

# Neues zur Lex Koller und Hotels als Betriebsstätten

Dr. Peter Burkhalter und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich ([www.swisslawyersgroup.ch](http://www.swisslawyersgroup.ch))

## Stand der Revision

Dem Bundesrat werden bis Mitte diesen Jahres die Botschaften zur Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (kurz: Lex Koller) und zur Einführung raumplanerischer Ersatzmassnahmen vorgelegt. Voraussichtlich im Jahr 2008 wird das eidgenössische Parlament über die ausgearbeiteten Gesetzesvorschläge beraten. Mit anderen Worten wird es noch mehrere Jahre dauern, bis die Lex Koller und die ausländerdiskriminierenden Beschränkungen beim Erwerb von Schweizer Wohngrundeigentum restlos aufgehoben sind; bestenfalls also ca. im Jahr 2011. Denn zur Zeit zeichnet sich vielmehr wieder die gegenläufige Tendenz einer Verschärfung bei der Anwendung der Lex Koller ab, indem vorab die Gemeinden die für Ausländer verfügbare Bruttogeschossfläche von Wohnraum laufend reduzieren, wie z. B. in Wengen.

## Bewilligungspflicht mit Ausnahmen

Während bezüglich der Beschränkung des Erwerbs von Wohneigentum durch Ausländer ohne Wohnsitz in der Schweiz mindestens für die nächsten 4 Jahre also alles beim Alten bleibt, gibt es schon seit der letzten Revision der Lex Koller im Jahre 1997 keine Bewilligungspflicht mehr für Ausländer, die ein Betriebsstättegrundstück erwerben wollen. Gemäss Art. 2 Abs. 2 der Lex Koller bedarf man keiner Bewilligung, wenn das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes, oder eines freien Berufes dient. Ein allgemein anerkanntes Beispiel einer Betriebsstätte ist ein Hotel. Dabei gibt es aber weder im Gesetz selbst noch in der Ausführungsverordnung zur Lex Koller Hinweise darauf, welche Anforderungen an ein Hotel zu stellen sind, damit ein solches als Betriebsstätte gemäss der Lex Koller gilt. Das Problem, ob tatsächlich auf dem fraglichen Grundstück ein Hotelbetrieb gemäss den Anforderungen der Lex Koller geführt wird, ergibt sich insbesondere dann, wenn auf dem entsprechenden Grundstück gegenwärtig noch kein Hotelbetrieb besteht, sondern ein ausländischer Investor neu einen solchen Hotelbetrieb auf

dem für diesen Zweck zu kaufenden Grundstück anbieten will.

## Hoteldefinition

Im Gesetz findet sich einzig in Artikel 10 mit Bezug Wohneinheiten, die aus einem Hotelbetrieb ausgegliedert und an Drittpersonen im Stockwerkeigentum veräussert werden, der Begriff der «hotelmässigen Bewirtschaftung» dieser Wohneinheiten (Apparthotels). Welche Voraussetzungen müssen nun konkret erfüllt werden, damit eine solche hotelmässige Bewirtschaftung, sprich ein ausreichendes Dienstleistungsangebot mit den entsprechenden baulichen und betrieblichen Voraussetzungen, vorliegt? Erste Antworten und Kriterien können zum Beispiel den Richtlinien der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit entnommen werden. Diese Richtlinien wurden aber nur hinsichtlich der hotelmässigen Bewirtschaftung von Wohneinheiten in Apparthotels aufgestellt, weshalb diese Kriterien nur mit Vorsicht auf die Definition eines Hotels als Betriebsstätte nach Art. 2 Abs. 2 der Lex Koller angewendet werden dürfen.

Immerhin wird in den besagten Richtlinien die bauliche und betriebliche Eignung einer Anlage zum Betrieb als Hotel mit folgenden konkreten Kriterien umschrieben: Es müssen mindestens 30 normale Gästebetten mit entsprechendem Zimmerdienst vorhanden sein und es muss ein Restaurations-Service mit der Möglichkeit von Halb- und Vollpensionsleistungen angeboten werden. Weiter wird eine zentrale Leitung des Gesamtbetriebs verlangt sowie eine Rezeption, die Reservationen entgegennimmt, Ankünfte und Abreisen betreut sowie den Telefon- und Postdienst sicherstellt. Ebenso müssen dem Standort und dem Charakter des Hauses entsprechende Aufenthaltsmöglichkeiten angeboten werden, allgemein zugängliche Toiletten im Bereich der öffentlichen Räume vorhanden sein und je nach Grösse des Betriebs Unterkünfte für das Personal zur Verfügung stehen. Für dieses sind zudem Garderoben, Duschräume und ein Personalesraum bereit zu stellen. Letzteres, falls es mehr als 9 Hotelangestellte gibt. Weiter muss es in Gebirgsgegenden einen Skiraum geben sowie je nach den Grössenver-

hältnissen des Hotelbetriebs ein Etagenoffice oder ein Wäschedepot pro Stockwerk respektive pro 25 Zimmereinheiten.

## Zusammenfassung

Auf absehbare Zeit ist nicht mit einer Aufhebung der Lex Koller-Bestimmungen, insbesondere zur Diskriminierung von Ausländern beim Erwerb von Wohneigentum in der Schweiz, zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund muss auch in Zukunft mit einer vor allem in letzter Zeit restriktiveren Handhabung und Umsetzung des Gesetzes vorab in den (Gebirgs-)Gemeinden gerechnet werden. Alternativ zum nach wie vor nur mit einer Bewilligung möglichen Erwerb von Wohneigentum durch Ausländer können Betriebsstätten ohne Bewilligung erworben werden, wozu auch Hotels gehören. Dabei ist jedoch sicherzustellen, dass insbesondere bei der Neulancierung eines Hotelbetriebs dieser den Anforderungen des Betriebsstättecharakters gemäss der Lex Koller genügt und der Kauf nicht als Erwerb von Wohneigentum qualifiziert wird. Hilfsweise beigezogen werden können dabei die Richtlinien der Gesellschaft für Hotelkredit. Zusätzlich können die von der Hotel- und Tourismusbranche aufgestellten Kriterien zur Klassifikation von Hotelbetrieben argumentativ angeführt werden.

ANZEIGE



**MATHYS PARTNER**  
VISUALISIERUNG +  
IMMOPROMOTION

Gerne senden wir Ihnen  
unsere Dokumentation

Mathys Partner GmbH  
Technopark Zürich  
CH 8005 Zürich  
Tel. 044-445 17 55  
[info@visualisierung.ch](mailto:info@visualisierung.ch)

[www.visualisierung.ch](http://www.visualisierung.ch)