

mp

Seminar-und Kursprogramm 2018

- Einführungskurse
- Update-Kurse
- Fachseminare
- Spezialkurse

mietrechtspraxis/mp

Verlag, Seminare und Kurse zum Mietrecht
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich, Telefon 043 243 40 50
E-Mail: info@mietrecht.ch, www.mietrecht.ch

mietrechtspraxis

Hinweise

Der Eingang Ihrer Anmeldung wird innert zehn Tagen von uns bestätigt. Die Zahl der Teilnehmenden ist bei allen Kursen beschränkt, die Anmeldungen werden in der Reihenfolge des Eingangs berücksichtigt.

- Nach Eingang einer Anmeldung erhalten Sie umgehend eine Anmeldebestätigung und Rechnung per E-Mail. Detailinformationen betreffend Kurslokal und Kurszeiten werden Ihnen ca. eine Woche vor dem Kurstermin gemailt.
- Für Abmeldungen, die später als 3 Wochen vor dem Kurs erfolgen, werden Fr. 50.- Umtriebsentschädigung verrechnet.
- Unsere ReferentInnen sind durchwegs anerkannte SpezialistInnen in Theorie und Praxis des Mietrechts. Es sind kurzfristige Änderungen der Besetzung der ReferentInnenteams möglich. Der Einführungskurs findet jeweils in abwechselnder Besetzung statt. Bei kleiner Teilnehmerzahl behalten wir uns vor, einen Kurs nur von einer Referentin / einem Referenten durchführen zu lassen (nur eintägige Kurse).
- Die Unterlagen werden am ersten Kurstag abgegeben.
- Alle Lokalitäten befinden sich in Bahnhofsnähe.

Die Kurse und Seminare dauern jeweils von 09:15 Uhr bis ca. 16:30 Uhr.

Unser gesamtes Kursprogramm finden Sie am aktuellsten jeweils im Internet auf www.mietrecht.ch/url/kurse. Dort können Sie sich auch online für die Kurse und Seminare anmelden.

Die allgemeinen Geschäftsbedingungen zu unseren Kursen finden sie unter www.mietrecht.ch/url/kurse/agb

Sehr geehrte Damen und Herren

In den vergangenen Monaten haben eidgenössische Parlamentarierinnen und Parlamentarier verschiedene Vorstösse zur Änderung von mietrechtlichen Bestimmungen eingereicht. Soll die auf mechanischem Weg nachgebildete Unterschrift für zulässig erklärt werden? Braucht es Präzisierungen im Zusammenhang mit energetischen oder umfassenden Sanierungsmassnahmen? Wie soll die Einsichtnahme in die Nebenkostenbelege den heutigen Gegebenheiten angepasst werden?

Änderungen von gesetzlichen Grundlagen im Mietrecht haben direkte Auswirkungen auf den beruflichen Alltag von ImmobilienverwalterInnen, juristischen BeraterInnen und Behördenmitgliedern. In unseren Kursen informieren wir Sie laufend über alle Neuerungen und deren Auswirkungen auf neue und bestehende Mietverhältnisse. Hierfür laden wir Sie ein, an einem unserer Kurse teilzunehmen.

Der 3-Tageskurs «Das ganze Mietrecht auf einen Blick» verschafft in kompakter Form einen Überblick über die ganze Materie. Unsere Fachseminare dienen der Vertiefung bereits vorhandener Kenntnisse und bieten Gelegenheit, ausgewählten Fragen nachzugehen. In unseren Spezialkursen widmen wir uns ausgewählten Teilbereichen des Miet-, Versicherungs- und Verfahrensrechts. Unserem Kursprogramm können Sie im einzelnen entnehmen, für welchen Teilnehmerkreis sich die Kurse besonders eignen und von welchen Fachleuten die Kurse geleitet werden.

Es freut uns, Sie an einem mp-Seminar begrüßen zu können!



Freundliche Grüsse

Sarah Brutschin, Advokatin

Einführungskurse (3-Tages-Kurse)

Das ganze Mietrecht auf einen Blick

Obligatorische Formulare, strikte Fristen und Termine – das Mietrecht gilt als Materie mit Stolperfallen. Wer die Systematik dieses Rechtsgebiets einmal verstanden hat, kommt in der Praxis aber damit zurecht.

Kursbeschreibung

Nach dem Kurs verfügen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer über die Fähigkeiten, Mietprobleme rechtlich zu qualifizieren, sowie über gute Grundkenntnisse in den Bereichen der Mietzinsgestaltung und des Kündigungsrechts.

Schwerpunkte

Allgemeiner Teil

- Aufbau und Systematik des Mietrechts
- Wohnungsübernahme/-abgabe
- Sicherheitsleistungen
- Untermiete/Abtretung
- Investitionen im Mietobjekt

Mängel an der Mietsache / Vorgehen

- Herabsetzungsansprüche
- Schadenersatz
- Hinterlegung des Mietzinses

Mietzinsgestaltung

- Formelle Voraussetzungen
- Bei Vertragsabschluss
- Berechnungsmethoden für Erhöhungen und Senkungen
- Kriterien der Missbräuchlichkeit

Kündigung / Anfechtung / Erstreckung

- Formvorschriften
- Ausserordentliche und ordentliche Kündigungen
- Missbräuchliche, nichtige und unwirksame Kündigungen
- Erstreckungsvoraussetzungen und -dauer

Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde

- Zuständigkeit und Ablauf

Teilnehmerkreis

EinsteigerInnen auf allen Ebenen (Liegenschaftsverwaltung, Schlichtungsbehörde, Advokatur).

Referentinnen und Referenten

lic. iur. Sarah Brutschin,
Advokatin, Basel

lic. iur. Tobias Kunz,
Rechtsanwalt, Zürich

lic. iur. Sara Oeschger,
Advokatin, Reinach

Kursdaten in Bern, Vatter

Montag bis Mittwoch,
19. bis 21. Februar 2018 (Kurs 105)

Montag bis Mittwoch,
3. bis 5. September 2018 (Kurs 201)

Kursdaten in Zürich, Volkshaus

Dienstag bis Donnerstag,
23. bis 25. Januar 2018 (Kurs 101)

Mittwoch bis Freitag,
21. bis 23. März 2018 (Kurs 111)

Dienstag bis Donnerstag,
12. bis 14. Juni 2018 (Kurs 118)

Mittwoch bis Freitag,
19. bis 21. September 2018 (Kurs 204)

Montag bis Mittwoch
3. bis 5. Dezember 2018 (Kurs 217)

Kosten

Fr. 690.– (inkl. Kursunterlagen,
ohne Mittagessen)

Update-Kurse (2-Tages-Kurs)

Mietrecht: Vertiefung und Aktualisierung

Das Bundesgericht – aber auch kantonale Instanzen – verändern und verfeinern laufend die Rechtsprechung. Den Überblick zu behalten und die Konsequenzen einzelner Entscheide abzuschätzen ist nicht einfach und vor allem sehr aufwändig.

Kursbeschreibung

Die Kursteilnehmenden erhalten einen Überblick über die Neuerungen der letzten Jahre in Rechtsprechung und Praxis des Mietrechts. Anhand von Leitentscheiden wird die Entwicklung erläutert und diskutiert. Kurze Tests im Kursverlauf dienen der Selbstkontrolle. Mit den Kursunterlagen wird eine umfassende Dokumentation abgegeben, die die Teilnehmerinnen und Teilnehmer wieder auf den neusten Stand bringt.

Schwerpunkte

Schwergeachtet werden die Themen

- Kündigungsschutz
- Mietzinsgestaltung, Nebenkosten
- Mängel

behandelt. Aber auch in anderen Bereichen werden die Entwicklungen und Tendenzen der letzten Jahre vorgestellt.

Teilnehmerkreis

Der Kurs richtet sich an ImmobilienverwalterInnen, Schlichtungsbehördenmitglieder und JuristInnen mit sehr guten mietrechtlichen Kenntnissen, die ihren Wissensstand auffrischen und aktualisieren wollen.

Hinweis: Die Inhalte des Einführungskurses sowie der Fachseminare «Mietzinsgestaltung» und «Kündigung – Vertragsauflösung» werden im Update-Kurs vorausgesetzt. Mietrechtliche Grundsatzfragen können wir in diesem Rahmen leider nicht diskutieren.

Referentinnen und Referenten

lic. iur. Anita Thanei,
Rechtsanwältin, Zürich

lic. iur. Irène Spirig,
Rechtsanwältin, Zürich

Kursdaten in Bern, Vatter

**Dienstag und Mittwoch,
11. und 12. September 2018**
(Kurs 203)

Kursdaten in Zürich, Volkshaus

**Dienstag und Mittwoch,
30. und 31. Januar 2018** (Kurs 102)

Kosten

Kosten: Fr. 700.- (inkl. Kursunterlagen, ohne Mittagessen)

Fachseminare

Die Geschäftsraummiete

Kursbeschreibung

Für die Miete von Geschäftsräumen gelten mit wenigen Ausnahmen die gleichen gesetzlichen Bestimmungen wie bei Wohnräumen. Die Bedürfnisse der GeschäftsmieterInnen sind jedoch unterschiedlich. Wer Geschäftsräume mietet, investiert zudem häufig sehr viel Geld und will sich entsprechend absichern. Auch die Mietzinsgestaltung folgt bei der Geschäftsraummiete oft eigenen Regeln, die im Gesetz nicht ausdrücklich festgehalten sind. Zu berücksichtigen ist überdies, dass es zwischen verschiedenen Geschäftsmietparteien zu speziellen Konflikten kommen kann: diese sind oft nicht nur NachbarInnen, sondern unter Umständen auch KonkurrentInnen.

Schwerpunkte

- Der Vertragsabschluss und der Verwendungszweck des Mietobjekts
- Die Vertragspartner und die richtige Gesellschaftsform
- Rohbaumiete, Mieterinvestitionen und Entschädigungsvereinbarungen
- Die Mietzinsfestsetzung gestützt auf die Mietfläche (m²-Preis)
- Die Mietzinserhöhungssysteme: Umsatzmiete und Indexierung
- Die Festsetzung der Mietdauer und das Optionsrecht
- Die Mängelrechte und Schadenersatzansprüche (Umsatzeinbussen)
- Die Möglichkeit der Untervermietung und Übertragung der Miete
- Die Retentionsrechte des Vermieters
- Das Konfliktfeld normale Nutzung / Übernutzung
- Die besonderen Abschreibungstabellen bei der Rückgabe der Mietsache

Teilnehmerkreis

Der Kurs richtet sich an ImmobilienverwalterInnen, RechtsberaterInnen, Mitglieder der Schlichtungsbehörden und RechtsanwältInnen mit Mandaten von GeschäftsmieterInnen. Allgemeine mietrechtliche Kenntnisse werden vorausgesetzt.

Referentinnen und Referenten

lic. iur. Carmen Wettstein,
Rechtsanwältin, Zürich

lic. iur. Ruth Dönni,
Rechtsanwältin, Zürich

Kursdatum in Bern, Vatter

Dienstag, 15. Mai 2018 (Kurs 113)

Kursdaten in Zürich, Volkshaus

Montag, 5. März 2018 (Kurs 108)

Dienstag, 27. November 2018
(Kurs 216)

Kosten

Fr. 480.- (inkl. Kursunterlagen,
ohne Mittagessen)

Fachseminare

Mietzinsgestaltung

Zusammenspiel der relativen und absoluten Methode

Ziel des Kurses ist die sattelfeste Abgrenzung von relativer und absoluter Methode und deren korrekte Anwendung bei Mietzinsgestaltung, Vorbehalten sowie Einreden gegen Mietzinsveränderungen. Aufgezeigt werden die häufigsten Fehler bei Mietzinserhöhungen und Vorbehalten.

VertragspartnerInnen sind bei der Gestaltung der Mieten nicht frei. Nach Vertragsabschluss sind Änderungen nur möglich, wenn sich rechtlich anerkannte Berechnungsfaktoren verändert haben. Bei einer Veränderung des Mietzinses im laufenden Mietverhältnis sind komplizierte Formalitäten einzuhalten. Dabei gilt es u.a. die korrekte Berechnungsbasis zu ermitteln und zu klären, auf welchen Termin eine Mietzinserhöhung oder -senkung in Kraft treten kann. Sind sich Mieter- und Vermieterschaft über eine Mietzinsveränderung nicht einig, kommt es zu einem Verfahren, in dessen Verlauf die verschiedenen Berechnungsmethoden im richtigen Zeitpunkt geltend zu machen sind. Die einen sind Gestaltungsinstrumente, die andern Verteidigungsmittel. Die Teilnehmenden lernen anhand von Praxisbeispielen, das komplexe Zusammenspiel von materiellen Mietzinsberechnungsfaktoren und Formalitäten des Vorgehens richtig zu handhaben.

Kursbeschreibung

Der Kurs erläutert die «Mechanik» des Preisschutzes im Mietrecht und bearbeitet die aktuelle bundesgerichtliche Rechtsprechung. Die Teilnehmenden lernen anhand von Praxisbeispielen die Mietzinsveränderungsgründe und -methoden sowie das formelle Mietzinsanfechtungsverfahren kennen.

Schwerpunkte

- System des Preisschutzes
- Die Missbrauchsgrenze
- Zulässige Mietzinsentwicklung (absolute/relative Methode)
- Verbindliche Kostenbasis
- Einreden gegen die relative Methode
- Formvorschriften und Vorbehaltspflicht
- Anfechtungsverfahren

Teilnehmerkreis

Der Kurs richtet sich an PraktikerInnen mit Vorkenntnissen in Liegenschaftenverwaltungen, Beratungsstellen, Schlichtungsbehörden, Gerichten und Anwaltskanzleien. Die maximale TeilnehmerInnenzahl ist begrenzt, um die aktive Mitarbeit der Teilnehmenden und die Behandlung von Praxisbeispielen zu ermöglichen.

Referentinnen und Referenten

lic. iur. Tobias Kunz,
Rechtsanwalt, Zürich

lic. iur. Carmen Wettstein,
Rechtsanwältin, Zürich

Kursdatum in Bern, Vatter

Freitag, 25. Mai 2018 (Kurs 114)

Kosten

Fr. 480.- (inkl. Kursunterlagen,
ohne Mittagessen)

Fachseminare

Nettorendite, Bruttorendite und Ortsüblichkeit

Mietzinsfestsetzung nach absoluter Methode

Die absoluten Gründe für die Mietzinsfestsetzung (Nettorendite, Bruttorendite, Orts- und Quartierüblichkeit) kommen wieder vermehrt zum Einsatz – als Einrede gegen Herabsetzungsbegehren oder Erhöhungen nach relativer Berechnungsmethode sowie bei der Festsetzung/Anfechtung des Anfangsmietzinses. Sie markieren die höchstzulässige Grenze des im konkreten Fall erlaubten Mietzinses.

Kursbeschreibung

Der Kurs stellt die absoluten Gründe für die Mietzinsfestsetzung in vertiefter Form vor, vermittelt die Rechtsprechung dazu und soll die Kursteilnehmenden anhand von praxisnahen Beispielen und Übungen zu einem sicheren Umgang mit Nettorendite, Bruttorendite und Ortsüblichkeit befähigen. Das Schwergewicht liegt dabei auf der Nettorenditeberechnung und den von der Rechtsprechung vorgegebenen Unterschieden zu einer betriebswirtschaftlichen Rechnung.

Schwerpunkte

- Berechnung Netto- und Bruttorendite
- Der schwierige Beweis des ortsüblichen Mietzinsniveaus
- Das Verhältnis der absoluten Erhöhungsgründe unter sich
- Das Verhältnis von absoluten und relativen Erhöhungsgründen

Die relativen Erhöhungsgründe werden nur in Beziehung zu den absoluten behandelt. Zu diesem Themenkreis siehe Kurs «Mietzinsgestaltung».

Teilnehmerkreis

Es wird vorausgesetzt, dass die Teilnehmenden die Grundregeln der Mietzinsgestaltung kennen, in der Lage sind, die Überwälzung

von Kostensteigerungen, gestiegenen Referenzzinssätzen für Hypotheken, Teuerung und Mehrleistungen zu berechnen und mit der Abgrenzung von absoluter und relativer Methode in der Mietzinsgestaltung vertraut sind.

Die maximale Teilnehmerzahl ist begrenzt, um die aktive Mitarbeit der Teilnehmenden und die Behandlung von Praxisbeispielen zu ermöglichen.

Referentinnen und Referenten

lic. iur. Irène Spirig,
Rechtsanwältin, Zürich

lic. iur. Carmen Wettstein,
Rechtsanwältin, Zürich

Kursdaten in Zürich, Volkshaus

Donnerstag, 21. Juni 2018 (Kurs 120)

Dienstag, 13. November 2018
(Kurs 213)

Kosten

Fr. 480.– (inkl. Kursunterlagen,
ohne Mittagessen)

Fachseminare

Fristen, Formen und Verfahren

Ein Leitfaden durch das Fristen- und Formenlabyrinth im Mietrecht

Um sich nicht in den zahlreichen mietrechtlichen Form- und Fristvorschriften zu verlieren, sollte man sie aus dem Effeff kennen.

Seit 1. Januar 2011 gelten mit der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) einheitliche Verfahrensvorschriften. Das digitale Zeitalter hat auch in der ZPO Einzug gehalten: Sie können Eingaben an die Behörden elektronisch verschicken – nur müssen Sie wissen, wie.

Wenn man Fristen-, Form- und Verfahrensvorschriften systematisch betrachtet und ihren Sinn versteht, erweisen sie sich als gar nicht so kompliziert. Und: Wer die Regeln kennt, kann sich Kosten und Unannehmlichkeiten ersparen.

Kursbeschreibung

- Was heisst eigentlich «schriftlich» im Rechtsleben?
- Wann gelten Mietzinserhöhungen?
- Wann gelten Kündigungen, gibt es Unterschiede?
- Wie steht es mit Forderungen aus der Wohnungsabgabe?
- Wie teuer wird ein Gerichtsverfahren?
- Wer kann über die Kautions verfügen und laufen dabei Fristen?
- Was ändert sich beim Ausweisungsverfahren?
- Wann gilt eine Zahlungsfrist als eingehalten?
- Ist die Nebenkostenabrechnung ein Rechtsöffnungstitel für die Betreuung?
- Inwieweit können MieterInnen Rückforderungen für zu viel bezahlte

Mietzinse oder Mietminderungen wegen Mängeln geltend machen?

- Übersicht über die neuen Form- und Zustellungsvorschriften der ZPO.

Teilnehmerkreis

Der Kurs richtet sich an alle, die im operativen Mietrecht tätig sind und regelmässig mit diesen Problemen konfrontiert sind: LiegenschaftsverwalterInnen, BeraterInnen in Institutionen oder an Schlichtungsbehörden. Allgemeine mietrechtliche Kenntnisse werden vorausgesetzt.

Die maximale TeilnehmerInnenzahl ist begrenzt, um die aktive Mitarbeit und die Behandlung von Praxisbeispielen zu ermöglichen.

Referentinnen und Referenten

lic. iur. Sarah Brutschin,
Advokatin, Basel

lic. iur. Donato Del Duca,
Rechtsanwalt, Aarau

Kursdatum in Bern, Vatter

Donnerstag, 19. Juni 2018 (Kurs 119)

Kursdatum in Zürich, Volkshaus

Freitag, 2. Februar 2018 (Kurs 103)

Kosten

Fr. 480.- (inkl. Kursunterlagen, ohne Mittagessen)

Fachseminare

Mietzinserhöhung bei Investitionen

Renovieren, sanieren und umbauen: Wie der Mietzins angepasst werden kann

Bei Investitionen stellt sich jeweils die Frage, wie die Kosten auf die Mietzinse überwälzt werden dürfen. Ein massgebendes Kriterium ist: Handelt es sich um Gebäudeunterhalt oder um wertvermehrende Investitionen? Die Antwort darauf ist nicht einfach. Zahlreiche mietrechtliche Entscheidungen geben Anhaltspunkte dazu. Aktuell ist auch die Diskussion, wieweit energiesparende Massnahmen als wertvermehrend gelten.

Bei Gebäudesanierungen steht für alle Beteiligten viel auf dem Spiel. Die Mieterschaft muss unter Umständen eine erhebliche finanzielle Mehrbelastung in Kauf nehmen. Und die Eigentümerschaft will die Gewissheit haben, dass sie ihre Investition verzinsen und amortisieren kann.

Kursbeschreibung

Das eintägige Fachseminar will in Theorie und Praxis das korrekte Verfahren und die zulässige Mietzinsveränderung vermitteln, Beispiele vorstellen und aufgeworfene Fragen beantworten.

Schwerpunkte

- Abgrenzung zum ordentlichen Unterhalt
- Abgrenzung «umfassende Überholung» und «Wertvermehrung»
- Definition des Begriffs «Wertvermehrung»
- Überwälzungssatz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt
- Methoden der Überwälzung auf die verschiedenen Mietverhältnisse
- Begründungspflicht und Vorlage der sachdienlichen Unterlagen

- Zeitpunkt der Erhöhung
- Staffelung der Erhöhung

Teilnehmerkreis

Der Kurs richtet sich an LiegenschaftsverwalterInnen, RechtsberaterInnen, Mitglieder von Schlichtungsbehörden, RechtsanwältInnen, Gerichte. Allgemeine mietrechtliche Kenntnisse werden vorausgesetzt.

Die maximale TeilnehmerInnenzahl ist begrenzt, um die aktive Mitarbeit der Teilnehmenden und die Behandlung von Praxisbeispielen zu ermöglichen.

Referentinnen und Referenten

lic. iur. Martin Schmutz,
Fürsprecher, Bern

lic. iur. Sarah Brutschin,
Advokatin, Basel

Kursdatum in Bern, Vatter

Dienstag, 6. November 2018
(Kurs 211)

Kursdatum in Zürich, Volkshaus

Dienstag, 5. Juni 2018 (Kurs 117)

Kosten

Fr. 480.- (inkl. Kursunterlagen,
ohne Mittagessen)

Fachseminare

Kündigung – Vertragsauflösung

Kündigung, Vertragsauflösung, Erstreckung und vorzeitiger Auszug

Rechtlich gibt es unzählige Varianten, ein Mietverhältnis aufzulösen. Mietende ziehen immer häufiger vorzeitig aus, ohne Kündigungsfrist und -termin einzuhalten. Gegen eine Kündigung durch die Vermieterschaft stehen den Mietenden Rechtsmittel zur Verfügung, etwa das Erstreckungsbegehren und die Anfechtung wegen Missbräuchlichkeit. Die Vermieterschaft muss die Formalitäten genau einhalten, wenn sie mit einer Kündigung wirklich durchdringen will. Bei der Auflösung des Mietverhältnisses stellen sich regelmässig komplizierte Rechtsfragen, die es zu beantworten gilt.

Kursbeschreibung

Der Kurs vermittelt Kenntnisse zu sämtlichen Auflösungsmöglichkeiten eines Mietvertrages, insbesondere zu den formellen und materiellen Voraussetzungen der Kündigung. Die Teilnehmenden setzen sich anhand von Beispielen aus der Praxis mit den Kriterien zur Beurteilung missbräuchlicher Kündigungen und dem Festlegen von Erstreckungen auseinander.

Schwerpunkte

- Die formellen Voraussetzungen der Kündigung
- Die ordentliche / ausserordentliche Kündigung
- Fristen und Termine
- Die vorzeitige Rückgabe
- Die vorzeitige Kündigung
- Die Kündigung aus wichtigen Gründen
- Die Anfechtung der Kündigung
- Die Erstreckung
- Interessenabwägung / Härtegründe
- Ausschluss der Erstreckung

- Vertragsänderungen und Mietzinsanpassung während der Erstreckung
- Die Änderungskündigung
- Die Congé-vente-Kündigung
- Die Sperrfrist und deren Durchbrechungsgründe
- Begründungspflicht & Beweisprobleme

Teilnehmerkreis

Der Kurs richtet sich an PraktikerInnen bei Liegenschaftsverwaltungen, Beratungsstellen, Schlichtungsbehörden, Gerichten und Anwaltskanzleien. Grundkenntnisse im Mietrecht sind erwünscht.

Referentinnen und Referenten

lic. iur. Anita Thanei,
Rechtsanwältin, Zürich

lic. iur. Tobias Kunz,
Rechtsanwalt, Zürich

Kursdatum in Zürich, Volkshaus

Montag, 22. Oktober 2018 (Kurs 206)

Kosten

Fr. 480.– (inkl. Kursunterlagen, ohne Mittagessen)

Fachseminare

Mängel am Mietobjekt

Umbau, Sanierung, Mängel, Schäden, Lärmimmissionen etc.

Mängel am Mietobjekt – z.B. Kälte, undichte Fenster, Schimmelpilz, rücksichtslose Nachbarn, (Flug-, Strassen-, Bau-)Lärm, Abgase, nicht bezugsbereite Wohnung – sind häufig Anlass für mietrechtliche Auseinandersetzungen.

Die Verwaltung der betreffenden Liegenschaften ist vor schwierige Entscheidungen gestellt: Sind die reklamierenden MieterInnen zu anspruchsvoll oder beschweren sie sich zu Recht? Sind sie selbst für den Schaden verantwortlich oder muss dieser zu Lasten der Vermieterschaft behoben werden? Hat die Mieterschaft Anspruch auf eine Mietzinsreduktion, wenn ja, auf wie viel? Kann sie darüber hinaus noch Schadenersatzansprüche stellen? Können MieterInnen fristlos kündigen? Was ist «kleiner Unterhalt»? Die Abgrenzung ist oft schwierig. Streitigkeiten rund um Mängel können in aufwändige und teure Rechtsstreitigkeiten ausufern. Deshalb ist es wichtig, bei vermeintlichen und wirklichen Mängeln rasch und kompetent reagieren zu können.

Kursbeschreibung

Die KursteilnehmerInnen werden über die korrekten Verfahrensschritte, Berechnungen von Herabsetzungsansprüchen etc. informiert. Anhand von Beispielen wird die aktuelle Entscheidungspraxis bei den zuständigen Behörden erläutert.

Schwerpunkte

- Die unterschiedlichsten Mängelarten bei Wohn- und Geschäftsräumen
- Abgrenzung zum «kleinen Unterhalt»
- Pflichten der Mieterschaft
- Rechte der MieterInnen beim Umbau
- Welche Rechte stehen den Mietenden

zu, wenn sie die Behebung eines Mangels, die Herabsetzung des Zinses oder Schadenersatz verlangen?

- Wie berechnen sich die Herabsetzungs- und Schadenersatzansprüche?
- Die aktuelle Gerichtspraxis
- Sind Herabsetzungsansprüche infolge Flug- und Strassenlärm durchsetzbar?
- Fristlose Kündigung bei Mängeln
- Schlichtungs- und Gerichtsverfahren

Teilnehmerkreis

Der Kurs richtet sich an LiegenschaftsverwalterInnen, RechtsberaterInnen, Mitglieder von Schlichtungsbehörden, RechtsanwältInnen und Gerichte. Mietrechtliche Kenntnisse und Praxis werden vorausgesetzt.

Referentinnen und Referenten

lic. iur. Sarah Brutschin,
Advokatin, Basel

Jürg Fontana,
dipl. Architekt, Zürich

Kursdatum in Bern, Vatter

Dienstag, 20. März 2018 (Kurs 110)

Kursdatum in Zürich, Volkshaus

Montag, 29. Oktober 2018 (Kurs 207)

Kosten

Fr. 480.- (inkl. Kursunterlagen, ohne Mittagessen)

Spezialkurse

Die Wohnungsübernahme und -abgabe

Mietrechtliche Hintergründe und praktisches Vorgehen

Die ausziehende Mieterschaft ist für eine vertragswidrige Abnutzung schadenersatzpflichtig, die normale Abnutzung geht hingegen zu Lasten der Eigentümerschaft. Die Anwendung dieses Grundsatzes ist in der Praxis nicht ganz einfach, und wer beim Ein- oder Auszug Fehler macht, verliert seine Ansprüche oft unwiederbringlich. Auch die vorzeitige Rückgabe der Mietsache wirft oft Fragen auf, die ohne Rechtskenntnisse nicht beantwortet werden können.

Kursbeschreibung

Die rechtlichen Grundlagen werden anhand konkreter Beispiele erklärt und die Tücken der Praxis aufgezeigt. Es werden Kenntnisse über die Bewertungskriterien für normale Abnutzung und Übernutzung vermittelt. Anhand von Beispielen wird die Anwendung der paritätischen Lebensdauertabelle erklärt. Neben den rechtlichen Aspekten sind auch praktische Erläuterungen Teil des Kurses.

Schwerpunkte

- Rechtliche Vorgaben
- Vorzeitige Rückgabe
- Exmission
- Normale Nutzung / Übernutzung
- Mängelrüge
- Paritätische Lebensdauertabelle
- Minderwerte
- Vorbehalte
- Mietereinbauten
- Haftung / Versicherung
- Behebung von Schäden
- Korrekte Protokollführung und Protokollformulare
- Psychologische Aspekte

Zu Versicherungsfragen im Zusammenhang mit Schäden, siehe auch Kurs «Haftpflicht und Versicherung im Mietwesen».

Teilnehmerkreis

Der Kurs richtet sich an PraktikerInnen bei Liegenschaftenverwaltungen, Beratungsstellen, Schlichtungsbehörden, kommunalen Liegenschaftenverwaltungen und Gemeindeweibeldiensten.

Referentinnen und Referenten

Jürg Fontana,
dipl. Architekt, Zürich

lic. iur. Tobias Kunz,
Rechtsanwalt, Zürich

Kursdaten in Bern, Vatter

Montag, 28. Mai 2018 (Kurs 115)

Montag, 5. November 2018 (Kurs 210)

Kursdaten in Zürich, Volkshaus

Montag, 5. Februar 2018 (Kurs 104)

Freitag, 7. September 2018 (Kurs 202)

Freitag, 7. Dezember 2018 (Kurs 218)

Kosten

Fr. 390.- (inkl. Kursunterlagen, ohne Mittagessen)

Spezialkurse

Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Kritische MieterInnen kontrollieren die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen und halten bei Unklarheiten die Verwaltungen auf Trab. Die formellen Anforderungen an eine solche Abrechnung sind hoch. Auch eine Änderung der Nebenkostenregelung birgt ihre Tücken.

Fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen oder unklare Regelungen führen oft zu langwierigen Rechtsstreitigkeiten. Sind die Abrechnungen nicht nachvollziehbar, kommt bei MieterInnen oft eine Missstimmung auf, die das Mietverhältnis unnötig belastet. Es lohnt sich also, korrekt und transparent abzurechnen.

Kursbeschreibung

Die Teilnehmenden erhalten Kenntnisse der gesetzlichen Grundlagen anhand von Beispielen. Sie lernen die formellen Voraussetzungen der Erhebung und Änderung von Nebenkosten, die Verteilprinzipien und die Abgrenzung zu den anderen Mietkosten kennen. Sie erhalten zudem einen vertieften Einblick in das Abrechnungsmodell der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung VHKA. Es werden die wichtigsten Fragen um das Erstellen oder Kontrollieren einer Nebenkostenabrechnung behandelt.

Schwerpunkte

- Nebenkosten / Unterhalt
- Nebenkostenarten
- Nebenkostensysteme
- Systemwechsel
- Verteilerschlüssel
- Heizkostenverteiler und Wärmehähler
- Vorgehen gegen nicht korrekte Abrechnungen
- Kosten für Erfassungsgeräte und ihre Lebensdauer

- Lageausgleich
- Zwangswärmekonsum

Teilnehmerkreis

Der Kurs richtet sich an PraktikerInnen bei Liegenschaftenverwaltungen, RechtsberaterInnen, Mitglieder von Schlichtungsbehörden. Grundlegende mietrechtliche Kenntnisse werden vorausgesetzt.

Referentinnen und Referenten

lic. iur. Tobias Kunz,
Rechtsanwalt, Zürich

Stephan Haefelin, Fachmann Energie- und Wasserkostenabrechnung

Kursdatum in Bern, Vatter

Freitag, 16. März 2018 (Kurs 109)

Kursdaten in Zürich, Volkshaus

Montag, 9. April 2018 (Kurs 112)

Freitag, 23. November 2018 (Kurs 215)

Kosten

Fr. 390.- (inkl. Kursunterlagen, ohne Mittagessen)

Spezialkurse

Haftpflicht und Versicherung im Mietwesen

Mietobjekte sind vielfältigen Beanspruchungen durch Gebrauch (MieterInnen, PächterInnen) und Gefahren (Feuer, Wasser, Elementarschaden, Schneedruck, Diebstahl etc.) ausgesetzt, die zu einem Total- oder zumindest Wertverlust bei Hausrat und Immobilie führen können:

- Beschädigungen während der Mietdauer durch MieterInnen oder Gäste
- Beschädigungen oder Verlust durch Einbruch
- Beschädigungen durch Überschwemmung, Brand oder Unwetter
- Wasserschäden an Hausrat und Gebäude durch lecke Leitungen
- Bruchschäden an Fenstern, Türen, Toiletten etc.

Wer kommt für diese Schäden auf? Wer haftet? Wer zahlt? Was ist versicherbar? Diese Fragen stellen sich den EigentümerInnen generell und beim Auszug der MieterInnen besonders. Ein gutes Grundwissen im Bereich der Versicherungen hilft EigentümerInnen, VermieterInnen und VerwalterInnen, die wichtigsten Konstellationen zu kennen und damit Streitigkeiten zu verhindern.

Kursbeschreibung

Der Spezialkurs vermittelt in einem ersten, kürzeren Teil gesetzliche Kenntnisse darüber, wer die Gefahr einer Beschädigung oder eines Verlusts der Mietsache in letzter Konsequenz tragen muss. In einem zweiten, längeren Teil wird anhand von Beispielen und Theorie aufgezeigt:

- Welche Arten von Versicherungsverträgen angeboten werden für den Schutz von Sachen (Hausrat / Immobilien) und Vermögen (Haftpflichtversicherung / Rechtsschutz).
- Welche Risiken mit diesen Verträgen versichert werden können bzw. welche

Risiken selber getragen werden müssen.

- Wie Schäden in der Praxis versicherungstechnisch abgewickelt werden.

Ziel der Veranstaltung ist es, privaten wie professionellen EigentümerInnen / MieterInnen / VermieterInnen / VerwalterInnen Möglichkeiten und Grenzen der Versicherbarkeit aufzuzeigen und eine Analyse und systematische Bearbeitung von Schadenfällen zu ermöglichen und für einen effektiven Versicherungsschutz der Immobilie zu sorgen, sowie Angebote von Haftpflichtigen, beziehungsweise Versicherern auf Angemessenheit überprüfen zu können.

Teilnehmerkreis

EigentümerInnen, Liegenschaftsverwaltungen, WohnungsabnehmerInnen, VermieterInnen sowie Behörden, die im Rahmen ihrer Tätigkeit Versicherungsfragen im Mietwesen zu prüfen haben.

Referentinnen und Referenten

N.N.

Kursdatum in Zürich, Volkshaus

Montag, 24. September 2018
(Kurs 205)

Kosten

Fr. 390.- (inkl. Kursunterlagen, ohne Mittagessen)

Spezialkurse

Genossenschaftsrecht / Mietrecht

In Zusammenarbeit mit dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger «wohnbaugenossenschaften schweiz»

Genossenschaften sind ein wichtiger Pfeiler des sozialen Wohnungsbaus. Sie bieten oft preisgünstigen Wohnraum an und haben auch architektonisch und siedlungspolitisch wichtige Wegmarken gesetzt.

Wer in einer Genossenschaftswohnung wohnt, ist oft sowohl MieterIn als auch GenosschafterIn. Die MieterInnen treffen nebst mietrechtlichen Pflichten auch solche, die sich aus dem Genossenschaftsrecht ergeben. Sie geniessen einen erhöhten Schutz, wenn sie nicht nur MieterInnen, sondern AnteilseignerInnen der Genossenschaft sind.

Kursbeschreibung

In diesem Kurs lernen Sie die Berührungspunkte von Genossenschafts- und Mietrecht kennen. Beleuchtet wird das Mietverhältnis vom Vertragsabschluss bis zur Kündigung. Parallel dazu wird das genossenschaftsrechtliche Verhältnis – von der Aufnahme bis zum Austritt oder Ausschluss – besprochen. Hingegen wird die Mietzinsgestaltung in den Spezialkursen thematisiert.

Die Teilnehmenden werden darin unterstützt, mit Statuten und Gesetz zu arbeiten, erhalten Einblicke in die neueste Rechtsprechung und erlangen Sicherheit im Umgang mit dem genossenschaftlichen Mietverhältnis.

Schwerpunkte

- Mietvertragsgestaltung im Spannungsfeld von Genossenschafts- und Mietrecht
- Besonderheiten bei genossenschaftlichen Mietverhältnissen

- Pflichten und Rechte (z.B. Belegungsvorschriften, Untermiete, Airbnb, vorzeitiger Auszug)
- Beendigung des Mietverhältnisses und der Mitgliedschaft

Teilnehmerkreis

Dieser Kurs richtet sich insbesondere an Vorstandsmitglieder, Geschäftsstellenmitarbeitende, Liegenschaftsverwaltungen von Genossenschaften, aber auch Mitglieder von Schlichtungsbehörden oder RechtsvertreterInnen.

Referentinnen und Referenten

MLaw Raphael Zingg,
Rechtsanwalt, Luzern

MLaw Martin Bachmann,
Rechtsanwalt, Rechtsdienst WBG

Kursdatum in Zürich, Volkshaus

Mittwoch, 31. Oktober 2018 (Kurs 208)

Kosten

Fr. 390.– (inkl. Kursunterlagen, ohne Mittagessen)

Spezialkurse

Zivilprozessrecht in der Mietrechtspraxis

Seit dem 1. Januar 2011 gilt für die ganze Schweiz ein einheitliches Prozessrecht. Dies betrifft auch das mietrechtliche Schlichtungsverfahren. Nach wie vor steht die Schlichtung, also die gütliche Beilegung von Konflikten, im Vordergrund.

Mietschlichtungsbehörden sind zwar keine Gerichte, haben aber teilweise gerichtliche Kompetenzen erhalten, so z.B. beim Entscheid in Streitsachen bis 2000 Franken. Neu kann die Schlichtungsbehörde bei der Anfechtung von Mietzinserhöhungen, bei der Anfechtung von Kündigungen, über Mieterstreckungen sowie bei hinterlegten Mietzinsen einen Urteilsvorschlag unterbreiten. Viele Problemfelder sind noch nicht beackert, so z.B. die Vertretung vor der Schlichtungsbehörde, der Wechsel vom formlosen zum formellen Verfahren, das Ausweisungsverfahren und die Frage, ob es unterschiedliche Kategorien von Mietverhältnissen gibt.

Kursbeschreibung

Die Teilnehmenden lernen in Theorie und anhand von praktischen Beispielen die Funktion und die Befugnisse der Schlichtungsstelle und die Grundsätze des Verfahrensrechtes kennen. Nach dem Kurs verfügen sie über Kenntnisse der Prinzipien bei Schlichtungsverfahren, insbesondere die Grundsätze und die Technik der Verhandlungsführung beim Schlichtungsverfahren.

Schwerpunkte

- Der Ablauf des formlosen Verfahrens
- Feststellen des Sachverhaltes
- Beweismassnahmen
- Formulierung des Urteilsvorschlages und des Entscheides
- Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung

- Die fünf Möglichkeiten der Streit-erledigung
- Die «Arten» von Ausweisungsverfahren

Teilnehmerkreis

Der Kurs richtet sich in erster Linie an Vorsitzende und BeisitzerInnen der Schlichtungsbehörden, Gerichte und Liegenschaftsverwaltungen sowie Beratungsstellen, die sich mit den formellen Seiten des Schlichtungsverfahrens beschäftigen wollen.

Referentinnen und Referenten

lic. iur. Corina Stolz Bumbacher,
Rechtsanwältin/Mediatorin, Buonas

lic. iur. Donato Del Duca,
Rechtsanwalt, Aarau

Kursdatum in Zürich, Volkshaus

Freitag, 9. November 2018 (Kurs 212)

Kosten

Fr. 390.- (inkl. Kursunterlagen,
ohne Mittagessen)

Spezialkurse

Mediation bei Mietverhältnissen

In Zusammenarbeit mit dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger «wohnbaugenossenschaften schweiz»

Überall wo Menschen zusammenleben, eröffnen sich Konfliktfelder. Meinungsverschiedenheiten zwischen MieterInnen, mit der VermieterInnen sind etwas Alltägliches. Meist können die Beteiligten den Disput selbst lösen. Klappt es jedoch nicht mehr mit der Kommunikation, so wird oft der Gerichtsweg eingeschlagen. Gerichtliche Auseinandersetzungen führen aber nicht immer zu einem befriedigenden Ergebnis. Die wahren Anliegen der Parteien bleiben auf der Strecke – zurück bleibt ein emotionaler Scherbenhaufen.

Eine andere Möglichkeit, Konflikte zu lösen, bietet das Mediationsverfahren. Das ist ein aussergerichtliches Verfahren, in dem die Konfliktbeteiligten mit Unterstützung einer professionellen und neutralen Drittperson (Mediatorin) versuchen, ihren Konflikt gemeinsam zu lösen. Diese alternative Konfliktlösungsmethode hat sich heute in allen Rechtsgebieten etabliert und ist auch im Mietwesen sehr sinnvoll und empfehlenswert.

Die Auswirkungen der neuen ZPO auf das Mediationsverfahren

Ein Kernpunkt der neuen ZPO ist die Stärkung der aussergerichtlichen Streitbeilegung. Bevor eine Klage beim Gericht eingereicht werden darf, müssen die Streitparteien immer eine gütliche Verhandlungsrunde durchführen. Diese Vorrunde kann ein Schlichtungsverfahren bei einer staatlichen Schlichtungsbehörde oder ein Mediationsverfahren sein. In den Artikeln 213–218 ZPO ist die Mediation als aussergerichtliches Verfahren gesetzlich verankert und erhält nun stärkeres Gewicht.

Kursbeschreibung

Der Kurs soll einen Überblick über das Mediationsverfahren vermitteln und die Auswirkungen der neuen Zivilprozessordnung auf die Mediation beleuchten. Anhand praktischer Beispiele lernen die Teilnehmenden die Verfahrensabläufe der Mediation kennen.

Schwerpunkte

- Handlungsmöglichkeiten in Konflikten
- Abgrenzung Schlichtungsverfahren – Mediation
- Mediation in der neuen ZPO
- Das Mediationsverfahren
- Verfahrensregeln in der Mediation
- Arbeitsmethoden in der Mediation
- Praktische Übungen und Rollenspiele

Teilnehmerkreis

Der Kurs richtet sich an Liegenschafts- und Genossenschaftsverwaltungen, Immobilien-treuhänderInnen, JuristInnen, Schlichtungsbehörden und Beratungsstellen.

Referentinnen und Referenten

lic. iur. Corina Stolz Bumbacher,
Rechtsanwältin/Mediatorin, Buonas

Ruedi Schoch, Rechtsanwalt / Mediator
SAV/SKWM, Zürich

Kursdatum in Zürich, Volkshaus

Freitag, 1. Juni 2018 (Kurs 116)

Kosten

Fr. 390.– (inkl. Kursunterlagen,
ohne Mittagessen)

Anmeldetalon

Ich melde mich / Wir melden uns für den/die angekreuzten Kurs/e an:

Einführungskurse

Fr. 690.-

Das ganze Mietrecht auf einen Blick (3-Tages-Kurs)

- Zürich, Dienstag bis Donnerstag, 23. bis 25. Januar 2018 (Kurs 101)
- Bern, Montag bis Mittwoch, 19. bis 21. Februar 2018 (Kurs 105)
- Zürich, Mittwoch bis Freitag, 21. bis 23. März 2018 (Kurs 111)
- Zürich, Dienstag bis Donnerstag, 12. bis 14. Juni 2018 (Kurs 118)
- Bern, Montag bis Mittwoch, 3. bis 5. September 2018 (Kurs 201)
- Zürich, Mittwoch bis Freitag, 19. bis 21. September 2018 (Kurs 204)
- Zürich, Montag bis Mittwoch, 3. bis 5. Dezember 2018 (Kurs 217)

Update-Kurse

700.-

Mietrecht: Vertiefung und Aktualisierung (2-Tages-Kurs)

- Zürich, Dienstag und Mittwoch, 30. und 31. Januar 2018 (Kurs 102)
- Bern, Dienstag und Mittwoch, 11. und 12. September 2018 (Kurs 203)

Fachseminare

Fr. 480.-

Die Geschäftsraumiete

- Zürich, Montag, 5. März 2018 (Kurs 108)
- Bern, Dienstag, 15. Mai 2018 (Kurs 113)
- Zürich, Dienstag, 27. November 2018 (Kurs 216)

Mietzinsgestaltung

- Bern, Freitag, 25. Mai 2018 (Kurs 114)

Netto-, Bruttorendite und Ortsüblichkeit

- Zürich, Donnerstag, 21. Juni 2018 (Kurs 120)
- Zürich, Dienstag, 13. November 2018 (Kurs 213)

Fristen, Formen und Verfahren

- Zürich, Freitag, 2. Februar 2018 (Kurs 103)
- Bern, Dienstag, 19. Juni 2018 (Kurs 119)

Mietzinserrhöhung bei Investitionen

- Zürich, Dienstag, 5. Juni 2018 (Kurs 117)
- Bern, Dienstag, 6. November 2018 (Kurs 211)

Kündigung - Vertragsauflösung

- Zürich, Montag, 22. Oktober 2018 (Kurs 206)

Mängel am Mietobjekt

- Bern, Dienstag, 20. März 2018 (Kurs 110)
- Zürich, Montag, 29. Oktober 2018 (Kurs 207)

Spezialkurse

Fr. 390.-

Die Wohnungsübernahme und -abgabe

- Zürich, Montag, 5. Februar 2018 (Kurs 104)
- Bern, Montag, 28. Mai 2018 (Kurs 115)
- Zürich, Freitag, 7. September 2018 (Kurs 202)
- Bern, Montag, 5. November 2018 (Kurs 210)
- Zürich, Freitag, 7. Dezember 2018 (Kurs 218)

Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung

- Bern, Freitag, 16. März 2018 (Kurs 109)
- Zürich, Montag, 9. April 2018 (Kurs 112)
- Zürich, Freitag, 23. November 2018 (Kurs 215)

Haftpflicht und Versicherungen im Mietwesen

- Zürich, Montag, 24. September 2018 (Kurs 205)

Genossenschaftsrecht / Mietrecht

- Zürich, Mittwoch, 31. Oktober 2018 (Kurs 208)

Zivilprozessrecht in der Mietrechtspraxis

- Zürich, Freitag, 9. November 2018 (Kurs 212)

Mediation bei Mietverhältnissen

- Zürich, Freitag, 1. Juni 2018 (Kurs 116)

Einfache Online-Anmeldung auf

www.mietrecht.ch/url/kurse

Ihre Angaben für Ihre Anmeldung

Vorname

Name

Firma

Strasse

PLZ, Ort

Telefon

E-Mail

Unterschrift



GAS / ECR / ICR

Nicht frankieren
Ne pas affranchir
Non affrancare

50167532
000001



B



mietrechtspraxis/mp
Seminare und Kurse zum Mietrecht
Bäckerstrasse 52
8004 Zürich