



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Wirtschaft
Stab

Grundstückwerb durch Personen im Ausland

Datum: 1. März 2012
Status: Verabschiedet
Autor/-in: Stefan Reichen

Allgemeines

- Gegenstand** Das Papier stellt dar, unter welchen Voraussetzungen eine Ferienanlage als Betriebsstätte anerkannt werden kann, wenn der Verkauf einzelner Wohneinheiten geplant ist.
- Nicht Gegenstand des Papiers sind konventionelle Hotels, die als Ganzes erworben und betrieben werden, Aparthotels sowie nicht bewirtschaftete Ferienwohnungen und -häuser. Es gelten die entsprechenden Bestimmungen der Gesetzgebung über den Grundstückwerb durch Personen im Ausland.
- Betriebsstätte** Ein Beherbergungsbetrieb stellt eine Betriebsstätte dar, die gestützt auf die Gesetzgebung über den Grundstückwerb durch Personen im Ausland durch natürliche und juristische Personen im Ausland bewilligungsfrei erstellt, erworben, vermietet und verkauft werden kann.
- Der Verkauf einzelner Wohneinheiten als Teil einer Betriebsstätte ist nur zulässig, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen eingehalten sind. Der Verkauf ist an natürliche und an juristische Personen möglich; die gleiche Person kann mehr als eine Wohneinheit erwerben.
- Dagegen stellt Wohnraum unter Einschluss von Ferienwohnungen keine Betriebsstätte dar. Wohneinheiten mit dem Recht zur Eigennutzung gelten gemäss der Gesetzgebung über den Grundstückwerb durch Personen im Ausland als Ferienwohnungen. Ihr Verkauf an Personen im Ausland ist nur in Fremdenverkehrsgemeinden möglich und erfordert ein Kontingent. Der Verkauf ist nur an natürliche Personen möglich und es darf nur eine einzige Einheit erworben werden. Personen im Ausland können keine Ferienwohnungen erstellen und verkaufen.

Anforderungen an Ferienanlagen für die Anerkennung als Betriebsstätte

- Standort** Der Standort der Ferienanlage muss so gewählt werden, dass die Gäste guten Zugang zum touristischen Angebot (Sommer und Winter) haben. Besteht nur das Angebot für eine Saison, ist die Rentabilität gestützt auf einen Einsaisonbetrieb nachzuweisen.
- Qualität, Grösse und bauliche Ausstattung** Das Angebot muss mindestens den Anforderungen an ein *** Hotel gemäss der offiziellen Klassifikation genügen.
- Die Grösse des Betriebs muss so gewählt sein, dass ein längerfristiger wirtschaftlicher Erfolg gewährleistet ist, in der Regel sind mindestens 50 bewirtschaftete Einheiten (Zimmer oder Suiten) erforderlich.

Die allgemein zugänglichen Räume wie Rezeption, Aufenthaltsräume, Bar etc. entsprechen dem Standard des Betriebs.

Die Grösse der einzelnen Einheiten ist dem Standard angepasst. Es gelten folgende Richtwerte:

- *** Kategorie: bis 60 m²
- **** Kategorie: bis 80 m²
- ***** Kategorie: bis 120 m²

Der Einbau von Küchen ist zulässig. Ihre Nutzung im Rahmen der hotelmässigen Bewirtschaftung kann eingeschränkt oder von einem zusätzlichen Entgelt abhängig gemacht werden.

Innenausbau

Der Innenausbau und die Möblierung erfolgen einheitlich durch den Eigentümer oder Betreiber. Die Erwerber haben keine Mitsprache und können keine Sonderwünsche anbringen, auch nicht gegen Entgelt.

Zulässig ist die Wahlmöglichkeit zwischen verschiedenen vordefinierten Varianten des Ausbaus und der Möblierung.

Bei Wohneinheiten mit erweiterter Eigennutzung ist eine Ergänzung mit individuellen Gestaltungselementen zulässig, soweit dadurch die hotelmässige Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt wird. Der Betreiber der Anlage kann sich im Vertrag für den Zusatzaufwand entschädigen lassen, der sich aus der individuellen Ausgestaltung ergibt.

Betreiber

Der Eigentümer der Hotelanlage muss entweder selber über die Branchenkenntnisse für die Führung eines solchen Betriebs verfügen oder nachweisen, dass er mit einem qualifizierten Betreiber zusammenarbeitet. Er ist berechtigt, den Hotelbetrieb an dafür geeignete in- oder ausländische Hotelbetreiber zur Bewirtschaftung zu vermieten, verpachten oder anderweitig zur Verfügung zu stellen.

Ferienwohnungen

Eine Mischung von bewirtschafteten Wohneinheiten und nicht bewirtschafteten Ferienwohnungen im gleichen Gebäude ist nicht zulässig.

Nationalität der Erwerber

Die Bewirtschaftungspflicht gilt unabhängig von der Nationalität der Erwerber. Einheiten, die von Personen erworben werden, die nicht der Bewilligungspflicht unterstehen, sind ebenfalls der Bewirtschaftungspflicht unterstellt.

Dienstleistungen

Der Betrieb muss die Dienstleistungen der entsprechenden Hotelkategorie erbringen. Wird diese zusammen mit einem anderen Betrieb erbracht, muss die Leistung vertraglich längerfristig sichergestellt sein. Die Dienstleistungen gehen über das Minimum hinaus, das auch bei Ferienwohnungen angeboten wird (z.B. nicht nur Endreinigung). Die von den Gästen obligatorisch zu beziehenden und im Preis eingeschlossenen Dienstleistungen entsprechen der entsprechenden Kategorie.

Reservationssystem

Der Betrieb muss über ein eigenes Reservationssystem verfügen oder einem solchen angeschlossen sein. Dieses muss in den entsprechenden Zielmärkten und bei den Zielgruppen bekannt sein.

Sicherstellung

Die Einhaltung der Vorgaben ist mittels Auflagen sicherzustellen und auf den Wohneinheiten im Grundbuch anzumerken (vgl. den Abschnitt Bewilligungsverfahren).

Rechte und Pflichten der Erwerber von Stockwerkeigentum

Nutzungsrecht

Das Nutzungsrecht an der Wohneinheit ist dauernd an den Betreiber der Anlage abzutreten. Die Eigennutzung ist nur in eingeschränktem Ausmass gestützt auf eine Reservation möglich:

- Für Wohneinheiten als Betriebsstätte ist bis jetzt keine Eigennutzung bewilligt worden. Gestützt auf einen Entscheid des Verwaltungsgerichts¹ ist denkbar, dass künftig bis zu 40 Tage ausserhalb der Hauptsaison möglich sein könnten.
- Für Wohneinheiten mit erweiterter Eigennutzung sind insgesamt höchstens 120 Tage, davon höchstens 40 Tage in der Hauptsaison zulässig.

Zudem ist ein ausschliessliches Nutzungsrecht an untergeordnetem Stauraum (wie Kellerabteil, Estrich oder Reduit) zulässig.

Das Entgelt für das Abtreten des Nutzungsrechts kann teilweise in Form von Aufenthaltsrechten erbracht werden. Diese sind nicht an eine bestimmte Wohnung gebunden und werden über das normale Reservationssystem abgewickelt.

Eine kommerzielle Vermietung der Wohnung hat ausschliesslich durch den Betreiber der Anlage zu erfolgen.

Vertrag

Über die Nutzung der Wohnung ist ein Vertrag mit einer festen Laufzeit von mindestens 15 Jahren abzuschliessen. Die Parteien sind verpflichtet, bei Ablauf einen neuen Vertrag über die Nutzung abzuschliessen. Solange sie sich nicht auf einen neuen Vertrag geeinigt haben, gilt der ursprüngliche Vertrag weiter. Diese Verpflichtungen sind zwingend Bestandteil des Vertrags. Der Hotelbewirtschaftungsvertrag muss zumindest folgendes regeln:

- Entschädigung, die der Hotelbetreiber dem Eigentümer der Wohneinheit für das Überlassen der Wohneinheit zur hotelmässigen Bewirtschaftung entrichten muss
- Entschädigung, die der Eigentümer der Wohneinheit dem Hotelbetreiber für die Nutzung der Hotelinfrastruktur und Hoteldienstleistungen zu entrichten hat
- Regelung der Eigennutzungsrechte und deren Reservation
- Verbot der kommerziellen Nutzung durch den Eigentümer.

Änderungen des Vertrags erfordern die Zustimmung der Bewilligungsbehörde.

Stockwerkeigentümerreglement

Die Eigentümer von Wohneinheiten bilden unter sich eine Stockwerkeigentümerschaft. Das Stockwerkeigentümerreglement muss u.a. folgende Bestimmungen enthalten:

- Pflicht zum Abschluss eines Hotelbewirtschaftungsvertrages, der zusammen mit dem Stockwerkeigentümerreglement im Grundbuch anzumerken ist
- Hotelmässige Bewirtschaftung sowie die Überlassungspflicht der Wohneinheit an den Hotelbetreiber zur dauerhaften hotelmässigen Bewirtschaftung

¹ Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern (Verwaltungsrechtliche Abteilung) vom 25. Oktober 2011 i.S. Bundesamt für Justiz gegen X. AG und Regierungsrat Interlaken-Oberhasli (zur Publ. in der BVR vorgesehen) VGE 100.2011.19

- Beschränkung des Rechts zur baulichen Ausgestaltung der Wohneinheiten
- Pflicht zum Unterhalt der Wohneinheit
- Bildung eines Erneuerungsfonds.

Bewilligungsverfahren

Feststellungsverfügung Es ist in jedem Fall ein Verfahren auf Erlass einer Feststellungsverfügung gemäss BewG durchzuführen. Die Feststellungsverfügung wird mit den entsprechenden Bedingungen und Auflagen ergänzt. Diese sind im Grundbuch anzumerken.

Die Feststellungsverfügung ist mit der Resolutivbedingung zu verknüpfen, dass alle Wohneinheiten dauernd dem Betrieb für die vertragsgemässe Nutzung zur Verfügung stehen. Eine Verletzung führt zum Widerruf der Verfügung mit den Folgen gemäss BewG.

Erwerb der einzelnen Stockwerkeinheit Für jeden Erwerb einer Wohneinheit als Betriebsstätte ist ein Feststellungsverfahren durchzuführen, in dem überprüft wird, ob die Vorgaben gemäss der Grundverfügung eingehalten sind.

Für jeden Erwerb einer Wohneinheit mit erweiterter Eigennutzung ist ein Bewilligungsverfahren durchzuführen. Eine Bewilligung ist nur in Fremdenverkehrsgemeinden möglich und erfordert eine Einheit aus dem kantonalen Kontingent.

Grundbuch Auf jeder Stockwerkeinheit ist die Verpflichtung anzumerken, dass die Wohneinheit dauernd dem Hotel zur Nutzung zur Verfügung zu stellen ist.

Unterlagen Dem Gesuch um Erlass einer Feststellungsverfügung sind folgende Unterlagen beizulegen:

- Nachweis über genügende Eigenmittel
- Projektbeschreibung
- Gutachten der SGH
- Verträge

Begriffe

Eigennutzung Das Recht des Eigentümers, seine Wohneinheit selber zu bewohnen, ohne dafür eine Entschädigung zu entrichten. Dazu gehört ebenfalls die Nutzung der Einrichtung der Wohnung und von Nebenräumen und Umschwung.

Keine Eigennutzung liegt vor, wenn die Reservation über das Reservationsystem bzw. den Betreiber der Anlage vorgenommen wird, die gleiche Entschädigung wie durch Dritte bezahlt wird, und kein Anspruch auf die Einheit des Eigentümers besteht.

Nicht zur Eigennutzung gehören die Rechte aus der Stellung als Stockwerkeigentümer.

Ferienwohnung Wohneinheit im Stockwerkeigentum, die nicht mit einer Bewirtschaftungspflicht belegt ist. Eine Ferienwohnung darf gemäss BewG nicht dauernd vermietet werden.

Ebenfalls als Ferienwohnungen werden Wohneinheiten eingestuft mit einem weitergehenden Eigennutzungsrecht als im vorliegenden Papier umschrieben.

Hauptsaison

Winter:

- Von der Kalenderwoche vor der Woche des Weihnachtstags bis und mit Kalenderwoche des Neujahrstages.
- Von der Kalenderwoche des 1. Februar bis und mit Kalenderwoche des 15. März.

Sommer

- Von der Kalenderwoche des 1. Juli bis und mit Kalenderwoche des 31. August.

Hotelbewirtschaftungsvertrag

Vertrag zwischen Hotelbetreiber und Eigentümer der Wohneinheit. Dieser regelt das Überlassen der Wohneinheit an den Hotelbetreiber zur dauernden hotelmässigen Bewirtschaftung und die dafür geschuldete Entschädigung sowie die Entschädigung des Eigentümers der Wohneinheit an den Hotelbetreiber für die Nutzung von Hotelinfrastruktur und -leistungen.

Hotelmässige Bewirtschaftung

Das gewerbsmässige Überlassen von Hotelzimmern und Wohneinheiten sowie der damit zusammenhängenden Hotelinfrastruktur zusammen mit den üblichen Dienstleistungen eines Hotels der entsprechenden Hotelkategorie. Die hotelmässige Dienstleistung muss gegenüber dem Überlassen von Wohnraum im Vordergrund stehen.

Wohneinheit

Wohnung und Autoabstellplätze, die betrieblich mit einer bestehenden oder neu zu erstellenden Hotelanlage verbunden und in Miteigentum unter Ausgestaltung von Stockwerkeigentum aufgeteilt sind. Die Eigentümer der Wohneinheiten bilden unter sich eine Stockwerkeigentümergeinschaft gemäss Art. 712a ff. ZGB.

Wohneinheit mit erweiterter Eigennutzung

Der Eigentümer einer Wohneinheit mit erweiterter Eigennutzung überlässt die Wohneinheit dem Hotelbetreiber dauernd zur hotelmässigen Bewirtschaftung.

Der Eigentümer hat ein Eigennutzungsrecht von insgesamt 120 Tagen, davon höchstens 40 Tage in der Hauptsaison.

Wohneinheit als Betriebsstätte

Der Eigentümer einer Wohneinheit als Betriebsstätte überlässt die Wohneinheit dem Hotelbetreiber dauernd zur hotelmässigen Bewirtschaftung.

Grundlagen

Bund

BewG; BewV und Merkblätter

Kanton

EG BewG