ten der Zukunft zunehmende Qualitätsansprüche haben werden. Die gewerkschaftlichen Errungenschaften des vergangenen Jahrhunderts haben den Arbeitnehmer emanzipiert und ihn in die Nähe der Augenhöhe des Unternehmers gebracht. Durch eine immer stärkere Entzeitlichung und Enträumlichung der Arbeit ändern sich traditionelle Arbeitsstrukturen revolutionär. Arbeits- und Freizeit werden deutlicher miteinander verwoben. Das löst Qualitätsansprüche an die Arbeitsumgebung aus! Aus einer Diskussion mit einem erfolgreichen jungen Unternehmer eines 200 Mitarbeiter umfassenden Unternehmens habe ich erfahren, dass seine Mitarbeiterschaft ein Durchschnittsalter von ca. 31 Jahren hat, mit einem Frauenanteil von 40%. Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sind im wesentlichen akademisch ausgebildet und arbeiten ohne ausdrückliche zeitliche Verpflichtung, sozusagen freiwillig 10 bis 12 Stunden täglich ohne festgelegten Arbeitsbeginn und festgelegtes Arbeitsende. Dieser junge Unternehmer war an einem erstklassigen Bürostandort mit erstklassiger Architektur und hohen Nutzungsqualitäten für die Mitarbeiter interessiert, schöne und umfangreiche Außenanlagen mit hohen Aufenthaltsqualitäten sollten sein Büroareal abrunden. Seine Überlegung: Wenn sich seine Mitarbeiter in ihrer Arbeitswelt so wohl fühlten, dass jeder deshalb durchschnittlich eine halbe Stunde länger arbeitet als vorher, dann würde bei einer Bruttowertschöpfung von 200,00 DM pro Stunde und Mitarbeiter ein täglicher Mehrwert von 200 Arbeitnehmern x 1/2 Stunde x 200,00 DM pro Stunde = 20000,00 DM pro Tag entstehen. Mit 200 Arbeitstagen pro Jahr gerechnet würden daraus 4 Mio. DM Mehrwert pro Jahr aufgrund dieser erstklassigen entwickelten und gestalteten Arbeitswelten entstehen. Ich brauche nun nicht weiter darzulegen, dass man mit 4 Mio. DM pro Jahr für zusätzlichen Kapitaldienst sich nahezu jede denkbare Standortqualität und Architektur leisten kann.

Nun möge man mir verzeihen, dass in dieser Wiedergabe einer Diskussion mit einem jungen Unternehmer viele unzulässige Vereinfachungen und andere Mängel existieren. Fakt ist aber, dass eine qualitätsvolle Arbeitsumgebung enorme Wertschöpfungssteigerungen hervorrufen kann. Ich glaube auch, dass man von einer Regel ausgehen kann, dass je intelligentere Produkte produziert werden, desto höher die Arbeitsqualität und Imagequalität der Architektur beschaffen sein muss.

Gehen wir an den Eingang der Gedanken zurück: Ein Unternehmen als Büromieter muss ein ureigenes Interesse an der Standortqualität, an der Stadtqualität und an der Objektqualität in weitestem Sinne haben. Die Städte sind gern bereit zur partnerschaftlichen Unterstützung. Profitieren tut jeder: Der Mieter, der Investor, die Stadt mit ihren Bürgern.

Dr. Ramon Sotelo, Berlin

Die Bedeutung von Teileigentum und gewerblichem Mietrecht

Während der Staat mittels Bildung von Rahmenbedingungen umfassend in den Markt für Nutzungsüberlassung von Wohnraum eingreift, man denke an die steuerliche Behandlung, Fragen der Aufteilbarkeit von Wohnhäusern, Fragen des Mietrechts und der eingeschränkten Möglichkeit, ordentliche Kündigungen auszusprechen, bis hin zu jeweils spezifisch wirkenden Förderprogrammen, führt die Debatte um die entsprechenden Problemstellungen im gewerblichen Bereich eher ein Schattendasein. Wenn jedoch Teileigentum und gewerbliches Mietrecht eine wirtschaftliche Relevanz haben sollen, so ist eine öffentliche Diskussion um die Anforderungen von Nutzern, Betreibern und Eigentümern gerade vor dem Hintergrund einer geplanten Reform des Wohnungseigentumsgesetzes von besonderer Bedeutung. Dieser Aufsatz skizziert zunächst die Determinanten für die Bildung von Teileigentum, um sodann die Bedeutung des Teileigentumsrechts gegenüber jener des gewerblichen Mietrechts zu relativieren.

Die Vermietung von Flächen als finanzwirtschaftliche Beziehung

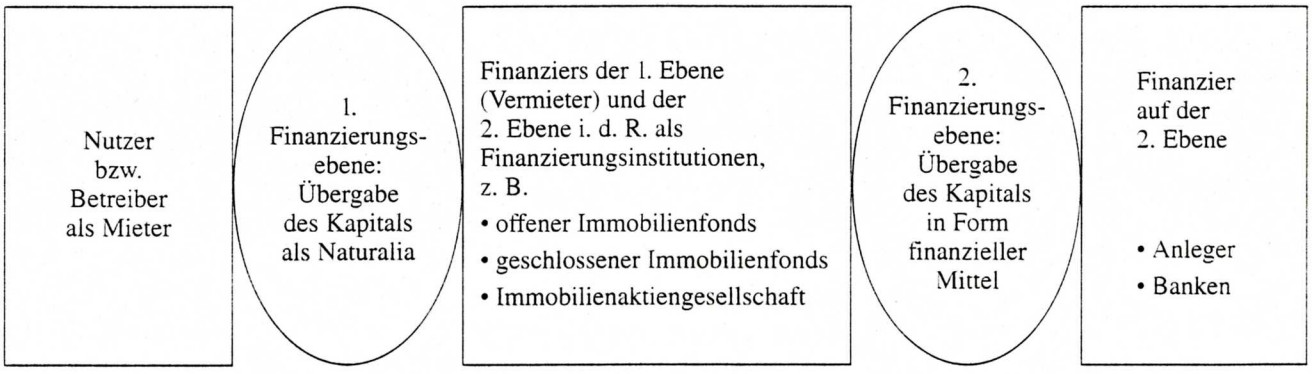
Unter der Thematik Immobilienfinanzierung wird regelmäßig die Finanzierung in Form der Überlassung eines finanziellen Kapitalbetrags betrachtet.[1] Bei Ertragsobjekten wird diese Finanzierung i. d. R. auf der Basis vorhandener Mieterträge vorgenommen. Diese Finanzierung, bei der der Kapitalbetrag der Finanzierung in Form finanzieller Mittel übergeben wird, nennen wir Finanzierung auf der zweiten Ebene, der eine Finanzierung auf der ersten Ebene vorgelagert ist, bei der der Kapitalbetrag nicht in Form finanzieller Mittel, sondern in Form eines Naturalias übergeben wird.[2]

Die Finanzierung auf der ersten Ebene kann eine eigenkapital- oder eine fremdkapitalähnliche Finanzierung sein. Der fremdkapitalähnlichen Finanzierung entspricht dabei die Vermietung, wie anhand folgender Abbildung, bei der die finanzielle Beziehung als Zahlungsstrahl interpretiert wird, ersichtlich wird. Die selbstgenutzte Fläche entspricht der Finanzierung mit Eigenkapitalcharakter auf der ersten Ebene.

1) Im deutschsprachigen Raum z. B.: Kühne-Büning/Heuer (Hrsg.), 1994, S. 399; Schulte/Leopoldsberger/Schaubach/Vaaßen/Walker, 1998, S. 449 ff.; Köpfler, 1991, S. 448 ff. bzw. im englischsprachigen Raum stellvertretend Balchin/Isaac/Rhoden, 1989, S. 96 ff. und Jaffe/Sirmans, 1995, S. 217 ff.

2) Ausführlich bei Sotelo, 2001, S. 66 ff.

Abbildung 1: Ebenen der Immobilienfinanzierung



Die Übergabe der Fläche an den Mieter entspricht der Auszahlung des Kapitalbetrags aus Sicht des Vermieters, der Einzahlungen in Form von Mieten folgen. Die Rückgabe der Fläche entspricht der (Rest)-Tilgung des Kapitalbetrags.

Überträgt man den finanzierungstheoretischen Ansatz von Williamson[3], wonach drittverwendungsfähige Aktiva mit Fremdkapital und nicht-drittverwendungsfähige, also spezifische Aktiva mit Eigenkapital zu finanzieren sind, auf die erste Ebene der Immobilienfinanzierung, so folgt als Ergebnis, dass unspezifische Flächen vermietet und spezifische verkauft werden sollen.

Determinanten für die Bildung von Teileigentum

Nachdem die Spezifität der Fläche und damit ihre Drittverwendungsfähigkeit als Bestimmungsfaktor für die optimale Finanzierung auf der ersten Ebene identifiziert worden ist, verbleibt die Frage der Determinanten der Spezifität bei gewerblichen Flächen. Abbildung 3 zeigt schematisch spezifische und unspezifische Flächen unterschiedlicher Nutzungen auf. Es zeigt sich, dass insbesondere bei der Einzelhandelsnutzung eine Reihe von spezifischen Nutzungen anzutreffen sind. Die Spezifität rührt dabei häufig aus dem Umstand, dass es sich um Betreiberimmobilien handelt, bei denen die Märkte für die Betreiberleistung selbst nicht atomistisch sind.

Eine Betreiberimmobilie sei dann gegeben, wenn der Nutzer der Fläche nur dann einen Nutzen aus der Fläche ziehen kann, wenn diese betrieben wird, wenn also ein Dritter eine i. d. R. personalintensive Leistung erbringt, ohne welche die Fläche keinen nennenswerten Nutzen abgibt. Eine Managementimmobilie sei gegeben, wenn unterschiedliche Betreiber zeitgleich bzw. in einem sachlichen Zusammenhang zur Optimierung des Nutzens für die Nutzer und damit des Ertrages für den Immobilieninvestor koordiniert werden müssen. Jede Managementimmobilie ist damit auch immer eine Betreiberimmobilie, aber nicht umgekehrt.[4]

Je weniger der relevante Betreibermarkt atomistisch strukturiert ist, desto spezifischer werden die zugrunde liegenden Flächen. Bei traditionell oligopolistischen Betreibermärkten ist der Betreiber häufig auch der Eigentümer der Fläche (z. B. Warenhäuser), was insofern eine Eigenfinanzierung bereits auf der ersten Ebene der Finanzierung darstellt. Spezifische Flächen müssen auf der ersten Ebene der Finanzierung eigenfinanziert werden, also im Eigentum gehalten werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass es sich um Teileigentum handeln muss.[5]

Wirtschaftshistorisch lässt sich belegen, dass der Anteil der Fremdfinanzierung wirtschaftlicher Aktivitäten mit zunehmendem Volkseinkommen steigt.[6] So betrug der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Bilanzsumme) in der Bundesrepublik 1967 noch etwa 69%, während er 1999 bei etwa 82% lag.[7] Aus Untersuchungen von Kreditmärkten in Entwicklungsländern geht hervor, dass ein funktionsfähiger Kreditmarkt eine Voraussetzung für eine positive wirtschaftliche Entwicklung ist.[8] Hohe Anteile von Fremdfinanzierung und Wohlstand gehen offensichtlich einher.[9] Hieraus folgt für unsere Fragestellung, dass der Anteil der spezifischen Immobilien mit zunehmendem Wachstum abnimmt. Tatsächlich kann auch beobachtet werden, dass beispielsweise Gebäude für Fünf-Sterne-Hotels früher i. d. R. im Eigentum des Betreibers waren und heute oft gepachtet werden bzw. im Rahmen eines Managementvertrages betrieben werden. Die Bedeutung von selbstgenutztem Eigentum und damit auch von Teileigentum dürfte daher bei positiver Einschätzung der langfristigen wirtschaftlichen Entwicklung weiter abnehmen.

Mit Teileigentum sind zwangsläufig stets besonders hohe Transaktionskosten verbunden. Zum einen ergeben sich hohe Delegationskosten aufgrund der Verwaltung der Eigentümer-

Abbildung 2: Vermietung als Finanzierung – Zahlungsstrahl aus Sicht des Vermieters

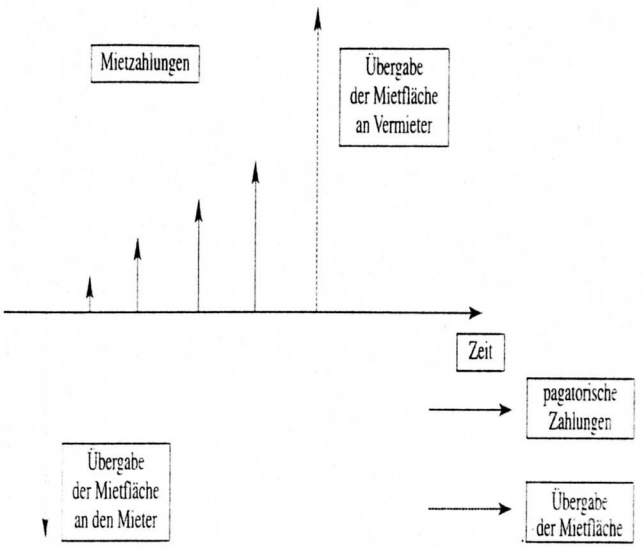
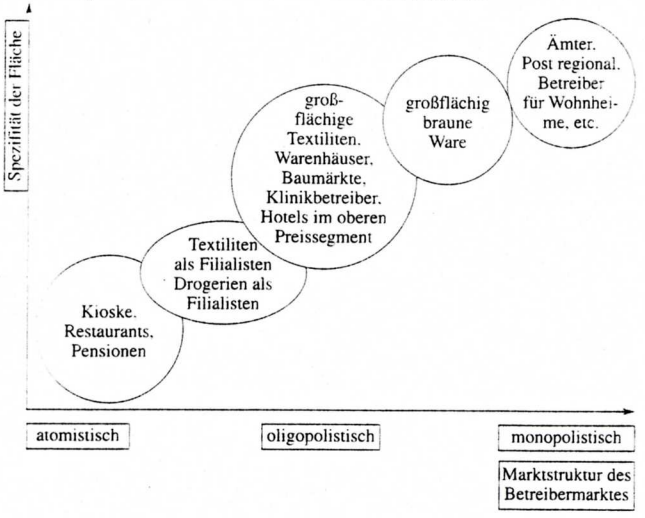


Abbildung 3: Beispiele spezifischer und unspezifischer Flächen

Nutzung	spezifische Flächen	unspezifische Flächen
Wohnen	Villa, Schlösser, abgeschiedene Flächen. Insgesamt Wohnformen, die ein sehr hohes Budget verlangen	Kleine Wohnungen in duplizierbarer Lage i. d. R. Plattenbauten, MFH insgesamt, z. B. aus den zwanziger und dreißiger Jahren
Einkaufen	Kaufhäuser, aber auch teilweise Möbelhäuser mit eigenem Konzept. Z. B. C & A, Metro, Ikea	Kleine Läden in Fußgängerzone
Arbeiten	Große Fabriken, z. B. KFZ, Büros in abgelegenen Lagen	Büros in guten Lagen
Spezialnutzungen	Flughäfen	Teilweise Pflegeheime, Residenzen, teilweise Rehakliniken, Luxushotels

Abbildung 4: Spezifität von Flächen und Betreibermärkte



3) Williamson, 1988.
4) Schulte, Karl-Werner / Schäfers, Wolfgang / Hoberg, Wenzel / Homann, Klaus / Sotelo, Ramon / Vogler, Jochen H., 1998, S. 27.
5) Ausführliche bei Sotelo, 2001a.
6) Siehe u. a. Franke/Hax, 1999, S. 495.
7) Franke/Hax, 1999, S. 495.
8) Weltbank, Weltentwicklungsbericht, 1989, S. 31 ff.
9) Dies wird ausführlich in dem Aufsatz von Khan/Senhadji, 2000, belegt.

gemeinschaft durch Dritte (Verwaltung), insofern die einzelnen Eigentümer, die sich nicht um die Beobachtung und Kontrolle der Verwaltung bemühen, Trittbrettfahrer derjenigen sind, die dieses unternehmen, und zum anderen, weil sich die Eigentümer insbesondere aufgrund der Regelung des § 22 WEG häufig in einem Gefangenendilemma befinden.[10] Es ist jedoch zu erwarten, dass bei der anstehenden Reform des WEG insbesondere der § 22 WEG abgeändert wird.

Fazit

Das selbstgenutzte gewerbliche Teileigentum wird in Zukunft eine weiter abnehmende Bedeutung haben. Zum einen, weil zunehmend ehemals als spezifisch erachtete Flächen auf der ersten Ebene fremdfinanziert werden und damit nicht mehr vom Nutzer oder Betreiber im Eigentum gehalten werden und zum anderen, weil sich die meisten spezifischen Flächen auf größere Grundstücke (z. B. Autofabrik) oder auf Betreiberimmobilien oligopolistischer oder monopolistischer Betreibermärkte beziehen, bei denen im Regelfall auch das ganze Grundstück im Eigentum gehalten wird, so dass es nicht zu einer Teileigentumsbildung kommt.

Die Bedeutung des Gewerbemietrechts nimmt dementsprechend weiter zu. Gerade wenn ehemals spezifische Flächen vermietet oder verpachtet werden, stellen sich eine Fülle von rechtlichen Fragen, die nicht ausreichend Behandlung erfahren. Es ist beispielsweise bekannt, dass viele Mietverträge in Einkaufszentren mietrechtlich problematisch sind, obgleich Mieter und Vermieter wissen, dass die getroffenen Regelungen beidseitig sinnvoll für die Geschäftsverbindung sind.

Verwendete Literatur

Balchin, Paul / Isaac, David / Rhoden, Maureen (1989): Housing policy and finance. In: Balchin, Paul / Rhoden, Maureen (Hrsg.): Housing – the essential foundations, London, New York 1989.

Franke, Günter / Hax, Herbert (1999): Finanzwirtschaft des Unternehmens und Kapitalmarkt, Berlin, u. a. 1999.

Jaffe, Austen / Sirmans, C. F. (1995): Fundamentals of real estate investments, 3. Aufl., London, u. a. 1995.

Kahn, Mohsin S. / Senhadji, Abdelhak S. (2000): Financial development and economic growth: an overview. IMF Working Paper, WP/00/209, Washington Dez. 2000.

Köpfler, Thilo (1991): Die Wohnungsbaufinanzierung, in: Jenkis, Helmut W. (Hrsg.): Kompendium der Wohnungswirtschaft, München, Wien 1991, S. 448–466.

Kühne-Büning, Lidwina / Heuer, Jürgen H. B. (Hrsg.) (1994): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, vormals Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, 3. überarb. und erweit. Aufl., Frankfurt am Main, Hamburg 1994.

Schulte, Karl-Werner / Leopoldsberger, Gerrit / Schaubach, Peter / Vaaßen, Nicole / Walker, Andreas (1998): Immobilienfinanzierung, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, München, Wien 1998, S. 449–505.

Schulte, Karl-Werner / Schäfers, Wolfgang / Hoberg, Wenzel / Homann, Klaus / Sotelo, Ramon / Vogler, Jochen H. (1998): Betrachtungsgegenstand der Immobilienökonomie, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, München, Wien 1998, S. 13–80.

Sotelo, Ramon (1996): Mieten oder Kaufen? Über die Relevanz des Williamsonschen transaktionskostenökonomischen Finanzierungsansatzes für die Immobilienwirtschaft und -wissenschaft, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 11/1996, S. 679–684.

Sotelo, Ramon (2001): Ökonomische Grundlagen der Wohnungspolitik. Diss., Köln 2001.

Sotelo, Ramon (2001a): Projektentwicklung und Investoren – welche Produkte für welche Kunden, in: Schulte, Karl-Werner, Bone-Winkel, Stephan: Handbuch Immobilien-Projektentwicklung, 2. Aufl. Köln 2001.

Weltbank (1989): Weltentwicklungsbericht 1989: Finanzzahlen und Entwicklung – Kennzahlen der Weltentwicklung, New York 1989.

Williamson, Oliver E. (1988): Corporate finance and corporate governance. in: The Jl. of Finance, Vol. CLIII, No. 3, July 1988, S. 567–591.

10) Ausführlich bei Sotelo, 1996.

Gewerbemiete

§§ 242, 535 BGB
Betriebskosten; Änderung des Verteilerschlüssels

Eine Abänderung des im gewerblichen Mietvertrag vereinbarten Verteilerschlüssels der Betriebskosten kann der Vermieter nur bei dessen erwiesener, grober Unbilligkeit verlangen.

(AG Köln, Urteil vom 3. 11. 2000 – 218 C 248/00)

Zum Sachverhalt: Zwischen den Parteien besteht ein Mietverhältnis über gewerblich genutzte Räume in Köln. Gemäß § 11 des Vertrags sind die Kosten für Wasser, Kanalbenutzung und Müllabfuhr nach Kopfzahl, die übrigen Betriebskosten im Verhältnis der „Leerraummieten" umzulegen.

Die Kläger verlangen Zahlung von Nebenkosten für 1999, die nach Flächen berechnet sind. Der Beklagte beanstandet den gewählten Verteilerschlüssel.

Aus den Gründen: Die Kläger haben keine Forderung aus § 535 BGB auf Zahlung der geltend gemachten Nebenkosten. Denn die Abrechnung entspricht unstreitig nicht der vereinbarten Regelung zum Umlagemaßstab. Sie ist daher zur Begründung einer fälligen Nachforderung nicht geeignet.

Die Kläger können sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, ihnen stehe ein Anspruch aus § 242 BGB auf Abänderung des Verteilerschlüssels zu. Denn das kommt nur in Betracht, wenn der bisherige sich als grob unbillig erweist, vgl. Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., III Rdnr. 361 m.w.N. Ein Prozeßvortrag der Kläger hierzu fehlt völlig, die Ausführungen im vorprozessualen Schriftsatz vom 29. 3. 2000 sind ersichtlich nicht ausreichend.

§§ 535, 273, 387 BGB
Gewerbemiete; unterlassene Nebenkostenabrechnung

Zu Gegenrechten des gewerblichen Mieters bei pflichtwidrig vom Vermieter unterlassener Nebenkostenabrechnung.

(OLG Düsseldorf, Urteil v. 12. 6. 2001 – 24 U 168/00)

Aus den Gründen: I. Die zulässige Berufung des Beklagten hat teilweise Erfolg. Die Klägerin kann nämlich keine Nebenkosten-Vorauszahlungen mehr beanspruchen.

1. Das Landgericht [Duisburg] hat der Klägerin Mietzinsen in Höhe von 23 004,30 DM für die Monate September 1999 bis Februar 2000 und von 3924 DM für den Monat März