



## **Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41)**

Voraussetzungen und Kriterien für die Anerkennung von Überbauungen mit hotelähnlichen Infrastrukturen als Betriebsstätten nach Art. 2 Abs. lit. a BewG, deren Finanzierung, Erwerb und Verkauf für Personen im Ausland von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind, sowie Anforderungen an einen strukturierten Beherbergungsbetrieb nach dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702.1).

### **1. Kriterien für hotelähnliche Anlage / Betriebsstätte nach BewG**

Minimalanforderungen zur Erlangung eines Nichtbewilligungsentscheids im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG:

- **Mindestgrösse der Anlage:** Das Gebäude oder die Gesamtheit der Gebäude einer Betriebsstätte muss - neben einem Hotelteil - aus mindestens 30 Einheiten bestehen oder 100 Betten anbieten;
- **Einheitliche Qualität der Anlage:** Das Gebäude oder die Gesamtheit der Gebäude sowie dessen Einrichtungen müssen dem Standard und der Qualität des jeweiligen Hotelbetriebs entsprechen (in der Regel mindestens vier Sterne gemäss der offiziellen Klassifikation);
- **Betriebsfunktionalität:** Das Konzept der Gebäude, ihre Konstruktion, das Ausmass der Wohnungen, ihre Lage und ihre Ausstattung müssen charakteristisch für einen Hotelbetrieb sein. Die Einrichtung und Ausstattung der Wohneinheiten müssen vom Hotelier konzipiert und grundsätzlich auch von ihm unterhalten und erneuert werden. Die Wohnungen dürfen nicht so angelegt sein, dass sie ohne Inanspruchnahme von Hoteldienstleistungen genutzt werden können;
- **Hotelmässige Dienstleistungen:** Das Angebot der hotelmässigen Dienstleistungen muss umfassend vorhanden sein, blosser Garni- oder Restaurationsleistungen genügen für sich allein nicht; je nach Lage und Ausgestaltung des Resorts muss mindestens ein Teil der hotelmässigen Dienstleistungen zudem im Logementpreis inbegriffen sein.
- **Rentabilität und Vermarktung:** Die Finanzierung sowie die mutmassliche Rentabilität des Hotelbetriebs sind auszuweisen und bei Bedarf durch einen Bericht der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) verifizieren zu lassen; der Hotelbetreiber muss sodann den Nachweis erbringen, dass er die vertraglich zugesicherten Leistungen zu erbringen vermag und der Betrieb muss über ein leistungsfähiges Reservationsystem verfügen, das es ihm erlaubt, die hotelmässig bewirtschafteten Wohneinheiten in der Schweiz und im Ausland zu vermarkten;

- Miet- und Bewirtschaftungsvertrag: Beim Erwerb einer Wohneinheit im Stockwerkeigentum muss mit dem Hotelbetreiber ein unbefristeter oder ein langfristiger Miet- und Bewirtschaftungsvertrag für mindestens 15 Jahren abgeschlossen werden. Der befristete Miet- und Bewirtschaftungsvertrag ist nach Ablauf der Frist zu erneuern, damit die Wohnung weiterhin als Betriebsstätte betrachtet werden kann. Für alle Eigentümer von Wohnungen im Stockwerkeigentum innerhalb einer Gesamtüberbauung gilt der identische Miet- und Bewirtschaftungsvertrag. Individuelle Absprachen sind nicht zulässig, auch nicht zugunsten nicht bewilligungspflichtiger Erwerber;
- Einschränkung der Nutzung bzw. Eigennutzung: Der Eigentümer einer Wohneinheit verzichtet auf jede Nutzung seiner Wohnung ohne Inanspruchnahme hotelmässiger Dienstleistungen. Werden hotelmässige Dienstleistungen in Anspruch genommen, ist auch eine angemessene "Eigennutzung" zulässig. Ein fester Anspruch auf Nutzung der eigenen, gekauften Einheit besteht nicht.

Es handelt sich um eine Aufzählung der Minimalanforderungen, die jedoch keinen Anspruch darauf geben, dass ein Nichtbewilligungsentscheid für eine Betriebsstätte im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG ausgestellt wird. Jedes Gesuch, das beim Grundbuchinspektorat und Handelsregister einzureichen ist, wird einzeln überprüft.

Schliesslich hat die Sicherung des dauerhaften Hotelbetriebs und der dauernden Bewirtschaftung der Wohneinheiten im Sinne einer Betriebsstätte in der Regel mittels mindestens nachfolgenden Massnahmen zu erfolgen:

- a) In den Stockwerkeigentumsbegründungsvertrag ist eine besondere Klausel im Sinne einer Zweckbestimmung nach Art. 648 Abs. 2 ZGB aufzunehmen, in welcher die ausschliesslich hotelmässige Nutzung der Wohneinheiten vorgeschrieben wird und die Mit- bzw. Stockwerkeigentümer verpflichtet werden, ihre Wohnungen dauernd als Hotelappartements zu nutzen und diese dem Hotelbetrieb dauernd zur Verfügung zu stellen.
- b) Sodann wird das Verwaltungs- und Nutzungsreglement, das die Miteigentümer ebenfalls verpflichtet, ihre Wohnungen dauernd dem Hotelbetreiber zur Verfügung zu stellen, im Grundbuch angemerkt.
- c) Weiter wird auch der nach einheitlichem Muster für den jeweiligen Hotelbetrieb zwischen dem Erwerber einer Wohnung im Stockwerkeigentum und dem Hotelbetreiber abzuschliessende Miet- und Bewirtschaftungsvertrag im Grundbuch an- bzw. allenfalls auch vorgemerkt.
- d) Schliesslich ergeht der Nichtbewilligungsentscheid nötigenfalls unter weiteren im Grundbuch anzumerkenden Auflagen, die dazu bestimmt und geeignet sind, im jeweiligen Einzelfall einen dauerhaften Hotelbetrieb und eine dauernde hotelmässige Bewirtschaftung der Stockwerkeinheiten bestmöglich sicherzustellen.

Die Anmerkung der Auflagen im Grundbuch erfolgt im Rahmen des Feststellungsverfahrens durch die Bewilligungsbehörde zeitlich unbefristet.

## 2. Strukturierter Beherbergungsbetrieb nach ZWG

Für einen strukturierten Beherbergungsbetrieb nach ZWG gelten folgende Kriterien:

- Der strukturierte Beherbergungsbetrieb muss kumulativ:
  - hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen umfassen, die typischerweise zu einem Hotel gehören und von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden;
  - ein hotelähnliches Betriebskonzept aufweisen (d.h. Ausrichtung auf die professionelle und kurzzeitige Beherbergung von Gästen);
  - die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs sicherstellen (einheitliches Management).
  
- Die Wohnungen müssen:
  - während längerer Zeit im Markt angeboten werden, und zwar während der Haupt- und Nebensaison;
  - ausschliesslich der kurzzeitigen Nutzung durch Gäste dienen (Dauermietverhältnisse sind nicht erlaubt);
  - die Wohnungen müssen zu markt- und ortsüblichen Bedingungen preislich marktgerecht angeboten werden;
  - die Wohnungen dürfen nicht individuell ausgestaltet sein, d.h. die Wohnungen sind nicht auf den persönlichen Gebrauch durch die Eigentümer und deren individuelle Bedürfnisse zugeschnitten, sondern die Qualität, die Ausgestaltung und die Ausstattung der Wohnungen sind einheitlich oder gründen auf einem gemeinsamen Konzept;
  - im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet werden. Die touristisch bewirtschafteten Wohnungen müssen weder am Ort des Betriebszentrums liegen (wo z.B. Rezeption und Gemeinschaftseinrichtungen wie Hallenbad, Sportanlagen, Restaurants und Spielräume etc. sich befinden) noch dieselben Eigentümer aufweisen müssen wie der Betrieb, welcher diese bewirtschaftet. Sie müssen aber räumlich und funktionell Teil eines hotelartig strukturierten Beherbergungsbetriebs bilden (BGE 145 II 354).
  
- Befinden sich touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Stockwerkeigentum, so sind zusätzliche Kriterien zu beachten:
  - die Eigennutzung der Wohnungen muss auf zwei bis maximal drei Wochen pro Hauptsaison eingeschränkt werden (als Eigennutzung gilt die Nutzung durch die Eigentümer oder durch deren Familienmitglieder, Freunde und Bekannte);
  - die Dauervermietung der Wohnung als Zweitwohnung muss ausgeschlossen sein;
  - es muss ein Renovationsfonds vorhanden sein, der für den Betreiber und für den Eigentümer verfügbar sein muss.

Im Grundbuch wird die Nutzungsbeschränkung bezüglich den betroffenen Grundstücke wie folgt angemerkt: "Touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe b des Zweitwohnungsgesetzes (Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs)".

Vgl. zum Ganzen: Vollzugshilfe Bundesgesetz über Zweitwohnungen, Bruno Maranta, DVS, Juni 2016, Stand März 2019; [www.dvs.gr.ch](http://www.dvs.gr.ch)).

### **3. Vergleich Betriebsstätte nach BewG und strukturierter Beherbergungsbetrieb nach ZWG**

Die Voraussetzungen und Kriterien für die Ausgestaltung der hotelähnlichen Anlagen sind in beiden Fällen mit wenigen Ausnahmen deckungsgleich. Namentlich verfügen beide über ein Betriebskonzept als Hotelresorts (Hotel mit Zimmern und bewirtschafteten Wohnungen) oder Feriendörfer, die Wohnungen für den kurzzeitigen Ferienaufenthalt mit hotelähnlichen Dienstleistungen anbieten. Die Anlagen müssen über eine minimale Infrastruktur verfügen (etwa eine Rezeption) und hotelmässige Dienstleistungen anbieten, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden (etwa Hallenbad, Sportanlagen, Restaurants, Spiel- und Aufenthaltsräume). Ebenfalls müssen die Betriebsstätten nach BewG wie auch die strukturierten Beherbergungsbetriebe nach ZWG eine gewisse Grösse und Professionalität aufweisen und die Wohnungen dürfen nicht auf die persönlichen Bedürfnisse der Eigentümerin oder des Eigentümers zugeschnitten sein. Zudem müssen Qualität und Ausstattung einheitlich sein und auf einem gemeinsamen Konzept gründen.

Nachdem in der Botschaft zum ZWG ausdrücklich festgehalten ist, dass die Eigenbelegung pro Hauptsaison maximal zwei bis drei Wochen dauern darf (BBl 2014 2304), kann das auch als Richtgrösse für die zulässige Eigenbelegung bei Betriebsstätten nach BewG übernommen werden.

In den meisten Fällen sind demnach strukturierte Beherbergungsbetriebe nach ZWG zugleich Betriebsstätten nach BewG und umgekehrt.

Ein sehr wesentlicher Unterschied besteht darin, dass die beim strukturierten Beherbergungsbetrieb nach ZWG gegebene Möglichkeit zur Bewilligung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 8 ZWG (i.d.R. zur Querfinanzierung) für Betriebsstätten nach BewG nicht gegeben ist. Die Realisierung solcher Wohnungen unter dem Titel der Betriebsstätte ist in Art. 3 der Verordnung zum BewG (BewV; SR 211.412.411) explizit ausgeschlossen. Die Erstellung solcher Wohnungen ist unter dem Aspekt des BewG Personen, welche nicht als Personen im Ausland nach Art. 5 BewG gelten, vorbehalten, und der Erwerb solcher Wohnungen durch Personen im Ausland zu Ferienzwecken ist für Personen im Ausland bewilligungspflichtig.

Schliesslich wird darauf hingewiesen, dass für jeden im Zusammenhang mit einer Betriebsstätte stehenden Grundstückserwerb, oder diesem gleichgestellten Tatbestand nach Art. 4 BewG und Art. 1 BewV, vorgängig eine Feststellungsverfügung der Bewilligungsbehörde einzuholen ist.

Für Fragen steht Ihnen das Bodenrechts-Team des GIHA gerne zur Verfügung.

**Grundbuchinspektorat  
und Handelsregister**

Der Grundbuchinspektor:



Ludwig Decurtins, lic. iur.