indexierung ist dann zulässig, wenn die Entwicklung der Miete an die Änderung eines vom statistischen Bundesamt Verbraucherpreisindex oder an die von dem statistischen Amt der europäischen Gemeinschaft ermittelten Verbraucherindex gekoppelt wird. Weitere Voraussetzung ist die zumindest einseitige Bindung des Vermieters (z.B. durch Festlaufzeit zuzüglich Verlängerungsoptionen für den Mieter) von mindestens zehn Jahren. Die Indexierung sichert dem Vermieter einen realen Werterhalt und ist gerade in Bezug auf einen möglichen Wiederverkauf sehr wichtig. Mit der Einräumung von Freijahren bis zur ersten Anpassung an den Index und der Festlegung einer zu erreichenden prozentualen Schwelle können die Auswirkungen der Indexentwicklung zugunsten des Mieters beeinflusst werden. Vermieter- und Mieterinteressen sind dann ausgewogen vertreten, wenn die Anpassung an den Index alle zwei Jahre stattfindet, darüber hinaus auch dann, wenn keine Indexanpassung, sondern eine feste Staffelung der Miete erfolgt. Für weitere Kombinationsmöglichkeiten siehe Anhang 2.
Flexibilität (Laufzeit und Sonderkündigungsrecht)	Laufzeit und Sonderkündigungsrechte über die Gesamtfläche oder eine Teilfläche beeinflussen die Flexibilität der Vertragspartner. Es gibt zahlreiche Kombinationsmöglichkeiten von Laufzeit und Sonderkündigungsrechten für die Gesamt- oder Teilfläche. Je mehr Sonderkündigungsrechte desto höher ist die Flexibilität für den Mieter und desto mieterfreundlicher ist dieser Bestandteil des Mietvertrages. Als ausgewogen wurde eine Vertragslaufzeit von fünf Jahren mit einem einmaligen Sonderkündigungsrecht angenommen. Je länger dagegen die Laufzeit bei wenigen Sonderkündigungsrechten, desto vermietetfreundlicher ist der Mietvertrag einzuschätzen. Für weitere Kombinationsmöglichkeiten siehe Anhang 2.

Anhang 2

Kombinationsmöglichkeiten bei den drei Vertragsbedingungen Rückgabe, Indexierung und Flexibilität

Für die Kategorisierung der drei Vertragsbedingungen Rückgabe, Indexierung und Flexibilität werden jeweils mehrere Kriterien benötigt, so dass sich zahlreiche Kombinationsmöglichkeiten ergeben. Um den jeweiligen Kategorie-Wert einer Vertragsbedingung zu bestimmen, müssen die entsprechenden Werte der jeweiligen Kriterien aus dem Vertrag entnommen werden und mit den drei folgenden Tabellen verglichen werden.

Beispiel 1 zur Vertragsbedingung Rückgabe: Die Kombination aus „keine Schönheitsreparatur“ und „Teilrückbau“ ergibt den Kategorie-Wert -1 (mieterfreundliche Kombination).

Rückgabe		
Renovierung	Rückbau	Kategorie-Wert
Schönheitsreparatur	Rückbau	1
Schönheitsreparatur	Teilrückbau	1
Schönheitsreparatur	kein Rückbau	0
keine Schönheitsreparatur	Rückbau	0
keine Schönheitsreparatur	Teilrückbau	-1
keine Schönheitsreparatur	kein Rückbau	-1

Indexierung		
Freijahre	Wachstum in %	Kategorie-Wert
0	jährlich oder jedes 2. Jahr 100 %	1
0	ab > 5 % Indexveränderung	1
1	jährlich oder jedes 2. Jahr 100 %	1
1	ab > 5 % Indexveränderung	0
2	jährlich oder jedes 2. Jahr 100 %	0
Staffelmiete	Staffelmiete	0
2	ab > 5 % Indexveränderung	-1
3	jährlich oder jedes 2. Jahr 100 %	-1
3	ab > 5 % Indexveränderung	-1
≥ 4	jährlich oder jedes 2. Jahr 100 %	-1
≥ 4	ab > 5 % Indexveränderung	-1

Beispiel 2 zur Vertragsbedingung Flexibilität: Die Kombination aus Laufzeit größer gleich zehn Jahre, kein Sonderkündigungsrecht für die Gesamtfläche, aber ein Sonderkündigungsrecht für eine Teilfläche ergibt den Kategorie-Wert 1 (vermieterfreundliche Kombination).

Flexibilität (Laufzeit und Sonderkündigungsrecht)			
Laufzeit in Jahren	Sonderkündigungsrecht Anzahl		Kategorie-Wert
	Gesamtfläche	Teilfläche	
≤ 4	0	0	0
≤ 4	0	1	-1
≤ 4	0	≥ 2	-1
≤ 4	1	0	-1
≤ 4	1	1	-1
≤ 4	1	≥ 2	-1
≤ 4	≥ 2	0	-1
≤ 4	≥ 2	1	-1
≤ 4	≥ 2	≥ 2	-1
5-9	0	0	0
5-9	0	1	0
5-9	0	≥ 2	-1
5-9	1	0	-1
5-9	1	1	-1
5-9	1	≥ 2	-1
5-9	≥ 2	0	-1
5-9	≥ 2	1	-1
5-9	≥ 2	≥ 2	-1
≥ 10	0	0	1
≥ 10	0	1	1
≥ 10	0	≥ 2	1
≥ 10	1	0	0
≥ 10	1	1	0
≥ 10	1	≥ 2	-1
≥ 10	≥ 2	0	-1
≥ 10	≥ 2	1	-1
≥ 10	≥ 2	≥ 2	-1



Formular A:

Mieter- oder vermietetfreundlich – in welche Richtung tendiert Ihr Mietvertrag?

Markieren Sie für jede der zehn Vertragsbedingungen eine der drei Kategorien, die der Ausgestaltung in Ihrem Mietvertrag entspricht. Summieren Sie die Anzahl der Markierungen in jeder Kategorie in die untenstehenden Kästchen. Anhand dieser Verteilung können Sie ablesen, in welche Richtung Ihr Verhandlungsergebnis tendiert. Siehe für weitere Hilfe zum Ausfüllen dieses Formulars die Anleitung auf **Seite 12** sowie die Beispielrechnung auf **Seite 13**.

Formular A			
Vertragsbedingung	Felder zum Ankreuzen		
	mieterfreundlich	neutral	vermieterfreundlich
Rücktrittsrecht und Vertragsstrafe / Schadensersatz bei nicht rechtzeitiger Übergabe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mieterseitiges Optionsrecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kündigungsfrist	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instandhaltung / Instandsetzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Flexibilität	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mietsicherheit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Konkurrenzschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instandhaltung / Instandsetzung des Mietgegenstandes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Indexierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rückgabe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Summe:			

mieterfreundlich
 neutral
 vermietetfreundlich
 Häufigkeitsverteilung der Stichprobe für die Vertragsbedingungen.
 Siehe auch Abbildung 3 auf Seite 8.



Formular B:

Berechnung des Pendelstandes Ihres Mietvertrages

Tragen Sie für jede der zehn Vertragsbedingungen den Kategorie-Wert, der der Ausgestaltung in Ihrem Mietvertrag entspricht, in die entsprechende Spalte ein. Multiplizieren Sie jeden Kategorie-Wert mit seiner vorgegebenen Gewichtung. Summieren Sie die Ergebnisspalte auf und tragen Sie die Summe ins das blaue Feld ein. Dies ist der Benchmark-Wert (Pendelstand) Ihres individuellen Vertrages. Siehe für weitere Hilfe zum Ausfüllen dieses Formulars die Anleitung auf **Seite 12** sowie die Beispielrechnung auf **Seite 14**.

Formular B			
		Felder zum Eintragen	
Vertragsbedingung	Gewichtung	KategorieWert*	Ergebnis = Gewichtung mal KategorieWert
Rücktrittsrecht und Vertragsstrafe / Schadensersatz bei nicht rechtzeitiger Übergabe	0,04	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mieterseitiges Optionsrecht	0,10	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Kündigungsfrist	0,06	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Instandhaltung / Instandsetzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen	0,08	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Flexibilität	0,20	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mietsicherheit	0,08	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Konkurrenzschutz	0,04	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Instandhaltung / Instandsetzung des Mietgegenstandes	0,08	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Indexierung	0,20	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Rückgabe	0,12	<input type="text"/>	<input type="text"/>

* mieterfreundlich = -1; neutral = 0; vermietetfreundlich = +1

Summe:



Autoren

Philipp G. Ueberschaer

Associate Director, Tenant Representation
Jones Lang LaSalle GmbH, Hamburg
tel +49 (0) 40 350011 232
philipp.ueberschaer@eu.jll.com

Helge Zahrnt

Research Manager
Jones Lang LaSalle GmbH, Hamburg
tel +49 (0) 40 350011 269
helge.zahrnt@eu.jll.com

Marc Hildebrand

Real Estate
Hogan Lovells International LLP
tel +49 (0) 40 41993 121
marc.hildebrand@hoganlovells.com

Kontakt

Dr. Dirk Debald

Partner, Real Estate
Hogan Lovells International LLP
tel +49 (0) 40 41993 523
dirk.debald@hoganlovells.com

Helge Scheunemann

Head of Research Germany
Jones Lang LaSalle GmbH, Hamburg
tel +49 (0) 40 350011 225
helge.scheunemann@eu.jll.com

jll.de Alle Informationen rund um JLL finden Sie auf unserer Unternehmenswebseite

jll.de/research Weitere Research-Berichte finden Sie auch auf unserer Unternehmenswebsite

In Kooperation mit
Hogan Lovells International LLP

Copyright © JONES LANG LASALLE GmbH, 2014.

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse. Diese Veröffentlichung stellt keine rechtliche Beratung dar und ersetzt diese auch nicht. Für Ihre konkrete Situation dürfen Sie sich nicht auf die hier enthaltenen Angaben verlassen, da wir insoweit keine Haftung übernehmen. Wenn Sie nähere Informationen zu den behandelten Themen benötigen, so erhalten Sie diese von den genannten Ansprechpartnern. Die Jones Lang LaSalle GmbH und Hogan Lovells International LLP übernehmen keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeitsen oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

The Hogan Lovells logo is positioned on a solid lime green rectangular background. The words 'Hogan' and 'Lovells' are stacked vertically in a white, serif font.