

PRÄSENZ-SEMINAR

24. und 25. November 2022, Düsseldorf

GEWERBLICHES MIETRECHT

So gestalten Sie Mietverträge
rechtssicher und interessengerecht

Exzellentes
Referententeam
–
stets Bestnoten

- Taktische Überlegungen bei Anbahnung, Abschluss und Rückabwicklung des Mietvertrages
- Die Form des Mietvertrages, aktuelle Schriftformentscheidungen
- Mietgegenstand, Nachhaltigkeitsregelungen, Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Flächenberechnung und Flächeneffizienz
- Transparenz bei der Nebenkostenabrechnung
- Vorgehen bei Mängeln und Mangelhaftung
- Geplante Gesetzesvorhaben

Maßgeschneiderte Mietverträge – das geht!

In guten Lagen ist das Angebot an gewerblichen Mietflächen bekanntlich nicht üppig. Dabei nehmen Mieter immer mehr Einfluss auf die Ausgestaltung möglichst effizienter Mietflächen. Umso wichtiger wird die interessengerechte Verteilung der Pflichten, Risiken und Kosten.

Das Seminar zeigt Ihnen anschaulich, wie Sie Mietverträge gestalten, die rechtssicher Ihre Interessen wahren. Die beiden renommierten Experten vermitteln Ihnen praxisnah, welche Regelungen zulässig und sinnvoll sind und erläutern Ihnen die Tendenzen der aktuellen Rechtsprechung.

DARUM SOLLTEN SIE TEILNEHMEN:

- An nur 2 Tagen gewinnen Sie einen fundierten Überblick über die wesentlichen Aspekte und Stolpersteine im gewerblichen Mietrecht.
- Sie werden sensibilisiert für Vertragsfallen und erhalten Hilfe für die Auslegung von Gesetzestexten.
- Die exzellenten Referenten warten mit umfangreichem Erfahrungsschatz aus jahrzehntelanger Praxis auf.
- Die ausführlichen Seminarunterlagen ermöglichen Ihnen gezieltes Nachschlagen im Büroalltag.
- Bringen Sie Ihren Praxisfall mit: Die Referenten diskutieren mit Ihnen Ihre konkreten Problemstellungen und geben Tipps und Lösungsvorschläge.

IHRE VORTEILE

UNMITTELBAR + AKTUELL

Direkter Kontakt zu den Experten und unmittelbare Antworten auf Ihre Fragen

INTERAKTIV + AGIL

Flexibel für Ihre individuellen Vertiefungswünsche

KONZENTRIERT + INTENSIV

Fokus auf Inhalte ohne ablenkendes Tagesgeschäft

INSPIRIEREND + OFFEN

Intensiver Erfahrungs- und Meinungsaustausch für neue Ideen

NACHWEISBAR + QUALIFIZIERT

Teilnahmezertifikat zum Beleg Ihrer neu erworbenen Kompetenz

IHRE REFERENTEN



© C. Rothenberger

Joachim Schmidt,
Gründungspartner, ebl factum rechtsanwälte | notare,
Partnerschaftsgesellschaft und Dozent,
IREBS Immobilienakademie Universität Regensburg



Dr. Michael Schultz,
Rechtsanwalt und Notar sowie Partner,
MÜLLER RADACK SCHULTZ Rechtsanwälte Notare

Ihre Themen

Das gewerbliche Mietverhältnis und die Corona-Pandemie

- Mietobjekt/Mietgegenstand/Vertragszweck
- Absperrung des Mietobjekts/Zugangsbeschränkung/Erschwernis der Ausübung des Vertragszwecks
- Art. 240 EGBGB § 2 hat noch immer aktuelle Bedeutung
- Das Instrumentarium des BGB: (Teil-)Nichtigkeit des Vertrages/Unmöglichkeit der Leistungserbringung/Minderung/Störung bzw. Wegfall der Geschäftsgrundlage, Art. 240 EGBGB § 7
- Die aktuelle Rechtsprechung des BGH und der Oberlandesgerichte zu durch COVID-19 bedingten Schließungen und Beschränkungen u.a. Anwendbarkeit des § 313 BGB
- Reales Element/Hypothetisches Element/Normatives Element (Unzumutbarkeit)
- Rechtsfolgen/Umfang der Mietanpassung
- Vermutung/Glaubhaftmachung/Nachweis corona-bedingter Einbußen
- Was ist entscheidend: Einkommens- oder Umsatzverluste? Gewinn oder Umsatz? Konkreter Standort, Stadt, Bundesland, Deutschland, Europa oder weltweit?
- Was ist vorzulegen: Summen- und Saldenlisten/BWA/Monats- und/oder Jahresabschlüsse?

- Anrechnung von Hilfen/Fördermitteln/Kompensationsmöglichkeiten
- Rücklagenbildung/Die Rolle der Konzernmutter/Sicherheiten/Patronatserklärungen
- Vorgehensweise aus der Sicht des Vermieters/des Mieters

Anbahnung und Abschluss des Mietvertrages

- Arbeitsplatz oder Fläche?
- LOI und Vorvertrag
- Eckdaten/Commercials
- Nachhaltigkeitskriterien: Fixierung im Mietvertrag und in den Anlagen
- Vertragsentwurf und Anlagen
- Taktische Überlegungen der Verhandlungspartner

Abgrenzung zur Wohnraummiete

- Bezeichnung des Mietverhältnisses
- Teilgewerbliche und Mischmietverhältnisse
- Abgrenzung Ferienwohnung/Hotel/Monteurwohnungen/Medizintourismus/Airbnb
- Spannungsverhältnis Bauplanungs-, Zweckentfremdungs-, Bauordnungsrecht
- Erhaltungssatzung/Milieuschutz/Umwandlungsverbot/Vorkaufsrecht zum Verkehrswert

Form des Mietvertrages

- Abgrenzung Schriftform und Textform
- Die doppelte Schriftform und die Individualabrede
- Aktuelle Schriftformentscheidungen
- Schriftform auch bei coronabedingten Mietanpassungen
- Schriftformheilungsklauseln und Schutz des Erwerbers
- Abschaffung des § 550 BGB?

Mietparteien und Parteiwechsel

- Vermieter- und Mieterwechsel, Change of control
- Untervermietung
- Patronatserklärung

Mietgegenstand und Mietzweck

- Präambeln, Nachhaltigkeitsregelungen
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Abgrenzung zu baulichen Veränderungen/Sonderwünschen
- Haftungsverteilung zur Erreichung des Vertragszwecks

”

Hervorragend! Das Wichtigste kompakt und verständlich.

Carl-Philipp Wipfler, WB Vermögensverwaltung GmbH

Ihre Themen

Flächenberechnung

- DIN 277 und MFG
- Die Bedeutung von Flächenabweichungen
- Gestaltungsvorschläge

Miete, Wertsicherung und Umsatzsteuer

- Mietberechnung, freie Monate
- Mietanpassung/Wertsicherungsklauseln
- Die Wirksamkeit der Optionsausübung
- Steuerbare und nicht steuerbare Umsätze

Die Transparenz der Nebenkostenabrechnungen

- Nebenkosten im Fokus der Wirtschaftlichkeit
- Abrechnungsschema
- Hausverwaltung, Technisches Gebäudemanagement und Hausmeisterkosten (und mehr)
- Ausschluss, Verjährung und Verwirkung von Nebenkostennachforderungen

Minderung, Aufrechnung und Zurückbehaltung

- AGB – Sicherheit:
Welche Einschränkungen sind wirksam?
- Schutz vor Illiquidität

Mangel und Mangelhaftung

- Das Verhältnis von Sollbeschaffenheit und Mangel
- Umfeldmängel, Lärm, Baustellen und mehr
- Darlegungs- und Beweislast

Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen, Dach und Fach

- Definitionen
- Verantwortungszuweisung zwischen Vermieter und Mieter
- Grenzen der Dekorationspflicht; Materialien und Herstellerhinweise
- Exkurs: Die Übergabe unrenovierter Flächen bei Vertragsbeginn
- Die Schlüsselstelle der gebäudetechnischen Einrichtungen

Abwicklung des Mietvertrags

- Kündigung, Zugang der Kündigungserklärung
- Aufhebungsvereinbarungen
- Die strukturierte Rückgabeverhandlung
- Checkliste Rückgabe
- Rückbau von baulichen Veränderungen

Geplante Gesetzesvorhaben

- Mietpreisbremse Gewerbe
- § 550 BGB

Fallbeispiele

- Ihr Thema, Ihre Problemstellung. Bringen Sie Ihren Praxisfall zum Seminar mit – wir gehen auf Ihre spezifischen Fragestellungen ein.

ZEITRAHMEN | 1. TAG

9.30 Uhr Check in
10.00 Uhr Start
13.00 Uhr Business Lunch
18.00 Uhr Ende des ersten Semintages
Im Anschluss Networking Drink

ZEITRAHMEN | 2. TAG

9.00 Uhr Start
12.15 Uhr Business Lunch
17.00 Uhr Ende des Seminars

Jetzt anmelden:
www.euroforum.de/mietrecht



PRÄSENZ-SEMINAR

GEWERBLICHES MIETRECHT

So gestalten Sie Mietverträge
rechtssicher und interessengerecht

PREIS

24. und 25. November 2022, Düsseldorf

2.100 €*

[P1108063]

* Preis p. P. zzgl. MwSt. Im Preis sind umfassende digitale Unterlagen enthalten. Sie können jederzeit ohne zusätzliche Kosten einen Ersatzteilnehmer benennen. Unsere ausführlichen Teilnahmebedingungen finden Sie unter: **www.euroforum.de/agb**

IHR SEMINARORT

Handelsblatt Media Group
Toulouser Allee 27
40211 Düsseldorf
+49 (0) 211 887 – 0

Hotels in der Nähe des Seminarortes finden Sie unter <https://HotelMap.com/MK2E8>

IHR PLUS

Als Teilnehmer:in unserer Euroforum Veranstaltungen erhalten Sie von uns den Handelsblatt Business Zugang für 4 Wochen kostenfrei. Das Angebot endet automatisch. Sie erhalten die Zugangsinformationen per E-Mail von der Handelsblatt GmbH. Zu diesem Zwecke leiten wir Ihre Kontaktdaten an die Handelsblatt GmbH weiter. Diesem kostenfreien Service können Sie natürlich jederzeit widersprechen.

NEWSLETTER

Abonnieren Sie den monatlichen E-Mail Newsletter und erhalten Sie aktuelle und interessante Informationen zu Ihren Schwerpunktthemen: **www.euroforum.de/newsletter**

INFOLINE

+49 211 8874-3346

Haben Sie Fragen zu diesem Training?
Wir helfen Ihnen gerne weiter.

Kundenberatung und Anmeldung

Sabine Bock
anmeldung@euroforum.com



Inhalt und Konzeption

Nicole Büren-Lorenz
Seminar Director
nicole.bueren-lorenz@euroforum.com

