

30. November 2004
Swissôtel, Zürich-Oerlikon

Trends im Mietrecht für Geschäftsliegenschaften

Mit aktuellen Fallbeispielen

Herausforderung Nebenkosten

- Welche Kriterien kommen für den Verteilschlüssel zur Anwendung?
- Formularymietverträge: Was tun bei Einsprachen nach Ablauf der Frist (Genehmigungsfiktion und Verjährung)?
- Wann gelten Akontozahlungen als zu niedrig?

Konkurs des Mieters oder Vermieters

- Wechsel des Eigentümers bei Zwangsvollstreckung
- Forderungen des Vermieters im Konkurs des Mieters
- Korrekte Bilanzierung von Mietverträgen
- Wann haftet der Eigentümer statt der Gesellschaft für die Mietzinsen?

Fragen um Mieterausbauten

- Schlüsselgeld und Koppelungsgeschäfte – mit unerwarteten Steuerfolgen?
- Ausbau seitens des Mieters: Was geschieht bei vertragswidrigem Verhalten, z. B. bei Verletzung der Bauvorschriften?
- Definitionsprobleme bei der Bemessung des Entschädigungsanspruches des Mieters

Ihr Expertenteam

Dr. Beat Rohrer

Rechtsanwalt, Rohrer & Müller Rechtsanwälte, Zürich

Dr. Roger Weber

Richter am Bezirksgericht, Zürich

Dr. Armin Zucker

Rechtsanwalt, Meyer Lustenberger Rechtsanwälte, Zürich

Mietrecht als Dauerbrenner

Knacknuss Nebenkosten

Der Immobilienmarkt ist im Umbruch. Dies gilt besonders für den Bereich des gewerblichen Mietrechts. So werden in wirtschaftlich angespannten Zeiten vermehrt wieder die Nebenkosten unter die Lupe genommen. Hohes Konfliktpotenzial haben dabei die Kostenverteilung und die Genehmigungsfiktion in Formularmietverträgen.

Wenn der Konkurs droht ...

Neben dem Dauerbrennerthema «Nebenkosten» treten neue Probleme auf, z. B. der Konkurs. Was geschieht mit dem Kautionsdepot und den Bankgarantien? Welche Möglichkeiten stehen dem Vermieter offen? Was passiert im Fall eines Konkurses, wenn der Mieter eine juristische Person ist? Kann auf den Firmeneigentümer zurück gegriffen werden? Und wie sind Mietverträge korrekt zu bilanzieren?

Problemkreis Mieterausbauten

Auch Mieterausbauten führen zu Konflikten. Nicht nur die Bemessung des Entschädigungsanspruches des Mieters für Investitionen sorgt für Streitigkeiten, sondern auch heikle Themen wie Schlüsselgeld und damit verbunden Koppelungsgeschäfte. Letztere können unerwartete Steuerfolgen haben. Und wie sieht es aus, wenn ein Mieter beim Ausbau die Bauvorschriften verletzt?

Ihr Nutzen

Diese und andere Fragen zu den Themen Nebenkosten, Konkurs und Mieterausbauten werden anhand von konkreten und aktuellen Fallbeispielen diskutiert und erörtert.

Das Referententeam besteht aus versierten Experten, die sich in ihrer täglichen Arbeit mit Fragen rund um das Mietrecht beschäftigen. Sie kennen die Bedürfnisse der Praktiker und wissen, wo die Probleme liegen. Nutzen Sie die Gelegenheit, bringen Sie Ihre Fragen mit.

Zielpublikum

- Geschäftsleiter und Kaufmännische Leiter von KMU
- Führungs- und Fachkräfte sowie leitende Mitarbeiter aus den Bereichen
 - Immobilienmanagement/Facility Management
 - Liegenschaftenverwaltung/Liegenschaftenvermietung
 - Recht/Vertragswesen
- Juristen und Rechtsanwälte
- Treuhänder, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater sowie Immobilienberater

Mittwoch, 30. November 2004

A. Herausforderung Nebenkosten

1. Fallbeispiel: Knacknuss Kostenverteilung

Die Verteilung der Hauswartkosten, Betriebskosten für Aufzugsanlagen etc. führt bei gemischt genutzten Liegenschaften bzw. Mietern mit unterschiedlich grossen Mietobjekten immer wieder zu Problemen. Verteilschlüssel der Nebenkosten: Welche Kriterien kommen zur Anwendung? Welche Lösungen bieten sich an?

Dr. Beat Rohrer,
Rechtsanwalt, Rohrer & Müller Rechtsanwälte, Zürich

2. Fallbeispiel: Genehmigungsfiktion und Verjährung in Formularmietverträgen

Viele Formularmietverträge enthalten eine Klausel, wonach die Nebenkostenabrechnung als genehmigt gilt, wenn der Mieter dagegen nicht innerhalb einer bestimmten Frist Einwendungen erhebt. Welche Wirkungen haben solche Klauseln? Was geschieht, wenn nach Ablauf der Einsprachefrist Fehler entdeckt werden?

Dr. Roger Weber,
Richter am Bezirksgericht, Zürich

3. Fallbeispiel: Zu niedrige Akonto-Zahlungen

Es mehren sich Gerichtsentscheide, gemäss welchen ein Mieter Nebenkosten-Nachforderungen nicht bezahlen musste, weil die effektiven Kosten über den Akontozahlungen lagen. Wann gelten Akontozahlungen als zu tief? Gibt es Unterschiede bei Neu- oder Wiedervermietung?

Dr. Armin Zucker,
Rechtsanwalt, Meyer Lustenberger Rechtsanwälte, Zürich

B. Konkurs des Mieters oder Vermieters

1. Fallbeispiel: Wechsel des Eigentümers bei Zwangsvollstreckung

Ist eine Liegenschaft des Schuldners mit einer Dienstbarkeit (Nutzniessung, Wegrecht etc.) belastet, so kann der Hypothekargläubiger unter bestimmten Bedingungen verlangen, dass die Versteigerung einmal mit und einmal ohne die Last durchgeführt wird. Je nach Ereignis kann er darauf die Löschung der Last im Grundbuch verlangen. Erfahren Sie, wie das Bundesgericht diesen sogenannten Doppelaufwurf auf Mietverträge anwendet, und diskutieren Sie mit uns über die offenen Fragen.

Dr. Roger Weber

2. Fallbeispiel: Forderungen des Vermieters im Konkurs des Mieters (Mietzins/Retentionsrecht/Schadenersatz)

Schicksal der Mietersicherheiten: Was geschieht mit dem Kautionsdepot und Bankgarantien bei Konkurs des Mieters? Ist ein Fortdauern des Mietvertrages im Konkurs mit Konkursverwaltung sinnvoll?

Dr. Beat Rohrer

3. Fallbeispiel: Durchgriff auf Firmeneigentümer und Verantwortlichkeit des Verwaltungsrates

Ist der Mieter eine juristische Person und fällt sie in Konkurs, stellt sich die Frage des pflichtgemässen Handelns der Organe. Wie sind Mietverträge korrekt zu bilanzieren? Wie steht es um das Verhältnis der Geschäftsmittel zu den Mietverpflichtungen? Wann haftet der Eigentümer statt der Gesellschaft für die Zinsen?

Dr. Armin Zucker

C. Fragen um Mieterausbauten

1. Fallbeispiel: Schlüsselgeld und Koppelungsgeschäft

Für Mietobjekte an beehrter Lage zahlen neue Mieter beträchtliche Ablösesummen an den bisherigen Mieter. Kritisch wird es, wenn Einbauten/Mobiliar teurer als der Verkehrswert und mit Wissen des Vermieters übergehen. Dem veräussernden Mieter drohen unerwartete Steuerfolgen.

Dr. Armin Zucker

2. Fallbeispiel: Ausbau seitens des Mieters

Worauf muss man achten, wenn der Mieter die Sache im Rohbau übernimmt und sich bei der Herrichtung zum vorausgesetzten Gebrauch vertragswidrig verhält, z. B. die Bauvorschriften verletzt?

Dr. Roger Weber

3. Fallbeispiel: Bemessung des Entschädigungsanspruches des Mieters für Investitionen, mit denen ein erheblicher Mehrwert geschaffen wurde

Wie wird der zu erstattende erhebliche Mehrwert überhaupt definiert? Wie werden Ausbauten eines früheren Mieters rechtlich behandelt? Wie steht es mit der Fälligkeit des Anspruchs eines Mieters? Und welche Rolle spielt die Verwendbarkeit von Mieterausbauten?

Dr. Beat Rohrer

Zeiträumen der Fachtagung

8.15

Empfang mit Kaffee, Tee und Gipfeli
Ausgabe der Tagungsunterlagen

8.45

Beginn der Tagung

10.15

Kaffee- und Kommunikationspause

10.45

Fortsetzung der Tagung

12.30

gemeinsames Mittagessen

14.00

Fortsetzung

15.30

Kaffee- und Kommunikationspause

16.00

Fortsetzung der Tagung

17.30

Ende der Tagung

Anschliessend:

Get-Together und Apéro. Nutzen Sie die Gelegenheit zum informellen Meinungsaustausch, zur Pflege Ihres Netzwerkes mit Teilnehmern und Referenten.

**Dr. Beat Rohrer**

Dr. Beat Rohrer, Rechtsanwalt, war nach dem Abschluss seiner Studien in Zürich zunächst als Assistent am Institut für Völkerrecht und ausländisches Verfassungsrecht tätig. Nach einem Gerichtspraktikum trat er 1983 in das Anwaltsbüro von Rolf Blatter ein. Seit 1989 ist er selbstständiger Anwalt mit eigener Kanzlei. Er ist Mitautor des SVIT-Kommentars zum Mietrecht, Dozent für Mietrecht an der höheren Fachschule für Immobilien-Treuhänder und Mitherausgeber der Zeitschrift «Mietrecht Aktuell».

**Dr. Roger Weber**

Dr. Roger Weber studierte Rechtswissenschaft an der Universität Zürich. Er promovierte auf dem Gebiet des Mietrechts und wirkte seither an mehreren wissenschaftlichen Publikationen, u.a. zum Bau- und Mietrecht mit. Zudem ist er der Verfasser des mietrechtlichen Teils im Basler Kommentar zum OR. Seit 1988 ist er am Bezirksgericht Zürich tätig. Als juristischer Sekretär am Mietgericht und Vorsitzender bei der Schlichtungsbehörde befasste er sich mehrere Jahre vorwiegend mit Mietrecht. Seit 1993 ist er nebenamtlich, seit 1997 vollamtlich als Richter tätig und beschäftigt sich vorwiegend mit Fällen aus dem Handels- und Immobiliarebereich sowie mit Familiensachen. Seit 2002 betreut er zudem die Website www.bezirksgericht-zuerich.ch.

**Dr. Armin Zucker**

Dr. Armin Zucker, Rechtsanwalt, studierte Jurisprudenz in Zürich und Genf. Nach seiner Promotion arbeitete er in einer internationalen Advokatur in New York. Seit 1994 ist er Partner bei der Zürcher Wirtschaftskanzlei Meyer Lustenberger mit den Schwerpunkten Geschäftsmietrecht und Handelsrecht. Armin Zucker ist Präsident des Verbands der Geschäftsmieter und Mitglied der Schlichtungsbehörde in Zürich.

Info-Telefon: +41-1-288 94 52

Für Fragen zu dieser Veranstaltung stehen Ihnen

Frau **Isabelle Wyss** (Projektleitung) und



Frau **Rachel Naef** (Projektassistentin) gerne zur Verfügung.

E-Mail: rachel.naef@euroforum.ch

Trends im Mietrecht für Geschäftsliegenschaften

So melden Sie sich an

Bitte verwenden Sie möglichst diese Seite als Anmeldeformular, ggf. in Kopie.

per Fax: +41-1-288 94 71
via E-Mail: anmeldungch@euroforum.com
im Internet: www.euroforum.ch
schriftlich: EUROFORUM HandelsZeitung Konferenz AG
Postfach/Seestrasse 344, CH-8027 Zürich

Adressänderungen

Tel.: +41-1-288 94 70
Fax: +41-1-288 94 71
E-Mail: infoch@euroforum.com

Weitere Fragen zu dieser Tagung?

Isabelle Wyss, lic. phil. I (Projektleitung), Tel.: +41-1-288 94 65
Rachel Naef (Projektassistentz), Tel.: +41-1-288 94 52
E-Mail: rachel.naef@euroforum.ch

- Ja, ich/wir nehme(n) teil am 30. November 2004 zum Preis von CHF 1595.– pro Person (P50754M100)
- Ich kann nicht teilnehmen. Bitte senden Sie mir die Tagungsunterlagen zum Preis von CHF 395.– inkl. MwSt.
(Lieferbar ca. 2 Wochen nach der Veranstaltung)
- Bitte informieren Sie mich über Ausstellungs- und Sponsoringmöglichkeiten
- Bitte korrigieren Sie meine Adresse wie angegeben:

Name 1:

Position:

Abteilung:

Name 2:

Position:

Abteilung:

Firma:

Ansprechpartner im Sekretariat:

Adresse:

Tel.:

Fax:

E-Mail:

Beschäftigtenzahl

bis 20	21-50	51-100	101-250	251-500	501-1000	1001-5000	über 5000
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Rechnung an (Name):

Abteilung:

Adresse:

Datum, Unterschrift:

Termin und Tagungsort

18. November 2004

Swissôtel, Zürich-Oerlikon

Am Marktplatz Oerlikon, CH-8050 Zürich

Tel.: +41-1-317 31 11, Fax: +41-1-312 44 68

Das Swissôtel lädt Sie ganz herzlich zu einem Apéro am Ende des Veranstaltungstages ein.

Ihre Zimmerreservierung

Im Tagungshotel steht ein begrenztes Zimmerkontingent zur Verfügung. Bitte nehmen Sie die Zimmerreservierung direkt im Hotel unter dem Stichwort «Euroforum-HandelsZeitung-Veranstaltung» vor.

Teilnahmebedingungen

Der Teilnahmebetrag für diese Veranstaltung inklusive Tagungsunterlagen, Mittagessen und Pausengetränken ist nach Erhalt der Rechnung fällig. Nach Eingang Ihrer Anmeldung erhalten Sie eine Bestätigung. Die Stornierung (nur schriftlich) ist bis 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn kostenlos möglich, danach wird die Hälfte des Teilnahmebetrages erhoben. Bei Nichterscheinen oder Stornierung am Veranstaltungstag wird der gesamte Teilnahmebetrag fällig. Gerne akzeptieren wir ohne zusätzliche Kosten einen Ersatzteilnehmer. Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

EUROFORUM

HANDELSZEITUNG

Die Euroforum Handelszeitung Konferenz AG mit Sitz in Zürich ist ein Gemeinschaftsunternehmen der Verlagsgruppe HandelsZeitung und der Euroforum Gruppe und gehört zu den führenden Veranstaltern von Management-Tagungen und -Seminaren in der ganzen Schweiz. Die Verlagsgruppe HandelsZeitung ist Herausgeberin der «HandelsZeitung» sowie von sieben Wirtschaftszeitschriften. Der Name Euroforum steht in Europa für hochwertige Kongresse, Seminare und Workshops. Ausgewählte, praxiserfahrene Referenten berichten zu aktuellen Themen aus Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung.

www.euroforum.ch

www.handelszeitung.ch

Per Fax an Rachel Naef: +41-1-288 94 71