

# hotelbau

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG

HOTELFORUM 2015

## Hotelimmobilie des Jahres

HOTOUR

## Kempinski Gravenbruch

KARIM RASHID

# PRIZEOTEL HANNOVER



Zulässigkeit, Bestandsschutz, Brandschutz, Betreiberstandards und vieles mehr gilt es zu klären, wenn größere Umbauten oder gar Konversionsprojekte anstehen.



Bild: Bilderbox

FAKTENLAGE

# Bauen im Bestand – was gilt rechtlich?

**F**reie Grundstücke für Hotelprojekte sind in Innenstadtlagen ein rares Gut. Stattdessen werden daher zunehmend Bestandsgebäude umgewandelt. Dies hat gewisse Vorteile: Altbauquartiere sind oft höher verdichtet, sodass eine bessere Grundstücksausnutzung möglich ist als beim Neubau. Außerdem ist die Bauzeit bei der Konversion oft kürzer. In Betracht kommen Büro- oder Wohngebäude, aber auch aus Krankenhäusern, Fabrikgebäuden, Kasernen oder gar Gefängnissen wurden schon Hotels entwickelt. Bei der Wahl des Grundstücks und der baulichen Umsetzung gibt es einige rechtliche Hürden zu überwinden. Hierzu sind bereits in einem frühen Planungsstadium Experten einzubinden, die die nötige Erfahrung in der Baurechtsschaffung und den zivilrechtlichen Besonderheiten bei der Konversion haben. Eine zentrale Stellung hat dabei die Frage, welche Anforderungen des öffentlichen Baurechts gelten.

## Zulässigkeit eines Hotels

Nicht überall ist der Bau oder Betrieb eines Hotels zulässig, es muss seiner Nutzung nach in die Nachbarschaft passen. Die dabei möglichen Konflikte sind nicht immer erkennbar. Ein Beispiel ist die Umwandlung einer Seniorenwohnanlage in ein Hotel. Egal wie gering die Bauarbeiten sind, die Umwandlung in ein Hotel ist trotzdem eine Nutzungsänderung: Aus Wohnen im Sinne des Bauplanungsrechts wird ein Beherbergungsbetrieb. War die Seniorenwohnanlage im Wohngebiet zulässig, können Hotels dort nur ausnahmsweise zugelassen werden. Intention des Gesetzgebers ist z. B., die Anwohner vor Störungen durch die auch in den Abendstunden an- und abreisenden Gäste zu schützen. Auch den umgekehrten Fall gibt es: Ein Longstay-Boardinghouse wäre in einem Gewerbegebiet problematisch, da die Gäste nicht längere Zeit

D I E A U T O R E N



**RA Markus Wenske,**  
wenske real estate legal



**RA Dr. Peter Durinke, De Witt**  
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

den dortigen Immissionen ausgesetzt werden sollen.

Im Stadtgebiet gilt für die Frage der Zulässigkeit Folgendes: Entweder es gibt einen Bebauungsplan, der die zulässigen Nutzungen regelt, dann ist dieser maßgeblich. Andernfalls – im sogenannten „unbeplanten Innenbereich“ – ist entscheidend, ob das Hotel „sich einfügt“. Hier hilft oft schon die Faustformel „Wo bereits ein Hotel steht, darf man auch ein weiteres Hotel bauen“. Das Kriterium „einfügen“ erfordert allerdings eine Wertung. Die Baugenehmigungsbehörde liegt mit ihrer Wertung nicht immer richtig. Mit guten Argumenten kann der Bauherr daher die Entscheidung in seinem Sinne beeinflussen.

#### Ziel: Bestandsschutz

Soweit das Projekt Bestandsschutz genießt, müssen Verschärfungen der ge-

setzlichen Vorgaben, die zeitlich nach der ursprünglichen Baugenehmigung eingetreten sind, nicht eingehalten werden. Dies ermöglicht große Erleichterungen und Kostenersparnisse. Quelle des Bestandsschutzes ist die für das damalige Gebäude erteilte Baugenehmigung.

Dies bedeutet zunächst nur, dass das einmal errichtete Gebäude wie genehmigt genutzt und im Bestand erhalten werden darf, schließt aber auch die nötigen Unterhaltungsmaßnahmen ein. Bei allen Umbaumaßnahmen und Modernisierungen ist darauf hinzuwirken, den Bestandsschutz zu erhalten. Dabei kommt es auf die konkreten Umstände des Einzelfalls an. Aus der Rechtsprechung lassen sich grobe Kriterien für die Bewertung ableiten. Sind die baulichen Maßnahmen so gravierend, dass sie die Standfestigkeit des Gebäudes beeinträchtigen, so entfällt der Bestandsschutz.

Ebenso, wenn die Arbeiten so umfangreich werden, dass sie einem Neubau gleichkommen.

Bei der Projektierung kann es daher sinnvoll sein, zu überlegen, ob nicht einige Maßnahmen zunächst zurückgestellt werden, um einen Verlust der alten Baugenehmigung zu vermeiden. Änderungen an Gebäudeteilen müssen sich nicht immer auf die Genehmigung des Gesamtgebäudes auswirken. Der nicht von den Baumaßnahmen betroffene Teil genießt dann weiter Bestandsschutz.

Auch ein langer Leerstand kann einer Konversion entgegenstehen. Zwar ist die landläufig vertretene Faustformel, dass nach zwei Jahren Leerstand der Bestandsschutz entfällt, so nicht immer gültig. Einige Gerichte gewähren längere Fristen und bewerten zusätzlich, ob der Eigentümer das Gebäude hat verfallen

**TKS**<sup>®</sup> | GERMANY.  
PROFESSIONALS  
ON SITE



**IHR HOTEL IST  
UNSERE BAUSTELLE**





**Sind die baulichen Maßnahmen so gravierend, dass sie die Standfestigkeit des Gebäudes beeinträchtigen, entfällt der Bestandsschutz. Ebenso, wenn die Arbeiten so umfangreich werden, dass sie einem Neubau gleichkommen.**

lassen. Eine frühzeitige Klärung dieser Frage mit den Behörden ist daher möglich und zu empfehlen.

### Brandschutz

Bereits ab mehr als 12 Betten werden Hotels in den meisten Bundesländern als Sonderbauten behandelt und es gelten die besonderen Brandschutzanforderungen der BeherbergungsstättenVO. Wenn diese vom Gebäude noch nicht erfüllt werden, ist im Zuge der Umwandlung zum Hotel eine Nachrüstung erforderlich. Die Herstellung der Rettungswege und die Bildung von Brandabschnitten können bei Bestandsgebäuden zum K.-o.-Faktor werden – müssen sie aber nicht: Kann dem Brandschutz im konkreten Fall auch auf anderem Wege entsprochen werden, sind Ausnahmen und Abweichungen von den Brandschutzbestimmungen zulässig. Die Vorschriften für Sonderbauten sehen meist vor, dass nicht nur zusätzliche Anforderungen möglich sind, sondern auch Erleichterungen – hierauf wird die Behörde aber nur selten hinweisen. Der Bauherr, der hier selbst aktiv wird und in seinem Antrag fachlich und rechtlich gut be-

gründet darlegt, warum Erleichterungen möglich sind, ist daher gefordert.

Für den Betrieb eines Hotels ist neben der Baugenehmigung auch die Konzession nach dem Gaststättengesetz erforderlich. Das Gaststättenrecht stellt zusätzliche bauliche Anforderungen an Räume und Ausstattung. Bei der Planung ist daher sicherzustellen, dass auch die gaststättenrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

So viel zum Öffentlichen Recht. Aber wie ist der Projektablauf auf der zivilrechtlichen Seite? Vor allem: Welche Besonderheiten ergeben sich daraus, dass hier ein bestehendes Gebäude umgebaut wird statt der regulären Errichtung eines Neubaus?

Schritt 1 ist der Grundstücksankauf. Die Due Diligence muss hier das Thema Bestandsschutz intensiv prüfen, aber auch die technische Beschaffenheit der weiterzunutzenden Bausubstanz, z. B. technische Gebäudeausstattung, aber auch Altlasten wie z. B. Asbest. Verbleibende Unklarheiten können durch entsprechende Haftungsregelungen im Kaufvertrag geregelt werden.

Schritt 2 ist die Planung durch im Bestandsbau bewährte, kompetente Ingenieure/Architekten. Ein Planungsziel der Einhaltung des Bestandsschutzes ist besonders die Bestandsaufnahme (Leistungsphase 1). Diese muss sehr tiefgehend und detailliert erfolgen, Ausgangspunkt sind sämtliche Bestandsunterlagen, die irgendwie erhältlich sind (z. B. bei Planern und Bauunternehmern früherer Maßnahmen am Objekt). Jede Nachlässigkeit rächt sich später, durch Behinderungen, Mehrkosten und sonstige Störungen. Eine baubegleitende Planung ist möglichst zu vermeiden.

Zurück zur baulichen Realisierung: Auf die Baugenehmigungserteilung folgt die Vergabe der Baumaßnahmen, Schritt 3.

Die Frage des Vergabekonzeptes (GU-/GÜ- oder Einzelgewerksvergabe? Einheitspreisvertrag oder Pauschalierung?) hängt davon ab, wie prognostizierbar der Bauablauf ist und ob die Vorgaben des Bauherrn abschließend feststehen. Für besonders störungs-/nachtragsgefährdete Bauleistungen empfehlen sich folgende Regelungen im Bauvertrag: verhandelte Vorratspreise für Eventualleistungen, Einkalkulation von Störungen/Erschwernissen. Außerdem sind die baubetrieblich späteren Gewerke (z. B. Innenausbau) durch Paketvergabe zu separieren, sodass deren Auftrag erst später, bei Baufreiheit, ausgelöst werden kann. Insgesamt wichtig ist eine gründliche Prüfung der Angebote auf spekulative LV-Positionen und deren Eliminierung im Bauvertrag.

Schritt 4 ist die Baudurchführung und -überwachung: Besonders beim Bestandsbau muss der Bauleiter sowohl die nötige positive Führungsstärke mitbringen als auch technisch sattelfest sein. Parallel empfiehlt sich eine baubegleitende Qualitätsüberwachung, jedenfalls bei Leistungen, die mängelanfällig sind, bei denen nachträgliche Mangelbeseitigung sehr teuer ist oder wo die Leistung später kaum mehr überprüfbar ist, weil sie „überbaut“ wird, z. B. Schächte, Leitungen, Brandschotte, Dämmungen, Abdichtungen oder Estrich. Hierzu sollten unabhängige, qualifizierte Sachverständige eingeschaltet werden. Deren Feststellungen sollten möglichst als verbindliches Schiedsgutachten ausgestaltet werden oder zumindest als Leistungsfeststellung nach § 4 Nr. 10 VOB/B.

Schritt 5 ist die Abnahme der Werkleistung im Verhältnis zwischen Projektentwickler und Bauunternehmen. Hier gelten die üblichen Punkte: Einbindung des Pächters, Durchführung von Vorbegehungen, Bestehen auf förmlicher Abnahme, Vertragsstrafenvorbehalt, Protokollierung aller Mängel sowie

Entscheidung darüber, ob je Mangel auf dessen Beseitigung bestanden oder ob er zum Kürzen des Werklohns verwertet wird. Welche Besonderheiten beim Bauen im Bestand gibt es? Ein wichtiges Thema ist die Frage, welche Normwerke beim Sanieren des Bestands gelten. Im Zivilrecht, kraft Bauvertrags, können durchaus andere, strengere Anforderungen gelten als in der Baugenehmigung. Weitere Zweifelsfragen ergeben sich im Bereich des Anarbeitens an den Bestand: Wo endet hier die Leistungsgrenze? Hier ist zu klären, ob notwendige Vor- oder Nacharbeiten der Planung oder Bauausführung unterblieben und deshalb die Bauleistung unvollständig/mangelhaft ist. Besonderheiten ergeben sich auch für die Revisionsplanung: Diese muss vollständig und umfassend sein, gerade dann, wenn „freihändig“ gearbeitet wurde.

So viel zum Bauablauf – aber wie ist der Ablauf für den Betreiber? Hier beziehen sich die meisten Punkte auf Pacht- und Franchisevertrag. Aber bereits im Vorfeld ist Folgendes zu klären (Punkt 1): Welches Konzept und welcher Kettenstandard kann mit der Bestandsimmobilie (zu wirtschaftlichen Baukosten) erreicht werden? Einige Brands bieten die hier nötige Flexibilität, z. B. M-Gallery oder Indigo, im Longstay-Bereich auch Arcona Living. Bei der Frage, ob die Immobilie die Franchisekriterien erfüllt, ist auch perspektivisch genug Flexibilität für künftige Anhebungen des Franchise-Niveaus nötig. Die hiernach ermittelten Anforderungen müssen in die Baubeschreibung des Pachtvertrags und der Bauverträge, aber auch des Franchisevertrags durchgestellt werden (Punkt 2).

Zum Aushandeln des Pachtvertrags (Punkt 3): Auch hier muss Vorsorge getroffen werden für Unwägbarkeiten aus der Baumaßnahme. Einerseits sollten diese kein Einfallstor für eine vorzeitige Vertragsbeendigung der Parteien sein. Andererseits müssen Einbußen bei der Produktqualität oder bei der Wirtschaftlichkeit des Betreibers unbedingt vermieden werden. Sehr wichtig für den Pächter ist es im langfristigen Betrieb der Immobilie, dass er eine vollständige und FM-taugliche Revisionsplanung erhält. Um auch bei den Prüfungen nach AnlagenprüfVO, VDE und VdS langfristig zu bestehen und Nachforderungen der Behörden möglichst zu vermeiden, müssen die Genehmigungsunterlagen möglichst detaillierte Aussagen treffen, sodass klar ist, was Gebäudebestand ist und was Bestandsschutz hat. All diese Punkte sind im Pachtvertrag zu regeln, müssen aber auch effektiv zu den Planern und Bauunternehmen vertraglich durchgestellt werden.

Insgesamt lässt sich sagen: Auch der Bau von Hotels im Bestand ist nicht extrem kompliziert, es gibt nur eine Reihe von Weichenstellungen, die zu beachten sind.

Markus Wenske, Peter Durinke ■

# ambiente the show

12. – 16. 2. 2016

Spot on: Die Ambiente 2016 eröffnet Ihnen einzigartige Einsichten in den internationalen Markt. Auf der weltweit bedeutendsten Konsumgütermesse und wichtigen Plattform für das Objektgeschäft und Horeca erwarten Sie hochwertige Komplettlösungen, innovative Konzepte und maßgeschneiderte Services. Treffen Sie neue Geschäftspartner und lassen Sie sich von einer faszinierenden Produktvielfalt inspirieren.

Für exklusive Informationen registrieren.  
[contract-business.messefrankfurt.com](http://contract-business.messefrankfurt.com)

contract  
business

