



Kaufen oder mieten? Der Autobauer Mercedes-AMG hat sich beispielsweise für Letzteres entschieden und ein Lager des Entwicklers Gazeley im G.Park Stuttgart im Mai 2013 angemietet.

Die Qual der Wahl

FINANZIERUNG Wer einen Lagerplatz benötigt, kann ein neues Distributionszentrum entweder selbst bauen, schon fertig kaufen oder ein für ihn passendes Objekt mieten. Jede Option hat seine Vor- und Nachteile.

Die grundlegenden rechtlichen Unterschiede sind schnell erklärt: Wer ein Gebäude selbst errichtet, dem sollten Grund und Boden gehören. Und unabhängig von der Finanzierung gehört ihm später auch das Gebäude selbst, zumindest ist er im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Bei der Miete einer Logistikimmobilie erwirbt er kein Eigentum, sondern nur Besitz, was so viel heißt wie „tatsächliche Verfügungsgewalt“. Wie weit diese geht und was man dafür bezahlt, regelt der Mietvertrag.

Dr. Josef Hofschroer, Rechtsanwalt und Spezialist für Transaktionen in der Immobilienwirtschaft, weist darauf hin, dass die rechtliche Ausgestaltung nicht ausschlaggebend sein sollte. „Der entscheidende Faktor ist die individuelle Bilanz- und Liquiditätssituation des Interessenten“, betont Hofschroer. „Ist Eigenkapital oder sind liquide Mittel vorhanden, ist langfristiger der Selbstkauf eher günstiger.“

Ob man dann selbst plant und baut oder eine Bestandsimmobilie für die eigenen Zwecke erwirbt und umplant, ist Geschmackssache. Beim Neubau eines Gebäudes werden aber Planungs- und

Errichtungsphase deutlich mehr Zeit in Anspruch nehmen. Wenn keine Immobilienexpertise im eigenen Haus vorhanden ist, sollte zumindest die Projektentwicklung an einen Dienstleister vergeben werden. Aber auch die gesamte Planung und Errichtung kann an einen logistikerfahrenen Generalunternehmer abgegeben werden. LOGISTIK HEUTE berichtete über Vor- und Nachteile dieser Optionen in der März-Ausgabe 2014, Seite 33. „Wichtig ist bei der Sache, vor Beginn genau zu definieren, was benötigt wird und mit dem Bauunternehmer einen Festpreis, einen fixen Übergabetermin sowie eine Vertragsstrafe bei Nichteinhaltung zu vereinbaren“, rät der Immobilienrechtsexperte vom Berliner Büro der Kanzlei Olswang.

Tückisches Baurecht

Auch das Baurecht hat so manche Tücken. Sowohl das Bauplanungsrecht, das die Beplanung und Bebauung des Raumes an sich regelt, als auch das Bauordnungsrecht, das sich auf das konkrete Gebäude bezieht, stellen an Industrieerrichtungen besondere Anforderungen, die den

Zwecken eines Logistikunternehmens zuwider laufen können: Auflagen bei Lärmemissionen oder beim 24-Stunden-Betrieb zum Beispiel. Oder strengere Anforderungen bei einem Bau direkt an einer Autobahn.

Bei den Vermietern von Logistikimmobilien handelt es sich oftmals um Entwicklungsgesellschaften, die ein Objekt – das kann auch ein Multi-User-Logistikzentrum sein – entwickeln, vermieten und dann an einen Investor verkaufen. Der Verkaufspreis bestimmt sich dabei anhand des erwarteten Cashflows aus den Mieteinnahmen. Der Mieter-Mix, die Drittverwertbarkeit, aber auch die juristische Ausgestaltung der Mietverträge sind weitere Faktoren, die den Wert eines solchen Logistikzentrums bestimmen.

„Bei Mietverträgen im Projektentwicklungsgeschäft geht es in erster Linie darum, was soll gebaut werden, was ist genehmigungsfähig und wann wird das Ganze fertig“, erklärt Jan-Gerd Bach, Geschäftsführer beim Düsseldorfer Projektentwickler Greenfield Development. Neben der Klärung wirtschaftlicher Rahmendaten zu Aspekten der Wertsiche-

rung, Nebenkosten oder der Instandhaltung käme es vor allem darauf an, eine detaillierte Baubeschreibung für alle Beteiligten zu erstellen.

„Außerdem muss der Nutzungszweck einer Immobilie im Logistikmietvertrag klar festgelegt werden, denn schließlich muss dieser Nutzungszweck vom Baurecht abgedeckt sein“, so Bach. „Dabei geht es in der Praxis zum Beispiel um Fragen des erzeugten Lärms durch die Logistikansiedlung, beispielsweise durch ein hohes Lkw-Verkehrsaufkommen.“ Auch die vertragliche Vereinbarung von Fertigstellungsfristen, Rücktrittsrechten und bei Nichterfüllung von Vertragsstrafen müsse im Vorfeld eines Projekts juristisch sauber geregelt sein. Hier tauchen also dieselben baurechtlichen Problemstellungen wieder auf, sind diesmal aber beim Projektentwickler angesiedelt.

Beim Anmieten einer Logistikimmobilie sind in rechtlicher Hinsicht drei Fragen zentral: die Laufzeit des Mietvertrags, die Kündigungsmöglichkeiten für beide Seiten sowie die Instandhaltungspflicht.

Nicht selten fallen Laufzeit von Mietvertrag und Kundenauftrag auseinander. Während etwa Automobillogistiker von den OEMs oder Zulieferern oft Aufträge mit einer Laufzeit von maximal fünf Jah-



„Der Nutzungszweck einer Immobilie muss im Mietvertrag geregelt werden.“

Jan-Gerd Bach, Geschäftsführer Greenfield Development

ren erhalten, sind die Projektentwickler als Vermieter in der Regel an Mietdauern von sieben bis zehn Jahren interessiert. „Bei Neubauprojekten und deren Erstvermietung spielt die Bonität des Nutzers eine zentrale Rolle, weil der Nutzer dem Investor die Rendite generiert und garantiert“, sagt Markus Knab, Logistikimmobilienexperte beim Stuttgarter Bankhaus Ellwanger & Geiger. „Gerade wenn die Vorstellungen bezüglich der Laufzeit des Mietvertrags nicht übereinstimmen, kommen dann häufig die großen internationalen Dienstleister zum Zug, weil diese unter Umständen das Ausfallrisiko minimieren und eventuell entstehende Laufzeitlücken mit Drittgeschäften kompensieren können.“ Dies setze allerdings voraus, dass

der Dienstleister verschiedene Divisions unterhalten und unterschiedliche Felder in der Logistik bedienen kann. Immer mehr große Dienstleister gingen aktuell dazu über, sich unabhängig von den Projektentwicklern zu machen. „Denn insbesondere an ihren strategischen Standorten haben diese mittlerweile genügend eigenes Immobilien-Know-how im Haus angesammelt, um sich gar nicht mehr in die Abhängigkeit der Entwicklungsgesellschaften begeben zu müssen“, so Knab.

Interessante Option

Auch eine juristische Finesse, die sogenannte Break-Option, gewährt dem Mieter zusätzlichen Schutz bei schwierigen Auftragslagen oder dem Wegfall eines wichtigen Auftraggebers. Er soll wegen dieser Klausel im Mietvertrag auch einen langfristigen Vertrag vorab kündigen können. Die Option ist jedoch schwer verhandelbar, denn insbesondere an guten, zentralen Standorten lassen sich die oft marktmächtigen Vermieter darauf kaum ein.

Dagegen sollte die Instandhaltung des Mietobjektes mietvertraglich klar aufseiten des Eigentümers und Vermieters angesiedelt sein. Ist das gewährleistet, entstehen echte Vorteile für den Mieter:

Das undichte Dach oder das klemmende Tor an der Rampe muss der Vermieter richten lassen.

Beim Kauf oder Bau steht gleich zu Beginn ein großer finanzieller Aufwand; nach der Anfangsinvestition bleiben die Kosten aber relativ konstant. Dagegen sorgen die bei langfristigen Mietverhältnissen üblichen Indexklauseln regelmäßig für steigende Kosten:

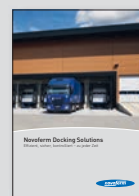
Sie koppeln den Mietzins zum Beispiel an den vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellten Verbraucherpreisindex. Steigt dieser um einen gewissen Prozentsatz, ändert sich der Mietzins in gleichem Maße. Rechtsanwalt Hofschroer weist hier auf Verhandlungspotenzial hin: „Gerade bei der Gestaltung einer Indexklausel gibt es verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten, etwa bei den relevanten Prozentsätzen oder beim Vergleichsmaßstab.“ So ist auch an die Vereinbarung eines bestimmten Abschlags zu denken, die den Mieter dann besser stellt. jö

Autoren: **Anja Falkenstein**, Rechtsanwältin, und **Thomas Wöhrle**, freier Journalist, beide Karlsruhe.



Novolistik

Unser Beitrag für die Optimierung Ihrer Lieferkette: Moderne Verladetechnik an den Schnittstellen zwischen Produktion, Lagerung und Transport. Für den reibungslosen Materialfluss gibt es Lösungen von Novoferm: Ladebrücken, Schleusen und Abdichtungen in zahlreichen Varianten, hoher Qualität und individueller Konfiguration.



Jetzt Kataloge anfordern
(0 28 50) 9 10-0
vertrieb@novoferm.de
oder anschauen unter
www.novoferm.de

