

Swiss Circle Standpartner

Diese Unternehmen finden Sie bei uns am Stand:

**Baker
McKenzie.**

**BÜRGI
NÄGELI** Rechtsanwälte

CREDIT SUISSE

e|smart

FREO

**IMMOBILIEN
BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin

PESTALOZZI
ATTORNEYS AT LAW

MOBIMO
Leidenschaft für Immobilien

retailpartners
the swiss retail architects



pwc

SBB CFF FFS



Schindler

SWISS PRIME SITE
Immobilien

SwissPropTech
Innovation in Real Estate

STEINER

**THE
CIRCLE**
AT ZÜRICH AIRPORT

UBS

zippsafe
the self-service wardrobe system

Agenda 2017

Marketingwerkstatt

4. Mai 2017

Training für Immobilienprofis

Swiss Circle Breakfast

10. Mai 2017

Jährlicher Talk auf höchster Ebene
Exklusiv für Member

Marketingrunde

7. Juni 2017

Jahreskongress zum Thema
Immobilienmarketing

Swiss Circle Briefing

5. September 2017

Traditioneller Networking-Event

Immobilienrunde

September 2017

Expertengespräch mit promi-
nenten
Vertretern der Branche
In Zusammenarbeit mit der NZZ

Expo Real, München

4. - 6. Oktober 2017

Swiss Circle präsentiert die
Schweiz auf 360 m² und mit über
45 Partnern

Mapic, Cannes

15. - 17. November 2017

Swiss Circle-Gemeinschafts-
stand an der Messe für Retail-
immobilien

Digit!mmo.18

10. Januar 2018

Kongress zur Digitalisierung und
Innovation in der Immobilienwelt

Aktuelle Informationen zu
diesen Terminen finden Sie auf

immobilien-termine.ch

Swiss Circle AG

Spitalstrasse 190
CH-8623 Wetzikon
+41 44 930 32 22
www.swisscircle.ch

Espace Riviera, R7.G1

Real Estate made in Switzerland MIPIM 2017



Swiss Circle®

Marketing rund um Immobilien

Schweiz: Rohbaumiete oder Eigentümerausbau?

RA Urs Bürgi, Inhaber des Zürcher Notar-, Grundbuch- und Konkursverwalter-Patentes lic.iur. Gudrun Bürgi-Schneider
Bürgi Nägeli Rechtsanwälte, Zürich (Schweiz)

Grundsätzlich decken sich die Ziele von Eigentümer und Mieter an intelligent konzipierten, lange nutzbaren Gebäuden. Bei Bürogebäuden wurden in den vergangenen Jahrzehnten Nutzungsoptimierungen erzielt (Fassadenmodulierung, Tragstrukturenordnung, Büroformen). Projekt- und ergebnisorientiertes Arbeiten und die fortschreitende Digitalisierung ändern mieterseits laufend die Arbeitskonzepte (Desksharing, Home Office-Arbeit, Coworking und mobiles Arbeiten) und damit die Anforderungen an Mieträume und Raumbedarf.

Form follows function

Die Aufgabe des Gebäudes ist es, gegenwärtige und künftige Arbeits- und Kommunikationsprozesse der Nutzer zu unterstützen. Gefordert sind derzeit mehr Kommunikationsflächen und eine hohe organisatorische Flexibilität (Generic Layout). Inhouse-Serviceangebote (Cafeteria oder Restaurant, Reception- und Butler-Service, Sport- und Ruhemöglichkeiten etc.) stiften beim Mieter einen positiven Nutzen (Mitarbeiterzufriedenheit) und ein USP gegenüber andern Mietangeboten.

Rohbaumiete

Professionelle Immobilieninvestoren haben in den vergangenen Jahren auf die «Rohbaumiete» (Rohbau 2, zum eigenen Innenausbau

durch den Mieter) umgestellt, weil dies bei den baulichen Investitionen eine finanzielle Entlastung brachte (Preisspanne zwischen Vollausbau- und Rohbau-Miete: 10–15 %). Die Mieter erhielten dadurch die Möglichkeit zur individuelleren Raumausgestaltung (Corporate Identity (CI), Geschäftsabläufe, Sicherheitsdispositive usw.).

Eigentümerausbau und Eigentümerfinanzierung?

Mittlerweile ist der Vermietungsmarkt durch das Überangebot von Gewerbe- und Büroräumen vom Vermietermarkt zum Mietermarkt mutiert. Die Mieter können je nach Lage ausgebaute Räume verlangen. Also eine Abkehr von der Rohbaumiete. Die Mieter geben sich nicht – wie vor Einführung der Rohbaumiete – mit einem Standard-Layout zufrieden, sondern fordern ihren Wunsch-Innenausbau. Für den Eigentümer bedeutet dies ein höheres Investitionsvolumen bei meist gleichbleibender Refinanzierungsquote und damit eine reduzierte Immobilienrendite.

Neubauvorhaben?

Bei Neubauten ist die Koordination von Werkerstellung und Vermietung ab Plan besonders wichtig. Beim TU/GU sollen die höheren Kosten eines nachträglichen Endausbaus der roh erstellten Mieträume vermieden werden. Mit Verhandlungsgeschick lassen sich heute dem TU/GU die verzögerte Endausführung und Materialisierung nach den Wünschen des erst nachträglich gefundenen Mieters zu den gleichen Konditionen wie der nahtlose Endausbau abringen.

Bestandesbaute?

Bei Bestandsbauten ist zu berücksichtigen, dass Mieter-Innenausbauwünsche als Umbau- und Änderungsvorhaben gelten und teurer zu stehen kommen als der Endausbau bei Neubauten.

Rechtliches beim Eigentümerausbau nach Wünschen des Mieters

In rechtlicher Hinsicht ist abzuwägen, ob der Innenausbau vom Eigentümer in eigenem Namen und auf eigene Rechnung oder vom Mieter in eigenem Namen, aber auf Rechnung des Eigentümers ausgeführt wird. Die Geltendmachung von Innenausbau-Mängeln aus Werkvertrag gegenüber den Unternehmen ist Besteller-Sache. Wird der Innenausbau durch den Eigentümer an die Unternehmer vergeben, kann der Mieter seine mietrechtlichen Mängelrechte sowohl aus dem Grundausbau als auch aus dem Innenausbau geltend machen. Tritt der Mieter dagegen als Innenausbau-Besteller auf, kann er, auch wenn der Endausbau vom Eigentümer finanziert wird, diesem gegenüber mietrechtlich nur Grundausbau-Mängel geltend machen. Grundsätzlich ist der Innenausbau Bestandteil des Gebäudes und damit dem Eigentümer gehörend. Gleichwohl kann vereinbart werden, dass den Mieter eine Rückbaupflicht trifft, v.a. wenn er als Innenausbau-Besteller auftritt. Im Gegensatz zum klassischen Mieterausbau (Änderung des vorbestandenen Innenausbaus durch den Mieter auf seine Rechnung) und zur Roh-

baumiete stellt sich beim eigentümerausergeführten resp. -finanzierten Innenausbau die Frage der Entschädigungspflicht nicht; eine ausdrückliche Wegbedingung der Entschädigungspflicht im Mietvertrag ist dennoch empfehlenswert.

Fazit

Der Wechsel von der Rohbaumiete zur Miete mit Eigentümer-Innenausbau verlangt vom Eigentümer geänderte strategisch-taktische, technische, betriebswirtschaftliche, finanzielle und auch rechtliche Massnahmen bzw. Katalogisierung: Eigentümerstrategie ([Wieder-]Aufnahme des Themas Innenausbau), Objektbeschreibung (Innenausbauart: Mieterausbau, Rohbaumiete oder Eigentümerausbau), Finanzierung (Grundausbau + jeweilige Innenausbauten), Mietverhältnisbeschreibung (Innenausbau-Verantwortung) und Vertragsmanagement.

Weiterführende Informationen

- www.schweizerische-immobilien.ch
- www.reale-estate-in-switzerland.ch
- www.betreiberimmobilien.ch/betreiberimmobilien
- www.geschaeftsraum-miete.ch
- www.mieterausbau.ch
- www.miet-recht.ch/aenderungen-an-der-mietsache
- www.rohbaumiete.ch
- www.vertrags-management.ch/vertragsarchivierung/probleme-ohne-vertragsverwaltung

