

## **Die Technische Due Diligence im Hotel**

### **Risiken und Kosten für Instandsetzung und Modernisierung frühzeitig identifizieren**

Eine Technische Due Diligence in Hotels zielt darauf ab, den Zustand von Anlagen und Gebäuden, insbesondere die gesamte Gebäudetechnik eines Objekts, zu bewerten sowie die zu erwartenden Kosten und Risiken für die Instandsetzung und die Modernisierung innerhalb eines definierten Zeitrahmens darzustellen. Beispielsweise birgt die Modernisierung von WC-Kernen ohne vorangehende Bewertung dahinter liegender Leitungen ein hohes wirtschaftliches Risiko. Die Kosten für Instandhaltungen und Reparaturen in Hotels können gerade bei älteren Häusern, deren Eigentümer/Betreiber dies vernachlässigten, schnell zur gefährlichen Größe werden und anwachsen.

Die baulich-technische Bewertung wird ebenfalls angewendet, wenn eine Hotelgruppe bestehende Häuser übernehmen und an den eigenen Standard anpassen will. Dann gilt es, auch sogenannte Deal Breaker auszuschließen. Darunter werden bauliche Mängel oder örtliche Gegebenheiten verstanden, die sich nicht beheben bzw. auf den gewünschten Standard heben lassen. Die dringenden Fragen einer Due Diligence im Ankaufsprozess bestehen beispielsweise darin, zu klären, ob sich die Zimmer in einem Bestandshotel überhaupt auf einen anderen Level heben lassen. Ob sich die Grundrisse dazu eignen, die Frühstücksbereiche oder die Lobby in der gewohnten Größe und Qualität umzusetzen, gilt es ebenfalls zu prüfen.

### **Kosten und Risiken der Gebäudetechnik bewerten**

In Abhängigkeit von Alter und Nutzungsintensität eines Gebäudes und der Technik lassen sich keine Richtwerte bezüglich der zu erwartenden Kosten und Risiken ermitteln. In manchen Fällen werden Due-Diligence-Untersuchungen noch vor Fertigstellung eines Bauvorhabens durchgeführt, um den Zustand auf der Baustelle mit der vertraglich vereinbarten Baubeschreibung/Dokumentation zu überprüfen. Werden dabei Abweichungen festgestellt, gilt es, rechtzeitig Maßnahmen einzuleiten. Hierbei liegen die Kosten für Wartung und Instandhaltung bei null, da die Qualitätssicherung der geschuldeten Leistung im Vordergrund steht. Bezieht sich die Due Diligence auf Bestandshotels mit einem Alter von zehn bis 20 Jahren, dann sind nahezu die gesamte Technik und Teile der Gebäudehülle zu erneuern.

In der Regel sind die Kosten in einem Zeithorizont von zehn Jahren zu prognostizieren, wobei in „Short term, Medium term und Long term“ unterschieden wird. Short term (0 Jahre): Das gilt für Aufnahme von Sofortmaßnahmen, wenn sicherheitsrelevante Mängel vorliegen, beispielsweise bei einem Defekt der Brandmeldeanlage, oder wenn Maßnahmen zu ergreifen sind, um weitere Schäden zu vermeiden. Zum Beispiel: Eine Dosieranlage schützt das Rohleitungssystem vor Folgeschäden durch Kalkablagerungen, ein Komplettaustausch der Leitungen kann somit vermieden werden. Die Betriebskosten für Heizung, Kühlung, Strom und Wasser hängen enorm vom technischen Zustand der Anlagen ab. Deshalb zielen die Untersuchungen nach ein bis fünf Jahren (Medium term) und nach sechs bis zehn Jahren (Long term) darauf ab, Maßnahmen zu identifizieren, die aufgrund des Zustands der technischen Anlagen und deren Alter zur Erhaltung der optimalen

Leistung und Funktionalität mittelfristig notwendig sind. Dies ermöglicht den Betreibern frühzeitig Instandsetzungsplanungen zu erstellen, welche sinnvoll und kostensparend mit anstehenden Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen abgestimmt werden.

### **Die häufigsten Mängel im Hotel**

Oft werden Hygienemängel im Bereich der Trinkwasserinstallation aufgedeckt. Sie treten auf, wenn Stichleitungen nicht regelmäßig durchgespült werden. Dieses Manko lässt sich durch Armaturen mit automatischer Durchspülung einfach und effektiv vermeiden. An Kälteanlagen auf dem Dach fehlen bei alten Häusern häufig die vorgeschriebenen Rückhalteeinrichtungen für wassergefährdende Stoffe wie Kältemittel, die die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) seit dem Jahr 2017 vorschreibt. Hier besteht seitens der Eigentümer eine Nachrüstpflicht. Weiterhin finden sich mehrfach geringe Mängel am Brandschutz, weil Brandabschottungen an Kabel- und Rohrdurchführungen fehlen. Im Technikraum finden sich öfter Brandlasten, wenn dieser als Lager zweckentfremdet wird.

### **Folgenschwere Kosten**

Durch die limitierte Nutzungsdauer von Ausstattung und Technik ist bereits nach zehn Jahren mit höheren Investitionen zu rechnen. Bei den Bädern und Sanitärprojekten besteht durch die Abnutzung spätestens dann Erneuerungsbedarf. Der Austausch der Klima- und Kälteanlagen erfordert eine Investition von 500 bis 1000 Euro je Zimmer, da die maximale Nutzungsdauer auf ca. 15 Jahre angelegt ist. Brandmeldeanlagen und IT-Systeme sind erfahrungsgemäß auch schon nach 15 Jahren veraltet und zu ersetzen. Insofern liefert die Technische Due Diligence die Investitionsplanung für die erforderliche Instandhaltung und Modernisierung der technischen Ausstattung. Erfahrungsgemäß empfiehlt es sich, die TDD in einem Turnus von etwa fünf Jahren durchzuführen. Die Hotelbetreiber erhalten so eine hohe Sicherheit in Bezug auf die Instandhaltungs- und Investitionsplanung und vermeiden Fehlinvestitionen durch nachträgliche, verspätete Instandsetzungen.

### **Sicherheitsrelevante und prüfpflichtige Anlagen in Hotels in der Technischen Gebäudeausrüstung**

Anlagenart, Rechtsgrundlage	Prüfintervall
<b>Prüfung nach SPrüfV § 2 Abs. 1</b>	36 Monate (Sachverständige)
Lüftungsanlagen	
CO-Warnanlagen	
Rauchabzugsanlagen, mechanisch	
Selbsttätige Feuerlöschanlagen	
Nicht selbsttätige Feuerlöschanlagen, nass	
Brandmelde- und Alarmierungsanlagen	
Sprachalarmanlagen SAA	
Sicherheitsstromversorgungen, NEA	
Sicherheitsbeleuchtungsanlagen	
<b>Prüfung nach SPrüfV § 2 Abs. 4</b>	36 Monate (Sachkundige)

Feuerschutzabschlüsse, automatische Schiebetüren in Rettungswegen, Türen mit elektrischen Verriegelungen in Rettungswegen, Schutzvorhänge, Blitzschutzanlagen Brandschutzklappen in Lüftungsanlagen Tragbare Feuerlöscher

**Prüfung nach BetrSichV § 15**

12/24 Monate

Personen-, Lasten-, Güteraufzüge  
Behinderten-, Fassadenaufzüge  
Fahrtreppen und Fahrsteige  
Flüssiganlagen (Tanks)  
Kälteanlagen

60 Monate

**Prüfung nach VVB § 9**

24 Monate

Dunstabzugsanlagen (nicht bei priv. Haushalten)

**Prüfung nach TrinkwV §14 Abs. 3 auf Legionellen**

Ö: 12 Monate;  
G: 36 Monate

Trinkwasser (öffentlich, gewerblich)

**Prüfung Feuerungsanlagen BImSchG, BImSchV, TA Luft**

12 bis 60 Monate

Anlagen für feste Brennstoffe  
Anlagen für flüssige Brennstoffe  
Anlagen für gasförmige Brennstoffe

**Feuerbeschau (FBV) bei Sonderbauten**  
nach Fertigstellung  
während der Benutzung

36 bis 60 Monate

**Hygieneprüfung**

Lüftungsanlagen nach VDI 6022  
(Hygieneinspektionen von RLT-Anlagen)

24 Monate (mit Luftbefeuchter) bzw.  
36 Monate (ohne Luftbefeuchter)

## **Ziele und Methoden der Due Diligence**

### **Ziele**

- Erfassen des Instandhaltungsrückstaus
- Prognose von zukünftigem Investitionsbedarf
- Kurz-, mittel- und langfristige Budgetplanung
- Claim Management – Sicherung von Gewährleistungsrechten und anderen Rechten gegenüber Dritten
- Minderung des technischen Ausfallrisikos
- Vorbereitung von Vermietung und Verkauf

### **Methoden**

- Gebäudescans
- Technische Due Diligence
- Professionelle Bestandsaufnahmen für Bauwerk, Technik und Brandschutz
- Gewerkeübergreifende Mängeldokumentation und Gewährleistungsverfolgung
- Konformitätsprüfung auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung und mit geltenden Normen und Richtlinien

### **Autor:**



Dr. Gerhard Braunmiller, Leiter des Münchner Büros des Beratungs- und Planungsunternehmens Canzler. Er und sein Team sind spezialisiert auf die Technische Due Diligence von Hotels.

Foto: Canzler GmbH.