

## Im grauen Büroareal das volle Leben

Ein Luxushotel in einem Geschäftsviertel: Das ist in Zürich ein Kraftakt. Das neue „Kameha Grand“ versucht es trotzdem.

du. ZÜRICH, 5. März. Die jungen Leute in dunklen Anzügen, Kostümen und Hosenzügen, die Kochtöpfe und pfannen-schlagend durch das Büroviertel Glatt-park bei Zürich ziehen, haben nicht Protest im Sinn. Sie feiern die Eröffnung des Luxushotels „Kameha Grand“ und wollen als Angestellte die „bösen Geister“ bannen. „Life is grand“, stößt Hotelchef Carsten Rath wie einen Schlachtruf aus. „Böse Geister“, die es fernzuhause gibt, das wären leere Zimmer und verwaiste Restaurants. Der Achtundvierzigjährige mit dem Image eines Rockstars versieht die neuen Mitarbeiter zu motivieren: Aber die Gewinnung von Gästen für das Haus mit Fünf-Sterne-Anspruch ist herausfordernd in der noch jungen Büromiete, deren Ausgeh-Szene sich höchst übersichtlich darstellt und die bei den Hotels eher die Übermacht ausstrahlt. Für Angestellte mit schmalen Spesenbudgets anzuziehen scheint.

Die Geschichte des Luxustempels inmitten des grauen Büroareals ist es wert, kurz erzählt zu werden. Als der Schweizer Immobilieninvestor Peter Mettler das Grundstück im Zürcher Entwicklungsbiet Glattpark erwarb, war ihm schnell klar: Noch mehr Büros braucht hier kein Mensch. Ein schicken Hotel für Manager, für Firmenanlässe, anspruchsvolle Touristen und betuchte Privatleute konnte er sich dagegen schon vorstellen – vor allem als er den unkonventionellen Carsten Rath kennenlernte, der sich in der Branche schon mit dem „Kameha“-Hotel in Bonn und dem internationalen Treffpunkt „Kameha Suite“ nahe der Alten Oper in Frankfurt tummelte. Mettler und der Deutsche fanden zusammen. Angebunden ist das Projekt als Franchise-Nehmer in den Hotelkonzern „Marriott“ mit seinem Zweig „Autograph“, dies nicht zuletzt wegen der Buchungsplattform. Als Eigentümer der Immobilie zeichnet die Turintra AG, ein Fonds der Schweizer Großbank UBS.

Anfang der Woche öffnete das „Kameha Grand“ seine Pforten. Für die „Anlaufzeit“, vulgo Periode mit Anlaufverlusten, veranschlagt Rath im Gespräch mit dieser Zeitung branchenübliche drei Jahre. Zum danach angestrebten Normalzustand formuliert er: „Bei Zimmerpreisen ab 290 Franken (270 Euro) je Nacht und einer durchschnittlichen Auslastung von 65 Prozent über Jahr ginge es uns gut.“ Nicht vergessen werden sollte, dass institutionelle Immobilieninvestoren in der



Interieur wie Schweizer Schokolade: Das neue Hotel Kameha Grand in Zürich

Foto: L&L&E Group

Schweiz trotz der gegenwärtigen Null-Zins-Phase mit Renditen von rund 3 Prozent kalkulieren. Das macht einen Hotelbetrieb nicht einfacher.

Hinzu kommt die Konkurrenzsituation für das 120-Millionen-Franken-Objekt mit seinen 245 Zimmern und Suiten. Traditionshäuser im gleichen Segment am Zürcher Traumlagen wie das „Baur au Lac“, das „Dolder Grand“ oder das „Hotel Storch“ werden sich wehren. Unter den Neugründungen der jüngeren Zeit scheint sich das „Hyatt“ immerhin behaupten zu können. Daneben sind weitere Hotelprojekte geplant. Schon ist von Überkapazitäten die Rede.

Dagegen spricht, dass die einbrechende Hotelkonjunktur infolge der Franken-Freigabe im Januar eher die Ferientouristen als die Stadthotels trifft. Gerade die Region Zürich und der Genfersee bleiben nach der Meinung von Experten für Gäste im Hochpreissegment die erste Wahl, teurer Franken hin oder her. Der Unterschied zwischen Stadt und Land zeigt sich

langfristig daran, dass zum Beispiel die Zahl der Hotelbetten in den Städten seit 1992 um 9 Prozent gestiegen, auf dem Land dagegen um 20 Prozent gesunken ist. Gleichwohl verschließt Rath nicht die Augen vor den neuen Realitäten. „Der Eingriff 2011 mit dem Mindestkurs zum Euro und auch der jetzige Kampf um die Zeit“, sagt er, „er schmerzt uns, wenn auch wohl weniger als viele Konkurrenten.“ Dennoch bleibt Rath zuversichtlich. Für sein „Lifestyle“-Hotel“ erhält er sogar Vorschusslorbeeren aus der Branche. So sagt Jörg Arnold vom „Storch“: „Die Region Zürich bekommt ein Hotel, das nicht zur 08/15-Kategorie zählt.“

Neben ungewöhnlichen Dekorelementen will das „Kameha Grand“ als Luxusherberge mit seiner Infrastruktur punkten. Alles ist da: verschiedene Zimmerkategorien, zwei Restaurants mit japanischer und italienischer Küche, Spa und Fitnessstudio, eine orientalische Lounge. Da müssen sich die Gäste nicht der umliegenden Bürovorstadt aussetzen, vielmehr

solle diese Übernachtungen generieren. Glanzpunkt des Hauses ist der größte Ballsaal in der Deutschschweiz für bis zu 960 Menschen. Automobilfirmen hätten den Saal schon für Präsentationen gebucht, berichtet Rath. Zusätzlich lockten die Nähe zur Stadt und vor allem zum Flughafen, obwohl gerade am Airport die „Hyatt“-Gruppe ein weiteres großes Projekt plant. Das Hauptkontingent an Gästen werden Schweizer mit ihrer Zahlungsbereitschaft für hohe Qualität bilden, schätzt Rath und nennt einen Anteil von mehr als 60 Prozent. Der „Tag der offenen Tür“ vor der offiziellen Eröffnung machte ihm Mut. Das „Event“ zog weit über 5000 Neugierige an.

## RECHTECK



### Mieter dürfen sich im Stehen erleichtern

Mieter dürfen auf der Toilette ihrer Wohnung im Stehen urinieren. Dies gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung. Vorliegend klagte ein Mieter auf die Auszahlung seiner Mietkaution. Der Vermieter behielt diese ein, da der Marmorboden der Toilette durch Urinspritzer abgestumpft war und erneuert werden musste. Das Amtsgericht gab jedoch dem Mieter recht: Der Vermieter hätte auf die besondere Empfindlichkeit des Bodens hinweisen müssen. Ein Mieter müsse nicht damit rechnen, dass aufgrund seiner üblichen Praktiken der Boden verätzt werde. Amtsgericht Düsseldorf, Urteil vom 22. Januar 2015, Az. 42 C 10583/14.

### Miet- oder Leasingvertrag?

Die Abgrenzung zwischen einem Miet- und einem Immobilienleasingvertrag über Gewerberäume ist nach dem gesamten Vertragsinhalt zu bestimmen, so der Bundesgerichtshof (BGH). Vorliegend vereinbarten die Parteien eine Mietzeit von 30 Jahren, wobei die Haftung der Vermieterin für Fehler und Mängel in erheblichem Umfang beschränkt wurde. Auch die Mieteinnahmen sollten neben den Anschaffungs- und Herstellungskosten zugleich alle Nebenkosten einschließlich der Finanzierungskosten der Vermieterin abdecken. Nach Ansicht des Senats könne aufgrund der Gesamtumstände nur von einem Immobilienleasingvertrag ausgegangen werden. Dass der Mieter kein Ankaufsrecht eingeräumt wurde, sei hingegen unerheblich. Eine solche Vereinbarung ist für einen Leasingvertrag nicht notwendig. BGH, Urteil vom 26. November 2014, Az. XII ZR 120/13.

### Mietminderung bei Baustellenlärm

An die Zulässigkeit von Mietminderungen aufgrund von Baustellenlärm sind grundsätzlich hohe Anforderungen zu

stellen. Dies gilt insbesondere für deren Vorhersehbarkeit durch den Mieter. Eine Mietminderung hat in Fällen, in denen die Lärmentwicklung vorhersehbar war, üblicherweise wenig Erfolg. Das Landgericht (LG) Hamburg hat nun entschieden, dass die Vorhersehbarkeit zu verneinen ist, wenn nicht eine erkennbare Baulücke geschlossen wird, sondern stattdessen der Umbau eines bis dahin anderweitig genutzten Hinterhofs vorgenommen wird. Die Mietminderung ist in diesen Fällen berechtigt. LG Hamburg, Urteil vom 25. November 2014, Az. 334 S 20/14.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethe Immobilienanwälte, Hannover

### Stillschweigende Betriebskostenerhöhung

Soll die Umlage der Betriebskosten auf den Mieter erweitert werden, kann ein dementsprechender Änderungsvertrag auch stillschweigend zustande kommen. Der Vermieter muss jedoch davon ausgehen dürfen, dass der Mieter einer Erhöhung zustimmt. In einem vom Kammergericht (KG) entschiedenen Fall kam es nach einem Vermieterwechsel zu einer Erweiterung der Umlagepositionen, was für den Mieter klar ersichtlich war. Er erglich die erhöhten Kosten über einen Zeitraum von vier Jahren anstandslos, bis er schließlich ein Fehlen der vertraglichen Grundlage rügte. Zu Unrecht, so der Senat: Eine stillschweigende Vertragsänderung kann bereits ab einer Dauer von vier Jahren eintreten, wenn regelmäßige Zahlungen vorliegen. KG, Urteil vom 31. März 2014, Az. 8 U 135/13.

### Gesamtschuldner auch bei Abfallbeseitigung

Die Mitglieder einer Wohnungseigentümerversammlung (WEG) sind Gesamtschuldner der Abfallbeseitigungsgebühren. Die Gebühren sind grundsätzlich abzugeben zu erheben. Auf das Sonderregime einzelner Wohnungseigentümer kann gerade nicht abgestellt werden. Der Wohnungseigentümer kann demnach nicht als Einzelschuldner von Abfallgebühren herangezogen werden. Zahlt ein WEG-Mitglied an den Gläubiger, so wirkt sich schuldabfreiend auf die anderen Mitglieder aus, so das Verwaltungsgericht Neustadt an der Weinstraße mit Urteil vom 11. Dezember 2014, Az. 4 K 77/14.

Mathias Steine, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethe Immobilienanwälte, Hannover

## Die Mietpreisbremse als Jobmotor

Modernisierung oder nur Instandsetzung? / Gutachter und Anwälte sind gefragt

FRANKFURT, 5. März. Nun soll sie also kommen – die sogenannte Mietpreisbremse. Wird zukünftig ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem per Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierung bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen. Zu begrüßen ist, dass der Gesetzesentwurf nunmehr explizit ein Begründungsformalis für die Rechte in der Bundesgesetzgebung vorsieht, nach dem die Tatsachen für das Vorliegen eines angespannten Wohnungs-

marktes zuzugemeldet werden. Geld, das auf der anderen Seite den Vermietern für deren Bereitschaft, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, in Zukunft nicht mehr zur Verfügung stehen wird. Dies hat zur Folge, dass sich die Vermieter, Investoren und Hauseigentümer in Zukunft mit diesem steuernden Eingriff in den Markt auseinandersetzen müssen. Die Frage nach den Ausnahmen ist gestellt. Der zukünftige § 556f BGB nimmt Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt die Art der Nutzung grundsätzlich rentabel sein, so dass auch Selbstnutzung umfasst ist und vermietet werden, von dieser Mietpreisbegrenzung aus.

Hinweis, dass jedenfalls die Wiederherstellung eines ehemals bestehenden Zustands als Instandsetzung zu werten sei und damit aus der Modernisierungsbeurteilung herauszurechnen ist. Zudem soll nicht nur der Investitionsaufwand berücksichtigt, sondern sollen auch qualitative Auswirkungen einer Modernisierung auf die Gesamtwohnung geprüft werden, sprich, ob die Wohnung auch in mehreren wesentlichen Bereichen (etwa Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektroinstallation oder energetische Eigenschaften) verbessert worden ist.

Über das Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern (BKl) sind zwar Daten einsehbar, die ein Indiz für Baukosten als Grundlage der vorgenannten Ein-Drittel-Paustregel liefern könnten. Ob das jedoch gerichts-fest ist, erscheint fraglich. Für Investoren kann dies zum Albtraum werden, dann nämlich, wenn ein Gericht möglicherweise Jahre nach einem erfolgtem Investment feststellt, dass der Investitionsaufwand doch keine umfassende Modernisierung war und daher die Mietpreisbremsenausnahme keine Anwendung finden dürfte.

Abmilderung will der letzte Gesetzesvorschlag bringen. Investitionen in Modernisierung der Wohnung, die den Ausnahmestandard einer umfassenden Modernisierung nicht erreichen, sollen zugunsten des Vermieters nicht gänzlich unberücksichtigt bleiben. Entsprechend einer Modernisierung im vermieteten Bestand sollen sie zu einer Überschreitung der Mietpreisbegrenzung in Höhe eines Betrags berechtigen, der einer im Bestandsmietverhältnis zulässigen Mieterhöhung nach einer Modernisierung entspricht. Das sei schon deshalb zweckgemäß, weil insbesondere „Zwischenmodernisierungen“ nach Ende des vorangegangenen Mietverhältnisses und vor Wiedervermietung im alltäglichen Interesse liegen.

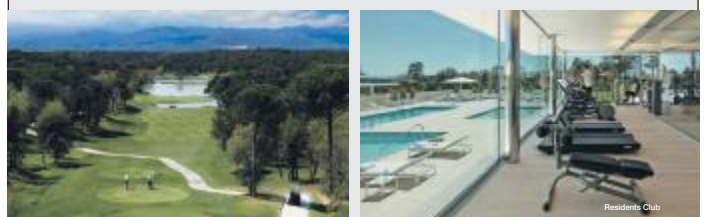
Ob damit allerdings die vom Gesetzgeber beschworene „vollumfängliche Investitionsicherheit“ für Vermieter, die Bauwirtschaft oder Bauherren erreicht wird, darf bezweifelt werden. Abschreckende Wirkung hat dies nur dann nicht, wenn sich Gutachter des Themas annehmen, um verlässliche Vorgaben herauszuarbeiten. Die Mietpreisbremse als Jobmotor für Gutachter des Rechtsanwalts? Das sollte wohl nicht die Intention des Gesetzgebers gewesen sein.

Henning Aufderhaar und Gerold M. Jaeger sind Rechtsanwälte im Bereich Real Estate im Frankfurter Büro der Societät Clifford Chance.

## Entdecken Sie erstklassige Immobilien und Golfplätze von Weltformat – an der Türschwelle von Barcelona

Nur einen Katzensprung von Girona und der Costa Brava entfernt, befindet sich ein unvergleichliches und einzigartiges Golfresort. Innovative Architektur und ganzvolles Design liegen direkt an Spaniens Golfplatz Nummer 1 – ein renommiertes Reiseziel für die weltberühmten Golfspieler. Hochkarätige Villen und Luxus-Wohnungen liegen inmitten einer grandiosen Landschaft und die lebendige Metropole Barcelona liegt praktisch vor der Tür.

Preise ab 385.000 €



PGA Catalunya Resort unterstützt den Spanischen Golfverband RFEF, den Ryder Cup 2022 nach Catalunya zu bringen.

PGA CATALUNYA RESORT  
BARCELONA

Weitere Informationen oder Terminanfragen unter +34 932 2028 95 oder über unsere Website [www.pgacatalunya.com](http://www.pgacatalunya.com).

[h.mertens@pgacatalunya.com](mailto:h.mertens@pgacatalunya.com) | +34 932 2028 95

[www.pgacatalunya.com](http://www.pgacatalunya.com)



marktes im Einzelfall zu ermitteln sind. Die jetzt erfolgte Einigung der Regierungsparteien auf den Ende September 2014 vom Bundesjustizministerium vorgelegten Gesetzesentwurf hat zur Folge, dass der Weg für diese Reglementierung endgültig frei zu sein scheint. Die zweite und dritte Lesung des neuen Gesetzes im Bundestag steht nun unmittelbar bevor und damit wohl auch dessen Inkrafttreten.

Der Gesetzesentwurf rechnet den Mietern unter der Rubrik „Erfüllungsaufwand“ das Einsparungspotential für die Bürger, soweit sie Mieter sind, auch gleich vor. Demnach sollen Mietern durch diese Maßnahme zur Dämpfung des Mietanstiegs an angespannten Wohnungsmärkten 284 Millionen Euro im Jahr an Einspar-

ungen zugutekommen. Geld, das auf der anderen Seite den Vermietern für deren Bereitschaft, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, in Zukunft nicht mehr zur Verfügung stehen wird. Dies hat zur Folge, dass sich die Vermieter, Investoren und Hauseigentümer in Zukunft mit diesem steuernden Eingriff in den Markt auseinandersetzen müssen. Die Frage nach den Ausnahmen ist gestellt. Der zukünftige § 556f BGB nimmt Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt die Art der Nutzung grundsätzlich rentabel sein, so dass auch Selbstnutzung umfasst ist und vermietet werden, von dieser Mietpreisbegrenzung aus.

Welche Kosten dort berücksichtigt werden und welche nicht, ist völlig unklar. Der Gesetzgeber beschränkt sich auf den