



Grundbuchinspektorat und Handelsregister  
Inspecturat dal register funsil e register da commerzi  
Ispettorato del registro fondiario e registro di commercio

MWST Nr. 325'957  
Telefon +41 (0) 81 257 24 85  
Telefax +41 (0) 81 257 21 44  
Sekretariat@giha.gr.ch  
www.giha.gr.ch

Ringstrasse 10, CH-7001 Chur, 29. Juni 2009

## **Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**

Betriebsstätten (Hotelähnliche Anlagen) im Stockwerkeigentum: Minimalanforderungen zur Erlangung eines Nichtbewilligungsentscheides im Sinne von Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe 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 auch ohne Inanspruchnahme von Hoteldienstleistungen genutzt werden können;
- **Hotelmässige Dienstleistungen:** Das Angebot der hotelmässigen Dienstleistungen muss umfassend vorhanden sein, blosse Garni- oder Restaurationsleistungen genügen nicht; je nach Lage und Ausgestaltung des Resorts muss mindestens ein Teil der hotelmässigen Dienstleistungen zudem im Logementpreis inbegriffen sein.
- **Rentabilität und Vermarktung:** Die Baufinanzierung 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 Reservationssystem verfügen, das es ihm erlaubt, die hotelmässig bewirtschafteten Wohneinheiten in der Schweiz und im Ausland zu vermarkten;
- **Miet- und Bewirtschaftungsvertrag:** Bei jedem Erwerb einer Wohneinheit im StWE 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, allerdings ohne dass ein fester Anspruch auf Nutzung der eigenen, gekauften Einheit besteht;

Es handelt sich um eine Aufzählung der Minimalanforderungen, die jedoch keinen Anspruch darauf geben, dass ein Nichtbewilligungsentscheid für eine Betriebsstätte im Sinne von Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe 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 Hotelapartements 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 jeweilige 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 zeitlich unbefristet.

**Grundbuchinspektorat  
und Handelsregister**

Der Grundbuchinspektor:

  
Ludwig Decurtins, lic. iur.