



Endlich kein Papier mehr! Mit digitalen Mietverträgen lässt sich Zeit sparen, die Qualität und die Effizienz erhöhen.

Der Faktor Zeit als Deal-Killer

Mit digitalen Mietverträgen gelingt es, die Effizienz, Schnelligkeit und Qualität im Asset-Management zu steigern und zu sichern.

Felix Bergfort, Katharina Feierabend

An die Asset- und Property-Management-Teams werden nicht zuletzt wegen steigender regulatorischer Vorgaben immer höhere Anforderungen gestellt. Gleichzeitig müssen sie den Überblick über die verschiedenen Prozesse und die jeweiligen Verantwortlichkeiten wahren. In Zeiten des Fachkräftemangels führt dies zunehmend zu der Schwierigkeit, ausreichend Personal für die Bewältigung der wachsenden und komplexer werdenden Aufgabenbereiche zu finden. Digitalisierung und Automatisierung gewinnen daher zur Effizienzsteigerung im Asset-Management immer mehr an Bedeutung.

Diese Entwicklung macht natürlich auch vor der Vermietung nicht halt. Ganz im Gegenteil! Um in einem unruhigen Marktumfeld Mietinteressenten nicht durch zu lange Bearbeitungszeiten zu verlieren, ist eine schnelle Vertragserstellung von immenser Bedeutung, denn: Time kills deals! Ebenso stehen ausländische Gesellschaften (zum Beispiel aus Luxemburg) genauso wie deutsche Unternehmen

in Zeiten einer vermehrten Arbeit aus dem Homeoffice vor der ganz praktischen Herausforderung, Mietverträge innerhalb der rechtlich gebotenen Frist schriftformkonform, das heißt in der Vergangenheit handschriftlich, unterzeichnen zu lassen. Erst in jüngster Zeit schafften Anbieter auf Basis der geltenden Gesetzeslage die Möglichkeit, Unterschriftenprozesse mit einer qualifizierten elektronischen Signatur schriftformgerecht durchführen zu können.

Dadurch war endlich der Weg frei, um eine neue digitale Mietvertragsplattform zu schaffen, die einerseits einen effizienten, digitalen Prozess zum schnellen rechtssicheren Vertragsabschluss ermöglicht und andererseits auf vertraute Standards aus der Vertragspraxis zurückgreift. Von Vorteil ist dabei, wenn Musterverträge und insbesondere Gewerbemietverträge nach einem Baukastenprinzip automatisiert und auf einer internen Plattform hinterlegt sind. Sie müssen dann nur noch in eine digitale Mietvertragsplattform integriert werden.

Best Practice: Das Legal-Design-Projekt

Digitalisierungsprojekte scheitern oft, weil sie wenig nutzerfreundlich für den Anwender sind und damit kein Anreiz besteht, lang vertraute Prozessabläufe über Bord zu werfen. So wurde im Rahmen des Legal-Design-Projektes von GSK Stockmann deutlich, dass eine Mandantenplattform im Gegensatz zur Vertragsautomatisation für die eigene kanzeleiinterne Verwendung ganz andere Anforderungen an die intuitive Bedienbarkeit würde erfüllen müssen. Nur so kann gewährleistet werden, dass die Asset- und Property-Management-Teams die digitale Mietvertragsplattform als tatsächliche Vereinfachung ihres Arbeitsalltages wahrnehmen und dauerhaft verwenden.

Legal Design ist zur Erreichung dieses Ziels die Lösung. Bei Legal Design steht die absolute Nutzerzentriertheit im Vordergrund. Dies ist der gewählte Projektansatz: Nach Entwicklung der ersten Konzeptidee steht bei dem gewählten Legal-Design-Ansatz bereits vor der technischen Umsetzung die Nutzerforschung mit einzelnen Stakeholdern

des Mietvertragsprozesses im Vordergrund. Hierfür konnten neben der Art-Invest Real Estate Management auch die Centerscape Deutschland auf Anwenderseite gewonnen werden. Die erste Konzeptidee diente dabei als Anstoß zur Diskussion, um neben der Gewährleistung der einfachen Bedienbarkeit die genauen Wünsche und Anforderungen der Stakeholder an eine digitale Mietvertragsplattform zu identifizieren.

Diese Feedbackrunden wurden in jeder Entwicklungsphase wiederholt. So hat sich beispielsweise ergeben, dass Nutzer die betreffende Immobilie frühzeitig in der Mandantenplattform anlegen möchten, um sie mit allgemeinen Stammdaten sowie ersten Eckpunkten eines künftigen Mietvertrags befüllen zu können. Dies erlaubt es, den Vermietungsprozess möglichst weitgehend vorzubereiten.

Die digitale Mietvertragsplattform

Diesen Wunsch aufgreifend, bietet die digitale Mietvertragsplattform die Möglichkeit, jede Immobilie des Nutzers auf der Benutzeroberfläche einzeln anzulegen. Im Rahmen dieser Objektanlage ist es möglich, objektspezifische Stammdaten (beispielsweise Adresse des Objektes und Vermieterinformationen) zu hinterlegen. Jedes Dokument, das anschließend über die Plattform für die betreffende Immobilie generiert wird, wird automatisch mit den objektspezifischen Stammdaten befüllt. Je mehr Mietverträge für ein Objekt zu schließen sind, desto größer ist also der Effizienzgewinn. Auf Basis der Stammdaten können im ersten Schritt des Vermietungsprozesses Heads of Terms (HOT) in der Mietvertragsplattform voll digital erstellt und mittels digitaler Signatur unmittelbar abgeschlossen werden.

Nutzer wünschen, frühzeitig die betreffende Immobilie in der Mandantenplattform anzulegen.



Die in den HOT erfassten zusätzlichen mietvertragspezifischen Eckdaten (beispielsweise Mieterinformationen, Mietfläche, Miethöhe, Laufzeit, Art der Wertsicherung) ergänzen im Hintergrund automatisch die allgemeinen Daten für den jeweiligen Mietvertrag. Bei der Mietvertragserstellung müssen anschließend nur noch wenige individuelle Punkte (ebenfalls voll digital) ergänzt werden. Von den HOT zum abgeschlossenen Mietvertrag ist es auf der digitalen Mietvertragsplattform also nur noch ein kleiner Schritt: Nach Vervollständigung der mietvertragsrelevanten Informationen im digitalen Fragebogen wird unter Rückgriff auf den bereits bestehenden automatisierten Mustermietvertrag der vollständige

Erstentwurf des Mietvertrags generiert. Der jeweils aktuelle Vertragsentwurf sowie die Anlagen(-entwürfe) werden anschließend zentral für alle Stakeholder zugänglich auf der Plattform abgespeichert.

Durch die Verknüpfung der digitalen Mietvertragsplattform mit dem automatisierten Mustermietvertrag wird eine dauerhaft hohe Vertrags-Compliance

sichergestellt. So verhindert die Vertragsautomatisation beispielsweise, dass durch händische Übertragung einzelner Klauseln in den jeweiligen Vertrag Folgeänderungen an anderer Stelle im Vertrag übersehen werden. Ferner wird das Vertragsmuster zentral verwaltet und stets einheitlich an die aktuellen Anforderungen der Rechtsprechung angepasst. Damit wird insbesondere die Investmentfähigkeit gewährleistet.

Etwa dennoch erforderliche juristischen Abstimmungen mit den Nutzern können extrem schlank und effizient in den Prozess integriert werden. Die Automatisierung des gesamten Prozesses gestattet es, die Erstellung eines vollständigen Erstentwurfs zu einem Pauschalpreis anzubieten und so die Kalkulierbarkeit der Kosten zu gewährleisten.

Der finale Mietvertrag kann abschließend (nachdem der Gesetzgeber endlich die entsprechende gesetzliche Grundlage geschaffen hat) mittels qualifizierter elektronischer Signatur schriftformgerecht unterzeichnet werden. Die postalische Versendung und händische Unterzeichnung ausgedruckter Mietverträge wird damit überflüssig.

Time kills deals? Nicht mit der digitalen Mietvertragsplattform. 

von

Katharina Feierabend

Anwältin bei GSK Stockmann

Felix Bergfort

Anwalt und Local Partner bei GSK Stockmann