



HOTELKOMPLEX – BETRIEBSSTÄTTE

MINIMALANFORDERUNGEN ZUR ERLANGUNG EINER VERFÜGUNG AUF FESTSTELLUNG DER NICHTBEWILLIGUNGSPFLICHT IM SINNE VON ARTIKEL 2 ABSATZ 2 BUCHSTABE A BEWG

Eingesehen

Eingesehen Artikel 2 Absatz 2 lit. a des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) ;

DAS DEPARTEMENT FÜR VOLKSWIRTSCHAFT, ENERGIE UND RAUMENTWICKLUNG

entscheidet

1. Mindestgrösse

Das Gebäude oder die Gesamtheit der Gebäude muss mindestens 30 Betten anbieten.

2. Qualität

Das Gebäude oder die Gesamtheit der Gebäude sowie dessen Einrichtungen müssen den Standardkriterien und der Qualität eines mittleren Hotelbetriebs genügen (mindestens drei Sterne gemäss offiziellen Klassifikation).

3. Betriebsfunktionalität

Die Einrichtung und Ausstattung der Wohnungen im StWE müssen vom Hotelier konzipiert, unterhalten und finanziert werden. Der Erwerber einer Wohnung im StwE kann jedoch betreffend Möblierung und Einrichtung der Wohnung unter maximal drei vom Hotelier vorgeschlagenen Ausstattungslinien auswählen. Ihre Benützung muss in enger Verbindung zum Betrieb stehen (keine Abstellräume, keinen Estrich, keinen Keller, keinen Privatparkplatz ...). Diese Wohnungen dürfen nicht so konzipiert sein, dass sie ohne Inanspruchnahme der Hoteldienstleistungen genutzt werden können.

4. Hotelmässige Leistungen

Das Angebot der eigentlichen hotelmässigen Dienstleistungen muss überwiegend sein; das Konzept der Gebäude, ihre Konstruktion, das Ausmass der Wohnungen, ihre Lage und ihre Ausstattung müssen charakteristisch für einen Hotelbetrieb sein. Der Bau und der entsprechende Hotelbetrieb sowie die mutmassliche Rentabilität des Hotels müssen durch ein Gutachten der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit bestätigt werden.

5. Grundbucheintrag als Gewähr für einen dauerhaften Hotelbetrieb

a. Der Stockwerkeigentumsbegründungsvertrag, der die Miteigentümer verpflichtet, ihre Wohnungen ohne zeitliche Einschränkung dem Hotelbetreiber zur Verfügung zu stellen, wird im Grundbuch eingetragen – b. Das Verwaltungs- und Nutzungsreglement, das die Miteigentümer verpflichtet, ihre Wohnungen ohne zeitliche Einschränkung dem Hotelbetreiber zur Verfügung zu stellen, wird im Grundbuch angemerkt – c. Die Verfügung auf Feststellung der Nichtbewilligungspflicht zum Kauf des Bodens, auf dem dann die Tourismusresidenz erstellt wird, wird unter Auflagen erteilt, die dazu bestimmt sind, einen dauerhaften Hotelbetrieb sicherzustellen – d. Die Verfügung auf Feststellung der Nichtbewilligungspflicht zum Erwerb der einzelnen Wohnungen im StwE werden ebenfalls unter

Auflagen erteilt, die dazu bestimmt sind, den dauerhaften Hotelbetrieb zu garantieren – e. Der zwischen dem Erwerber einer Wohnung im StwE und dem Hotelbetreiber abgeschlossene Mietvertrag wird im Grundbuch vorgemerkt.

6. Betriebsdauer:

Bei jedem Erwerb einer Wohnung im StwE muss der Gesuchsteller mit dem Hotelbetreiber einen langfristigen Mietvertrag von mindestens 15 Jahren vorlegen. Im Nichtbewilligungsentscheid für diesen Erwerb wird verlangt, dass der Mietvertrag nach Ablauf dieser Frist erneuert wird, damit die Wohnung weiterhin als Betriebsstätte betrachtet werden kann.

7. Nutzungsrecht und Ertrag:

Die Eigentümer verzichten auf die Nutzung ihres Grundstücks, die ausschliessliche Nutzung wird dem Hotelbetreiber zugewiesen. Dem Erwerber einer Wohnung im StwE darf weder im Kaufvertrag, im Mietvertrag, im Stockwerkeigentumsbegründungsvertrag noch im Verwaltungs- und Nutzungsreglement ein Zeitabschnitt zur Eigennutzung zugestanden werden.

Als Gegenleistung garantiert der Hotelbetreiber dem Investor ein minimales Fixeinkommen. Die Erwerber haben allerdings die Möglichkeit, sich in ihrer oder einer anderen Wohnung des Hotelkomplexes aufzuhalten wie jeder andere Hotelgast, insgesamt auch über drei Monate lang. Sie müssen also von Jahr für Jahr reservieren, die Hoteldienstleistungen zwingend in Anspruch nehmen und über die Beherbergung abrechnen wie jeder Hotelgast. Nicht erlaubt ist eine langfristige Reservation bloss um zu verhindern, dass auch andere Gäste das Appartement belegen können.

8. Nachweis:

Der Hotelbetreiber muss über ein leistungsfähiges Reservationssystem verfügen, das es ihm erlaubt, die Vermietung in der Schweiz und im Ausland anzubieten; er muss den Nachweis erbringen, wonach er über die Möglichkeit verfügt, diese Leistungen zu erbringen und er muss die finanzielle Sicherheit nachweisen, einen dauerhaften Ertrag zu garantieren.

9. Wenn es sich beim Erwerber um eine Person im Ausland handelt, kann eine Wohnung im StwE nur von einer natürlichen Person direkt auf ihren Namen erworben werden.

Wie eingangs dieses Dokuments erwähnt, handelt es sich um eine Aufzählung von Minimalanforderungen, die jedoch keinen Anspruch darauf geben, dass eine Verfügung auf Feststellung der Nichtbewilligungspflicht für eine Betriebsstätte im Sinne von Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a BewG erteilt wird. Jedes Gesuch, das bei der zuständigen Amtsstelle, Rechtsamt der Dienststelle für Grundbuchämter und Geomatik, einzureichen ist, wird einzeln überprüft.


Jean-Michel Cina
Staatsrat

Eröffnet am **27 JAN. 2016**

Verteiler

DGBG
DWW
VRVR
DRE