

## ImmobilienRecht

# Work from Home, Remote Work: Trend zur Untervermietung im Büromarkt

Die durchschnittliche Belegungsrate von Büroflächen beträgt Studien zufolge 40 Prozent. Der Bedarf an Büroflächen verändert sich und nimmt tendenziell ab. Große Lücken im Gebäude fördern nicht den viel beschworenen „Lagerfeuer-Effekt“; Inflation, Zinswende und Wirtschaftsschwäche führen zu einem Kostendruck der Unternehmen. Viele Unternehmen möchten nicht nur qualitativ hochwertigere Flächen sondern auch überflüssige Büroflächen loswerden. Eine Möglichkeit, Flächen kurzfristig abzustoßen, ist deren Untervermietung an Dritte. Die Untervermietung von Büroflächen nimmt zu.

### **Kurze Vertragslaufzeit und keine Flexibilität**

Die Untervermietung von Büroflächen ist mit Nachteilen behaftet. Die Vertragslaufzeit ist meist kurz; es gibt keine Verlängerungsoptionen über die Dauer des Hauptmietvertrages hinaus. Zudem ist die Flächengröße und die Flächenqualität meist fix. Größere Veränderungen in der Raumaufteilung sind meist nicht möglich. Besonders schwierig wird es, wenn ein Single-tenant Objekt multi-tenant fähig gemacht werden soll. Flächen, die in vielerlei Hinsicht miteinander verwoben sind, müssen dann geteilt werden.



Untermietflächen werden typischerweise mit Preisabschlägen angeboten, da der Untervermieter überflüssige Flächen möglichst schnell loswerden will. Die meisten Untervermieter werden keinen höheren Mietpreis erzielen, als sie selbst zahlen.

### **Zulässigkeit einer Untervermietung zu prüfen**

Die Gestaltung von Untermietverträgen ist nicht trivial. Will ein Mieter untervermieten, ist zunächst zu prüfen, ob sein Mietvertrag überhaupt eine Untervermietung zulässt und unter welchen Voraussetzungen. Typischerweise bedarf eine Untervermietung der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Diese ist rechtzeitig vorher einzuholen. Nicht selten sehen Mietverträge weitere formelle

Erfordernisse vor. Eine Zustimmung zur Untervermietung wird z.B. verweigert, wenn Konkurrenzschutzverstöße entstünden (z.B. Untervermietung an eine Werbeagentur, wenn im Objekt bereits eine andere Werbeagentur ist).

### **Verknüpfung von Haupt- und Untermietvertrag**

Ist eine Untervermietung möglich, so muss der Untermietvertrag in vielerlei Hinsicht an das Hauptmietverhältnis angepasst werden. Da der Untermietvertrag nur so lange erfüllt werden kann, wie das Hauptmietverhältnis läuft, ist die Laufzeit des Untermietvertrages an die des Hauptmietvertrages zu koppeln. Bestimmt der Hauptmietvertrag für die Abgabe bestimmter Erklärungen oder die Vornahme bestimmter Handlungen Fristen (z.B. Fristen für die Ausübung von Optionsrechten, Fristen für die Nebenkostenabrechnungen etc.), müssen diese Fristen im Untermietvertrag modifiziert werden, um unter Berücksichtigung von Bearbeitungs- und Übermittlungszeiten beim Untervermieter eine „Weitergabe“ in das Hauptmietverhältnis zu gewährleisten. Sieht der Hauptmietvertrag Erlaubnis-/Zustimmungserfordernisse des Vermieters vor (z.B. Änderung des Mietzwecks, Baumaßnahmen, Aufstellung schwerer Gegenstände), muss das im Untermietvertrag gespiegelt werden.

### **Vorsicht bei Schönheitsreparaturen und Nachträgen**

Auch bei Schönheitsreparaturklauseln ist Vorsicht geboten. Diese sind grds. nur wirksam, wenn die Flächen renoviert übergeben wurde. Daran kann es fehlen, wenn im Rahmen der Hauptvermietung ein renovierter Mietgegenstand überlassen wird, dieser zunächst vom Hauptmieter (ab-)genutzt und erst später (teilweise) an den Untermieter untervermietet wird. Auch bei anfänglichem Gleichlauf zwischen Haupt- und Untermietvertrag kann es durch den Abschluss von Nachträgen im Haupt- oder Untermietvertrag über die Zeit zu einer divergierenden Vertragslage kommen.

RA Dr. Martin Prothmann  
Kontakt: martin.prothmann@gsk.de