



BETREIBERFORMEN – VERTRAGLICHE VIELFALT BEI MIET-, PACT UND MANAGEMENTOBJEKTEN

MODERATION

LUCAS MEIER - MACUN CAPITAL PARTNERS

Your World First



Betreiberformen – vertragliche Vielfalt bei Miet-, Pacht- und Managementobjekten



Dr. Sibylle Schnyder
Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht



Übersicht

- Übersicht über die wichtigsten Betreiberformen
- Unterschiede Mietvertrag / Managementvertrag
- Wichtige Vertragsbestimmungen
 - Miet- / Pachtvertrag
 - Managementvertrag
- Erfahrungen aus der Praxis

Betreiberformen

- Hotel vom Eigentümer geführt
- Mietvertrag (Überlassung einer Liegenschaft)
- Pachtvertrag (Überlassung eines Betriebes)
- Managementvertrag
- Franchisevertrag
- Mischformen

Unterschiede Miet- und Pachtvertrag

	Mietvertrag	Pachtvertrag
Vertragsgegenstand	Fläche	Hotelbetrieb, z. B. "Löffelfertiges" Hotel
FF & E	Mieter oder Vermieter	Verpächter stellt zur Verfügung
OS & E	Mieter	Verpächter stellt zur Verfügung
Reparaturen + Unterhalt*	Von Gesetzes wegen muss Vermieter gebrauchstauglichen Zustand der Mietsache erhalten	Von Gesetzes wegen nur "grössere Reparaturen" (sog. Hauptreparaturen) zu Lasten Verpächter
Frist bei Zahlungsverzug	30 Tage	60 Tage

* In der Praxis: vertragliche Unterhaltsregelung

Unterschiede Miet- und Pachtvertrag

- Bezeichnung des Vertrages spielt keine Rolle, massgeblich ist Inhalt
- In der Praxis werden oft Mietverträge geschlossen, die eigentlich Pachtverträge wären → Bestimmungen des Pachtvertrages kommen trotzdem zur Anwendung.

Unterschiede Miet- / Pachtvertrag und Managementvertrag

	Miet- / Pachtvertrag	Managementvertrag
Wem gehört das Business?	Hotelbetreiber	Eigentümer
Betriebsrisiko	Hotelbetreiber	Eigentümer
Unterhalt, Reparaturen	Wird oft weitgehend dem Mieter überbunden	Eigentümer
Arbeitsverträge	Hotelbetreiber (= Mieter)	Eigentümer

Ertragssituation bei Miet- / Pachtvertrag und Managementvertrag

	Miet- / Pachtvertrag	Managementvertrag
Eigentümer	Fixe Miete und evtl. Umsatzkomponente	Variabel, abhängig vom Geschäftsgang des Hotels
Hotelbetreiber	Variabel, abhängig vom Geschäftsgang des Hotels	<ul style="list-style-type: none"> • Management Fee (umsatzabhängig) • Evtl. Incentive Fee • Weitere Gebühren (Lizenz, Reservationsgebühren, etc.)

Gründe für Miet- / Pachtvertrag bzw. Managementvertrag

Aus Sicht Hotelbetreiber

- Managementvertrag führt zu Risikominimierung

Aus Sicht Eigentümer

- Miet- / Pachtvertrag führt zu stabilem (Minimal-) Ertrag
- Regulatorische Vorschriften schliessen Managementvertrag teilweise aus
- Managementvertrag führt zu höherem Risiko, aber auch höherem Ertrag (im best case)

Miet- / Pachtvertrag

Wichtige Vertragsbestimmungen

- Schnittstellen Mieterausbau / Grundausbau
- Regelung betreffend FF & E, O. E.
- Unterhalts- und Erneuerungspflichten (z. B. Rückstellungspflicht)
- Mietzinsgestaltung (z. B. Umsatzkomponente)
- Pre-opening Phase
- Koordination Mieter / Totalunternehmer (z. B. Abnahme / Übergabe)
- Vertragsdauer, vorzeitige Kündigungsmöglichkeit, Verlängerungsoption
- Betriebsbewilligungen
- MWST
- Vorkaufsrecht?

Managementvertrag

Wichtige Vertragsbestimmungen

- Pflichtenheft des Managers
- Betreiberstandards
- Management Fees
 - Basis Fee
 - Incentive Fee
 - Weitere
- Allfällige Ertragsgarantie Eigentümer
- Erneuerungsfonds
- Vertragsdauer und Beendigungsmöglichkeiten
- Folgen eines Hotelverkaufs
- Genehmigungsrechte des Eigentümers

Erfahrungen aus der Praxis

- Wenig Managementverträge in der Schweiz
- Relativ häufig: Miet- / Pachtverträge über noch zu erstellende Hotels (Neu- oder Umbau)
 - ➔ Diverse Herausforderungen
- Problempunkte bei Miet- / Pachtverträgen in der Praxis:
 - Schnittstellen nicht sauber geregelt
 - Ausstieg, falls Hotel nicht wie gewünscht läuft
 - Mängel bei Neubauten

Herzlichen Dank



Dr. Sibylle Schnyder

Rechtsanwältin

CMS von Erlach Poncet AG

T +41 44 285 11 11

sibylle.schnyder@cms-vep.com

C/M/S/ Law-Now™

Law. Tax

Your free online legal information service.

A subscription service for legal articles
on a variety of topics delivered by email.

cms-lawnow.com

CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG) is a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent law firms. CMS EEIG provides no client services. Such services are solely . CMS EEIG and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS EEIG and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name "CMS" and the term "firm" are used to refer to some or all of the member firms or their offices.

CMS locations:

Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Geneva, Glasgow, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Ljubljana, London, Luxembourg, Lyon, Madrid, Medellín, Mexico City, Milan, Moscow, Munich, Muscat, Paris, Podgorica, Prague, Rio de Janeiro, Rome, Santiago de Chile, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tehran, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

www.cms.com

C/M/S/ e-guides

Law. Tax

Your expert legal publications online.

In-depth international legal research
and insights that can be personalised.

eguides.cmslegal.com

A graphic element consisting of two overlapping curved lines forming a partial circle. The top line is dark blue and the bottom line is red. The text 'SHIF' is centered within the upper part of this graphic.

SHIF

Swiss Hospitality
Investment Forum



RIMC Schweiz Hotels & Resorts AG





Operation and new projects



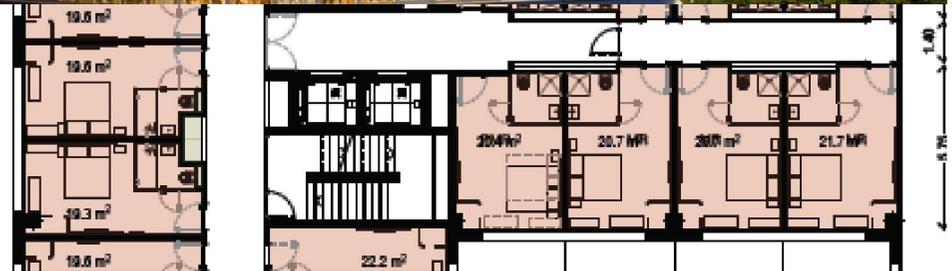
Hotel Four Points
by Sheraton
Sihcity.



Hotel
Meierhof
Horgen.

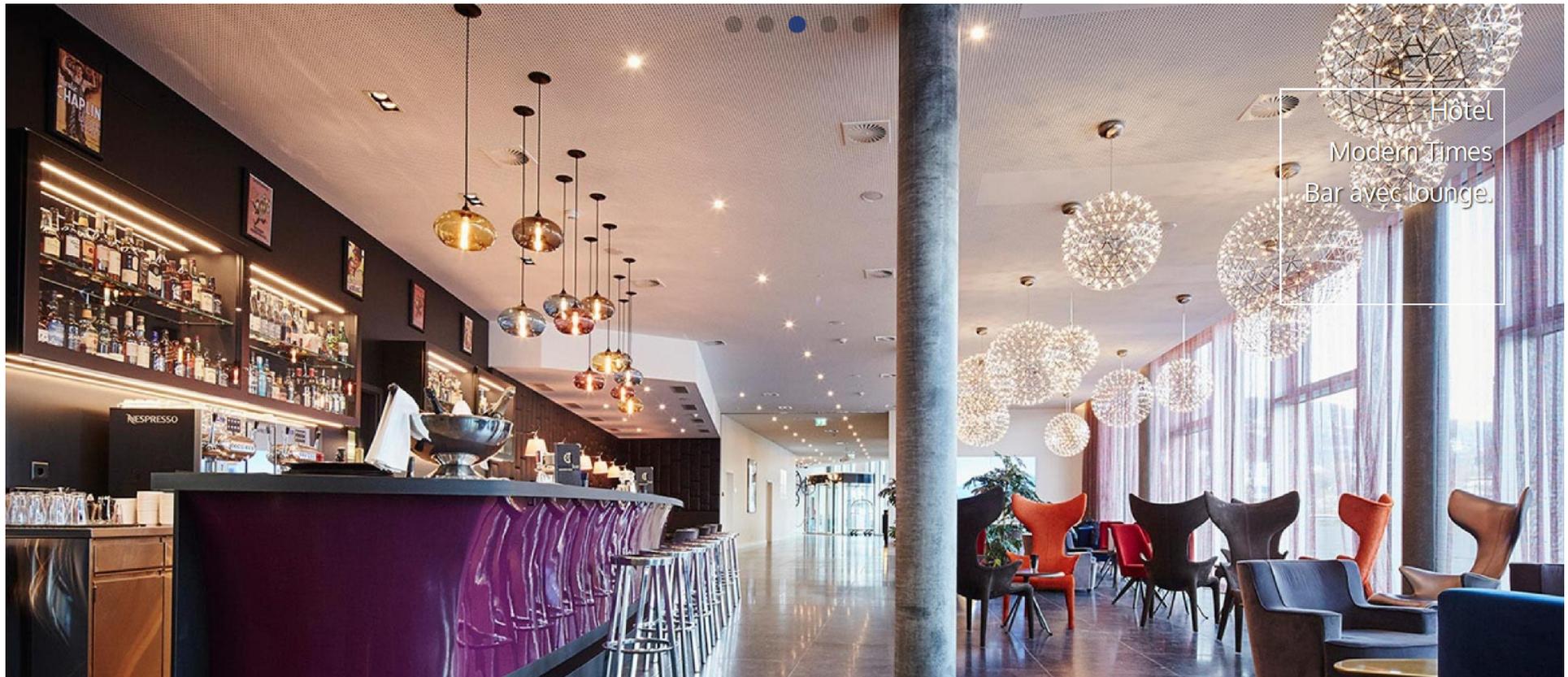


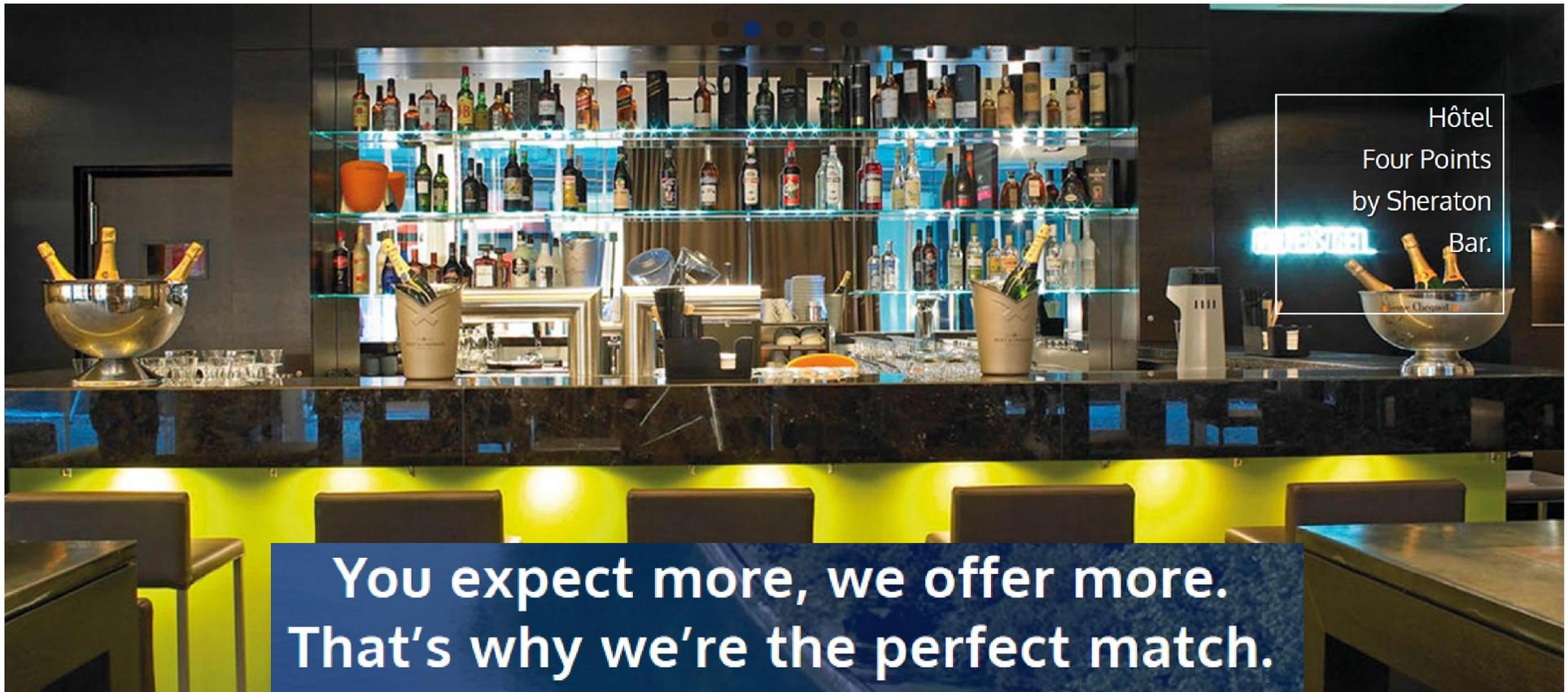
Hotel
Modern Times
Vevey.





Consulting





Hôtel
Four Points
by Sheraton
Bar.

**You expect more, we offer more.
That's why we're the perfect match.**



SHIF

Swiss Hospitality
Investment Forum