

26. Januar 2006, Mövenpick Hotel Zürich-Airport, Glattbrugg

# Liegenschaftenverwaltung praktisch

Mietzinsoptimierung, Kündigung und Dokumentation

## Schwerpunkte

- Mietzins: Möglichkeiten der Ertragsoptimierung
- Vorwurf des übersetzten Ertrages – so argumentieren Sie
- Übersicht über Kündigungsgründe
- Vermeidung von Streitigkeiten – die richtige Dokumentation von Mietverhältnissen
- Koordination zwischen Inkasso- und anderen Massnahmen
- Mängel – Vorbeugen ist besser als Heilen

## Die Experten



**Lic. iur. Tobias Bartels**

Rechtsanwalt  
Rohrer + Müller Rechtsanwälte  
Zürich



**Dr. Heinz Heller**

Rechtsanwalt  
Zürich



**Dr. Armin Zucker**

Rechtsanwalt  
Meyer Lustenberger Rechtsanwälte  
Zürich



## Optimieren Sie den Gewinn

Der Wettbewerb ist hart, die Margen bei Verwaltungsmandaten müssen laufend enger kalkuliert werden. Liegenschaftsverwaltungen sind deshalb gezwungen, Erträge zu optimieren und unnötige Kosten zu vermeiden. Die Möglichkeiten dazu sind vielseitig. Einerseits besteht die Möglichkeit, die Mietzinsgestaltung zu optimieren. Andererseits entstehen erfahrungsgemäss im Kündigungsfall häufig unnötige Kosten durch finanziell aufwändige Gerichts-

verfahren, die hätten vermieden werden können. Es ist deshalb unerlässlich, durch genügend Rechtskenntnisse vermeidbare Fehler auch wirklich zu vermeiden. Schliesslich lassen sich praktisch alle mietrechtlichen Streitigkeiten letztlich auf beweisrechtliche Fragen reduzieren. Das beginnt mit der richtigen Dokumentation des Mietvertrages («wasserdichtes» Vertragswesen), zieht sich über die Führung des Dossiers hin und endet bei beweisrechtlichen Herausforderungen (Stichwort Mietzinsreduktion wegen Fluglärm).

### Informieren Sie sich

Deshalb haben wir für Sie diese Tagung konzipiert. Erfahren Sie u.a.,

- wie Sie im Kündigungsfall ein Ende mit Schrecken vermeiden
- ob Kostensteigerungen pauschalisiert werden dürfen und zu welchem Ansatz
- wie bei umfassenden Renovationen der Kostenanteil auf den Mietzins überwältzt werden darf
- wie die gekonnte Dokumentation von Mietverhältnissen Kosten spart
- was in die Korrespondenz mit Mietern gehört und was eher nur schadet
- wie Beweismittel gesichert werden, deren Zerstörung droht
- ob der Vermieter für Störungen von Dritten (z. B. Nachbarn, Fluglärm) einstehen muss
- wie bei Mietzinshinterlegungen vorzugehen ist
- wie bei Mängeln der Umfang der Herabsetzung berechnet wird

Das Programm wird durch einen Workshop ergänzt, der den Teilnehmenden die Gelegenheit bietet, anhand eines konkreten Beispiels die verschiedenen Positionen zu erarbeiten.

Das Referententeam besteht aus Mietrechts-Experten, die sich in ihrer täglichen Arbeit mit diesen Problemen auseinandersetzen. Nutzen Sie die Gelegenheit, bringen Sie Ihre Fragen mit!

### Die Referenten

**Lic. iur. Tobias Bartels**, Rechtsanwalt, begann seine berufliche Karriere nach dem Studium in einer wirtschaftsrechtlich orientierten Anwaltskanzlei in Zürich, bevor er 2000 der Kanzlei Rohrer + Müller Rechtsanwälte beitrug. Neben seiner anwaltlichen Tätigkeit ist Tobias Bartels seit 2001 Dozent und Oberexperte an der Fachschule für Immobilienverwalter des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT. Er hat diverse Publikationen in den Bereichen des Arbeits- und Mietrechts verfasst.

**Dr. Heinz Heller** arbeitet als selbstständiger Rechtsanwalt im Grossraum Zürich. Vor dem Hintergrund seines wirtschaftsrechtlich ausgerichteten Werdegangs in der Advokatur, u. a. in einer der grössten Schweizer Anwaltskanzleien, betreut er heute vor allem KMU in seinen ausgewiesenen Spezialgebieten Arbeits- und Mietrecht. Er weist langjährige Erfahrung als Referent aus, etwa im Rahmen von akademischen Lehrgängen oder öffentlichen Seminaren.

**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 Schwerpunkten Geschäftsmietrecht und Handelsrecht. Armin Zucker ist Präsident des Verbandes der Geschäftsmieter und Mitglied der Schlichtungsbehörde in Zürich.

### Zielpublikum

Führungs- und Fachkräfte sowie leitende Mitarbeitende aus den Bereichen

- Liegenschaftsverwaltung/Liegenschaftsvermietung
- Immobilienmanagement
- Recht/Vertragswesen

### Info-Telefon: +41-44-288 94 52



Für Fragen zu dieser Veranstaltung stehen Ihnen Frau Isabelle Leuthold (Projektleitung) und

Frau Andrea Förster (Projektassistenz)

gerne zur Verfügung.



E-Mail: [andrea.foerster@euroforum.ch](mailto:andrea.foerster@euroforum.ch)

## Donnerstag, 26. Januar 2006

Tagungsleitung: Dr. Heinz Heller, Rechtsanwalt, Meilen

8.30

Empfang bei Kaffee, Tee und Gipfeli  
Ausgabe der Tagungsunterlagen

9.00

Begrüssung und Einführung

9.10

### Maximale Kostenoptimierung durch gekonnte Dokumentation von Mietverhältnissen

Mietrechtliche Streitigkeiten lassen sich durch geschicktes Verhandeln lösen. Ansonsten reduzieren sie sich letztlich auf die Beweisfrage. Aus dieser Tatsache lassen sich verblüffend einfache, aber überzeugende und äusserst kostenwirksame Leitideen für den Verwaltungsvertrag ableiten, u.a.:

- Betreibung von Mietzinsforderungen einzig gestützt auf den Mietvertrag?
- Wenn der Mieter Verrechnung erklärt, darf er gratis wohnen – ohne Nachweis der Gegenforderung?
- Fristwahrung: Wer hat was zu beweisen?
- Was gehört in die Korrespondenz, was dagegen schadet nur?
- Wie sichert man Beweismittel, deren Zerstörung droht?
- Wenn die linke Hand nicht weiss, was die rechte tut: Koordination zwischen Inkasso- und anderen Massnahmen.

Dr. Heinz Heller, Rechtsanwalt, Zürich

10.10

### Mietzinsgestaltung – gewusst wie!

- Sind Veränderungen des «Hypothekar-Leitzinssatzes» von Kantonalbanken echte Kostensteigerungen?
- Darf der Vermieter Kostensteigerungen pauschalieren und zu welchem Ansatz?
- Wie kann der vom Vermieter zu übernehmende Kostenanteil bei umfassenden Überholungen auf den Mietzins überwältigt werden?
- Wie begegne ich als Vermieter dem Einwand des übersetzten Ertrages?
- Bleibt als Ausweg aus der Sackgasse nur die Kündigung mit dem Ziel, vom Nachfolgemieter einen höheren Mietzins zu erzielen?

Lic. iur. Tobias Bartels, Rechtsanwalt, Rohrer + Müller  
Rechtsanwälte, Zürich

11.00

Kaffee- und Kommunikationspause

11.30

### Kündigung – wie kann die Verwaltung ein böses Ende vermeiden?

- Übersicht der Kündigungsgründe
- Zahlungsverzug
- Störungen durch Mieter
- Kündigung zur Ertragsoptimierung
- Eigenbedarf

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

12.30

Gemeinsames Mittagessen

14.00

### Mängel – Vorbeugen ist besser als Heilen

- Muss der Vermieter für Störungen von Dritten (z. B. Nachbarn, Fluglärm) einstehen?
- Vorgehen bei Bagatellmängeln – was muss der Mieter selber erledigen?
- Was tun bei Mietzinshinterlegung?
- Umfang der Herabsetzung bei Mängeln

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

14.30

### Workshop

Ausgangslage: Ein Streit um Mängel eskaliert und führt zur Kündigung. Man gelangt an die Schlichtungsbehörde.

- Die Teilnehmenden erarbeiten in drei Gruppen mit Hilfe der Referenten die Positionen der Liegenschaftsverwaltung (Vermieter), der Mieterschaft und der Schlichtungsbehörde.
- Anschliessend wird im Sinne eines Rollenspiels eine Schlichtungsverhandlung durchgeführt, mit jeweils drei Vertretern/Vertreterinnen der jeweiligen Gruppen.

Moderation: Dr. Heinz Heller

Eine Kaffee- und Kommunikationspause findet während des Workshops statt

16.45

### Abschliessende Diskussionsrunde

- Zusammenfassung des Tages
- Wichtigste Resultate des Rollenspiels
- Ihre Fragen

17.15

### Ende der Veranstaltung

Anschliessend Get-Together und Apéro. Nutzen Sie die Gelegenheit zum informellen Meinungsaustausch, zur Pflege Ihres Netzwerks mit Teilnehmenden und Referenten.

## So melden Sie sich an

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

per Fax: +41-44-288 94 71  
via E-Mail: anmeldungch@euroforum.ch  
im Internet: www.euroforum.ch  
schriftlich: EUROFORUM Handelszeitung Konferenz AG  
Postfach/Seestrasse 344, CH-8027 Zürich

## Adressänderungen

Tel.: +41-44-288 94 70  
Fax: +41-44-288 94 71  
E-Mail: infoch@euroforum.com

## Weitere Fragen zu dieser Tagung?

Isabelle Leuthold (Projektleitung)  
Andrea Förster (Projektassistent), Tel.: +41-44-288 94 52  
E-Mail: andrea.foerster@euroforum.ch

- Ja, ich/wir nehme(n) teil am 26. Januar 2006 zum Preis von CHF 1650.– pro Person (P 5100014M100)
- Ich kann nicht teilnehmen. Bitte senden Sie mir die Tagungsunterlagen zum Preis von CHF 390.– 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:

**Beschäftigtenanzahl an Ihrem Standort**

bis 20   21–50   51–100   101–250   251–500   501–1000   1001–5000   über 5000

                   

**Rechnung an (Name):**

Abteilung:

Adresse:

**Datum, Unterschrift:**

## Termin und Ort

**26. Januar 2006****Mövenpick Hotel Zürich-Airport**

Walter Mittelholzerstrasse 8, CH-8152 Glattbrugg  
Tel.: +41-44-808 88 88, Fax: +41-44-808 88 77

## 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](http://www.euroforum.ch)[www.handelszeitung.ch](http://www.handelszeitung.ch)