

# Asset-Klasse Hotel – ausgewählte Besonderheiten beim Ankauf von Hotelimmobilien

Neben den gewöhnlichen Fragen beim Asset-Deal sind beim Ankauf der Spezialimmobilie Hotel aus rechtlicher Sicht einige Besonderheiten zu beachten. Dies ergibt sich aus den hotelspezifischen Regelungen im Vertragsverhältnis zwischen Verkäufer und Hotelbetreiber. Dieser Beitrag bezieht sich in diesem Verhältnis auf Miet-/Pachtverträge.

## 1. Gewerbesteuer

Wird vom Vermieter/Verpächter ausschließlich eigener Grundbesitz verwaltet, kann die sogenannte erweiterte Gewerbesteuerkürzung in Anspruch genommen und daher faktisch gewerbesteuerfrei erlangt werden. Allerdings werden die Voraussetzungen der ausschließlichen Verwaltung eigenen Grundbesitzes nach derzeitigem Stand der Rechtsprechung nicht erfüllt, wenn auch nur geringfügig Hotel- und Zimmereinrichtung mitvermietet wird. Wenn diese nicht mitvermietet ist, sollte geprüft werden, ob der Mietvertrag eine entsprechende Öffnungsklausel enthält, wonach der Vermieter z. B. berechtigt ist, die Vermietung der Gewerbesteuer-schädlichen Gegenstände auf eine Drittgesellschaft auszuliefern.

## 2. Hoteleinrichtung/ FF&E-Rücklage

Die Hoteleinrichtung wird normalerweise vom Mieter angeschafft, der hierfür vom Vermieter einen Baukostenzuschuss je errichtetem Zimmer erhält. Da Qualität und Zustand der Hoteleinrichtung den Erfolg des Hotels maßgeblich mitbestimmen, ist es für alle Beteiligten wichtig, dass die Einrichtung ordnungsgemäß instand gehalten

und instand gesetzt wird. Zu diesem Zweck wird häufig vereinbart, dass der Mieter eine sogenannte FF&E-Rücklage bildet. Hierzu hat er einen bestimmten (in den ersten Mietjahren etwas reduzierten) Prozentsatz seines Umsatzes auf ein gesondertes Konto zu überweisen. Die Rücklage darf nur zur Instandhaltung und Instandsetzung der Einrichtung verwendet werden.

## 3. Miete

In Hotelmietverträgen wird regelmäßig zusätzlich zur Festmiete eine Umsatz- oder Ergebnispacht vereinbart. Zur Vermeidung von Streitigkeiten ist in diesem Fall neben der Vereinbarung einer Betriebspflicht des Mieters auch klar zu regeln, wie sich das maßgebliche Ergebnis berechnet. Eine in der Hotellerie verbreitete Bezugsgröße zur Berechnung des „Gross Operating Profit“ ist das „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry (USALI)“. Um die Gestaltungsmöglichkeiten der Hotelkonzerne, beispielsweise durch die Berechnung erhöhter Marketing- oder Verwaltungsgebühren, zu begrenzen, wird in Hotelmietverträgen häufig die Berechnung des konkret maßgeblichen „Adjusted Gross Operating Profit (AGOP)“ als Grundlage der Ergebnismiete vereinbart und der Umgang mit konfliktintensiven Kostenpositionen geklärt.

## 4. Rückbaukosten und Drittverwendbarkeit der Einrichtung

Die Herstellung der Drittverwendbarkeit des Mietobjektes bei Beendigung des Mietvertrages stellt in der Regel einen hohen finanziellen Aufwand dar. Soweit diese durch Mietereinbauten erschwert wird, sollte der Mieter zum

Rückbau verpflichtet sein. Sofern eine Drittverwendbarkeit gegeben ist, sollte der Vermieter die Möglichkeit haben, die Hoteleinrichtung abzulösen.

## Kaufvertrag

Die Kaufvertragsgestaltung weicht in den wesentlichen Punkten nicht von der üblichen Gestaltung ab. Eventuelle mietvertragliche Probleme sollten im Rahmen eines Nachtrages zum Mietvertrag gelöst werden. Der Abschluss des Nachtrages sollte in derartigen Fällen als nicht vom Notar zu prüfende Fälligkeitsvoraussetzung vereinbart werden.

Besonderheiten ergeben sich im Rahmen eines Forward Deals, weil sich die Nettojahresmiete in aller Regel nach der Anzahl der tatsächlich errichteten Zimmer richtet. Der endgültige Kaufpreis ist daher auf Basis der tatsächlich an den Mieter übergebenen Zimmer zu vereinbaren. Bei der Kaufpreisberechnung sind die Höhe der „Pre Opening Fee“, eine gegebenenfalls vereinbarte mietfreie Zeit und die Baukostenzuschüsse für das FF&E zu berücksichtigen.

Alexander Thiermann ■



**Alexander Thiermann ist Senior Associate bei Arnecke Sibeth Dabelstein und berät Unternehmen rund um das Thema Immobilie. Er ist spezialisiert auf Immobilientransaktionen, gewerbliches Mietrecht, Due Diligence, Grundstücksrecht, Hotelmiet- und -pachtverträge.**