

ARNOLD  
SIMMEN

Advokatur und Notariat

# Hybride Hotelformen aus der Sicht von Projektentwicklern



## lic. iur. Georg Simmen

Rechtsanwalt und Notar

- + 2004 – 2013 Rechtsanwalt und Notar
- + 2013 – 2020 Talschreiber Korporation Ursern
- + 2020 Rechtsanwalt und Notar mit Büro in Andermatt und Altdorf

# Definition „Hybrid“

Zwei Bedeutungen:

- + Hochmut, Überheblichkeit, Vermessenheit
- + Von zweierlei Herkunft, gemischt, zwitterhaft

Hybride Veranstaltungen, Hybride Fahrzeuge, Hybride Hotels

# Inhalt

- + Apparthotels als „Kind“ des BewG
- + Hybridität und Zweitwohnungsgesetz
- + Hybride Hotelkonzepte – Chancen und Risiken
- + Beispiele

# Apparthotels als „Kind“ des BewG

Das Apparthotel als juristisches Konzept liegt begründet in den gesetzlichen Massnahmen zur Bekämpfung der Überfremdung, die in der Schweiz seit den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts ergriffen wurden und unter den Bezeichnungen Lex von Moos, Lex Celio, Lex Furgler, Lex Friedrich und Lex Koller bekannt sind.

Heute gültig ist die Lex Koller, das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (sogenanntes Bewilligungsgesetz, BewG), das mehrmals revidiert wurde.

# Apparthotel im BeWG

## Art. 10 BewG

Als Apparthotel gilt ein neues oder zu erneuerndes Hotel im Stockwerkeigentum des Betriebsinhabers, von Personen im Ausland und gegebenenfalls von Drittpersonen, wenn es folgende Voraussetzungen erfüllt:

- a. Eigentum des Betriebsinhabers an den besonderen Anlagen und Einrichtungen für den Hotelbetrieb und an den Wohneinheiten im Umfang von insgesamt mindestens 51 Prozent der Wertquoten;
- b. dauernde hotelmässige Bewirtschaftung der Wohneinheiten im Umfange von mindestens 65 Prozent der darauf entfallenden Wertquoten, einschliesslich aller dem Betriebsinhaber gehörenden Wohneinheiten;
- c. angemessenes Dienstleistungsangebot, entsprechende bauliche und betriebliche Eignung sowie mutmassliche Wirtschaftlichkeit des Hotels gestützt auf ein Gutachten der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit.

# Bewilligungskriterien nach BewG

- + Minimaler Eigentumsanteil des Betriebsinhabers von 51 %
- + Zugriffsmöglichkeit des Betriebsinhabers auf einen Minimalanteil von 65 % der Wohnungen für den Hotelbetrieb
- + Hotelmässiges Dienstleistungsangebot
- + Grundsätzliche bauliche und betriebliche Eignung der Infrastruktur, um wirtschaftlich betrieben werden zu können

# Sicherung des Apparthotelstatus

- + Anmerkung der Bewirtschaftungspflicht auf dem Hotelgrundstück
- + Anmerkung Vermietungspflicht auf den Stockwerkeinheiten

Somit dingliche Sicherstellung durch Grundbucheintrag



# Kontingentierung Quotenregelung Lex Furgler

- + Kontingentierung der Ausnahmegewilligungen für den Erwerb von Wohnungen durch Personen im Ausland
- + Quotenregelung: Maximal 650/1000 der Wertquoten pro Bauetappe an Ausländer verkäuflich
- + Bei ausschlaggebender Bedeutung für die Entwicklung des Ortes 750/1000 Quote verkäuflich
- + Zweitwohnungen mindestens 150 und höchstens 250 Tage hotelmässig bewirtschaftet, dann 100 % der Quote an Ausländer verkäuflich

# Ausschöpfung der Quoten

750/1000:

Rechtskräftige Baubewilligung plus Gutachten der für die regionale Wirtschaftsförderung zuständigen Kantons- und Bundesbehörden über die ausschlaggebende Bedeutung und die Vereinbarkeit mit dem Entwicklungskonzept im Sinne des Bundesrechts über die Investitionshilfe für Berggebiete.

# Ausschöpfung der Quoten

## 100 % Quote verkäuflich an Ausländer:

- + Ein Gutachten der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit über die Eignung der Zweitwohnungen für die hotelmässige Bewirtschaftung;
- + Der Nachweis über die dauernde Sicherstellung des regelmässigen hotelmässigen Betriebes in dinglicher oder in anderer Form;
- + Die Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde für den Hotelbetrieb.

# Ausschöpfung der Quoten

Kantone könne weitere Beschränkungen vorsehen, so bspw. der Kanton Uri in der Verordnung zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland:

Art. 2: Kantonale Beschränkung:

Bei Einheiten von Ferienwohnungen im Stockwerkeigentum und bei Wohneinheiten in einem Apparthotel im Sinne von Artikel 1 Absatz 1 Buchstabe c dieser Verordnung darf der Grundstückerwerb durch Personen im Ausland 50 Prozent der gesamten Wohnfläche nicht übersteigen

# Hotel als Betriebsstätte

Die Lex Koller/Lex Friedrich, die die Lex Furgler per 1.1.1985 ersetzte, sah als wesentliche Neuerung vor, dass Personen aus dem Ausland so genannte «**Betriebsstätten**» bewilligungsfrei in der Schweiz erwerben können. Eine Betriebsstätte kann ein ganzes Hotel sein aber auch eine einzelne hotelmässig bewirtschaftete Wohnung. Somit gibt es heute noch klassische Apparthotels wie auch Hotels als Betriebsstätten, wo Wohnungen an Personen aus dem Ausland verkauft werden können.

## Stand heute aus Sicht BewG

- + Beide Rechtsinstitute aus dem BewG, nämlich **Apparthotels** und **Hotels als Betriebsstätte** bestehen heute parallel
- + Reine Apparthotels sind „aussterbende Rasse“. Seit der Einführung des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) sowieso.

## Stand heute aus Sicht BewG

- + Beide Rechtsinstitute aus dem BewG, nämlich **Apparthotels** und **Hotels als Betriebsstätte** bestehen heute parallel
- + Reine Apparthotels sind aussterbende Rasse und seit der Einführung des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) sowieso.
- + BewG ist kaum noch Grund aber auch kaum noch Hindernis, um hybride Hotels zu bauen.

# Hybridität und Zweitwohnungsgesetz

Die Zweitwohnungsinitiative und das darauf folgende Zweitwohnungsgesetz (ZWG) vom 20. März 2015 hat die Hybridität von Hotels in Gemeinden, in denen der Zweitwohnungsanteil über 20 % beträgt, erheblich eingeschränkt. Was für Möglichkeiten gibt es für Hoteleigner/Investoren trotz ZWG?



## Erstellung von Zweitwohnungen durch Beherbergungsbetriebe für den Verkauf (20 % der HNF)

Gemäss Art. 8 Abs. 1 ZWG dürfen strukturierte Beherbergungsbetriebe (also Hotels, Resorts, Feriendörfer) Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung bzw.

Nutzungsaufgabe zur Querfinanzierung des Betriebs erstellen. Diese Zweitwohnungen müssen also nicht bewirtschaftet und können frei verkauft werden. Es spielt dabei keine Rolle, ob der Beherbergungsbetrieb neu erstellt wird oder ob es um einen bestehenden Betrieb geht. Jeder strukturierte Beherbergungsbetrieb verfügt vereinfacht gesagt unter den gegebenen Voraussetzungen über ein Kontingent an unbeschränkt nutzbaren Zweitwohnungen zur Querfinanzierung des Betriebs.

## Erstellung von Zweitwohnungen durch Beherbergungsbetriebe für den Verkauf (20 % der HNF)

Erste Voraussetzung:

Massgebend ist, dass die Hauptnutzungsfläche der Wohnungen zur Querfinanzierung nicht mehr als 20 % der gesamten (künftigen) HNF der Zimmer und der Wohnungen beträgt (Art. 8 Abs. 1 lit. c ZWG). Zwei Beispiele:

- + Beträgt die bestehende HNF der Zimmer und Wohnungen eines Hotels 10 000 m<sup>2</sup> (HNF der Zimmer 8000 m<sup>2</sup>, HNF der bewirtschafteten Wohnungen 2000 m<sup>2</sup>), so dürfen 2500 m<sup>2</sup> HNF an neuen Zweitwohnungen zur Querfinanzierung gebaut werden, also 20 % der gesamten HNF von 12 500 m<sup>2</sup>.
- + Möchte ein Investor einen gänzlich neuen Beherbergungsbetrieb mit insgesamt 10 000 m<sup>2</sup> HNF erstellen, so dürfen davon 2000 m<sup>2</sup> für die frei nutzbaren Zweitwohnungen zur Querfinanzierung verwendet werden.

## Erstellung von Zweitwohnungen durch Beherbergungsbetriebe für den Verkauf (20 % der HNF)

Weitere Voraussetzungen: Die Baubehörde kann solche Wohnungen aber nur bewilligen, wenn der Betrieb die weiteren Voraussetzungen erfüllt, und zwar kumulativ (Art. 8 Abs. 1 lit. a, b, d, e ZWG):

- + der Betrieb kann nur mit dem Ertrag aus der Erstellung (d.h. aus dem Verkauf oder der Vermietung) solcher Wohnungen wirtschaftlich geführt oder weitergeführt werden;
- + der Eigentümer bzw. der Betreiber erbringt den Nachweis, dass der Ertrag aus den Wohnungen in den Bau oder Betrieb der strukturierten Beherbergung investiert wird;
- + die Wohnungen mit dem strukturierten Beherbergungsbetrieb bilden eine bauliche und funktionale Einheit, es sei denn, Gründe des Ortsbild- oder Denkmalschutzes stehen dem entgegen;
- + es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

## Erstellung von Zweitwohnungen durch Beherbergungsbetriebe für die Vermietung (33 % der HNF)

Gemäss Art. 8 Abs. 2 ZWG kann der Umfang von 20 % sogar auf 33 % gesteigert werden.

Werden die Voraussetzungen nach Art. 8 Abs. 1 ZWG erfüllt (gleiche Voraussetzungen) und die Wohnungen nicht verkauft, sondern verbleiben dauerhaft im Eigentum des Beherbergungsbetriebs (zwecks Vermietung), können gemessen an der HNF der Zimmer und Wohnungen sogar im Umfang eines Flächenanteils von 33 % Zweitwohnungen (ohne Nutzungsbeschränkung) erstellt werden.

## Erstellung von Zweitwohnungen durch Beherbergungsbetriebe für die Vermietung (33 % der HNF)

Beispiel:

Betrieb besteht aus insgesamt 10'000 m<sup>2</sup> Hauptnutzungsfläche aller Zimmer und Wohnungen, dürfen auf einer Fläche von 3'300 m<sup>2</sup> HNF Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung aber nur für die Vermietung erstellt werden.

Hier ist die Vermietung (als Erst- oder Zweitwohnung) auf längere Dauer ausgerichtet – bei kurzfristigen Vermietungen käme Art. 7 Abs. 2 (touristisch bewirtschaftete Wohnungen) zur Anwendung.

Veräusserungsbeschränkung wird im Grundbuch angemerkt.

## Wohnungen zum Verkauf und zur Vermietung

Art. 8 Abs. 3 ZWG

Erstellt der Betrieb sowohl Wohnungen nach Absatz 1 wie auch solche nach Absatz 2, so wird der Höchstanteil von 33 Prozent reduziert um den Wert, der sich daraus ergibt, dass der Quotient aus der Fläche der Wohnungen nach Absatz 1 und der Summe der Flächen der Wohnungen nach den Absätzen 1 und 2 mit 13 Prozent multipliziert wird.

„Komplizierte Formel“

## Rechner Zweitwohnungen für Hotels (Art. 8 Abs. 3 ZWG)

Hauptnutzfläche (HNF) des Betriebs nach Erstellung der Zweitwohnungen in m<sup>2</sup>

Entspricht der Fläche:

- der Hotelzimmer,
- der allfälligen touristisch bewirtschafteten Wohnungen sowie
- der neuen Zweitwohnungen

Anteil der Wohnungen zum Verkauf in % im Verhältnis zum Anteil der Wohnungen zur Vermietung

(Beispiel: Eingabe 50 % heisst, dass die eine Hälfte Wohnungen zum Verkauf und die andere Hälfte Wohnungen zur Vermietung sein sollen)

m<sup>2</sup>

%

	Total
Wohnungen zum Verkauf in m <sup>2</sup> (HNF) (Art. 8 Abs. 1 ZWG)	873 m <sup>2</sup>
Wohnung zur Vermietung in % (Art. 8 Abs. 2 ZWG)	70 %
Wohnungen zur Vermietung in m <sup>2</sup> (HNF) (Art. 8 Abs. 2 ZWG)	2037 m <sup>2</sup>
Wohnungen zum Verkauf und zur Vermietung in m <sup>2</sup> (HNF) (Art. 8 Abs. 1 und 2 ZWG)	2910 m <sup>2</sup>
Restlicher Betrieb: Hotelzimmer und allfällige touristisch bewirtschaftete Wohnungen in m <sup>2</sup> (HNF)	7090 m <sup>2</sup>

## Umnutzung eines bestehenden Beherbergungsbetriebs in Zweitwohnungen

Gemäss ZWG Art. 8 Abs 4 ist die Umnutzung unrentabler strukturierter Beherbergungsbetriebe in Zweitwohnungen möglich. Allerdings:

- + Es betrifft nur unrentable Betriebe, die am 11. März 2012 schon bestanden
- + Wirtschaftlich angeschlagene Betriebe, die in irgendeiner Form als strukturierter Beherbergungsbetrieb nachhaltig und wirtschaftlich weitergeführt werden (können), dürfen nur von den Möglichkeiten gemäss Art. 8 Abs. 1 bis 3 ZWG Gebrauch machen, nicht aber von denjenigen nach Art. 8 Abs. 4. Dieser Absatz ist nur anwendbar bei der Aufgabe eines unrentablen Betriebs.
- + Es dürfen nur **50 %** der Hauptnutzungsfläche zu Zweitwohnungen umgenutzt werden (Hauptnutzungsfläche des gesamten Hotels, nicht nur der Zimmer und Wohnungen)



## Umnutzung eines bestehenden Beherbergungsbetriebs in Zweitwohnungen

- + Wenn Art. 8 Abs. 4 ZWG zur Anwendung kommt, ist es kein (hybrides) Hotel mehr.
- + Schicksal der anderen Hälfte: Erstwohnungen, Gewerbefläche, touristisch bewirtschaftete Wohnungen, möglicherweise Hotelnutzung durch anderen Betrieb.

## Hybride Hotelkonzepte – Chancen und Risiken

Losgelöst von den gesetzlichen Vorgaben ist die Hybridität von Hotelkonzepten ein sehr weites Feld. Zu definieren ist zunächst die Art der Wohneinheit (Haus mit mehreren Wohnungen vs. Haus pro Wohneinheit – Zimmeranzahl pro WE – individuelle Fläche – öffentliche Fläche).

Danach kann der Service-Level in drei Kriterien differenziert werden:

Art der Dienstleistung	Zeitpunkt der Verfügbarkeit der Dienstleistung	Beanspruchung der Dienstleistung durch den Gast
<ul style="list-style-type: none"> <li>• einfaches/ minimales Facility Management;</li> <li>• Service der Wohneinheit, i.e. Rücksetzung in ungenutzten Zustand (Zimmerreinigung)</li> <li>• Services zur individuellen Anpassung der Wohneinheit (bspw. Kissenmenue, Raumausstattung)</li> <li>• Rezeption/ Concierge</li> <li>• Verpflegung</li> <li>• Kinderbetreuung</li> <li>• Sekretariatsdienstleistungen</li> <li>• Transporte</li> <li>• Animation</li> <li>• Vermarktung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jederzeit (24/7/365)</li> <li>• innerhalb einer bestimmten Zeitspanne</li> <li>• zu einem gewissen fest vorgegebenen Zeitpunkt</li> <li>• nach einer bestimmten Zeitspanne</li> <li>• nie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Wahlmöglichkeit; fester und klar vorgegebener Bestandteil der Kernleistung des Anbieters</li> <li>• mittlere Variationsmöglichkeiten <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Art der Dienstleistung frei wählbar</li> <li>▪ Zeitpunkt der Verfügbarkeit frei wählbar</li> </ul> </li> <li>• Vollumfängliche Variationsmöglichkeiten = dynamic packaging in der Beherbergungsindustrie <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Art der Dienstleistung frei wählbar</li> <li>▪ Zeitpunkt der Verfügbarkeit frei wählbar</li> </ul> </li> </ul>

Folgende wesentliche Infrastrukturausprägungen und Service Levels sind üblich:

- + All-Suites Hotel
- + Service apartments
- + Self contained units/apartments: klassische Ferienwohnung, allfälliger mit Reception
- + Resorts: Mischung unterschiedlicher Unterkunftstypologien
- + Ferienparks: bzgl. Service-Level einfache Form von Resort

## Eigentums- und Nutzungsmodelle

- + Timesharing als wichtigste Form des «Fractional Ownership»
- + Mit- / Stockwerkeigentum, Miteigentumsanteil an Stockwerkeinheit
- + Anteil an Aktiengesellschaft oder Trust (Immobilienanlagefonds)
- + Private Residence Club

## Eigentums- und Nutzungsmodelle

- + In der Schweiz sind insbesondere die fraktalen Nutzungsrechte (Timesharing) nicht explizit rechtlich geregelt (Es gibt kein «Teilzeiteigentum»). Mit Zusatzvereinbarungen bspw. bei Miteigentum kann so etwas aber definiert werden.
- + Ausländer im Ausland können Betriebsstätten bzw. Anteile an Betriebsstätten relativ frei erwerben, nicht jedoch Zweitwohnungen

## Investition und Finanzierung

### Fixe Miete

- + Eigentümer erwirbt Wohneinheit zum Marktpreis und gibt seine Wohnung zu einem fixen Mietpreis dem Hotelbetreiber zur Nutzung

### Mietumsatzbeteiligung

- + Eigentümer erwirbt Wohneinheit zum Marktpreis und erhält eine Umsatzbeteiligung an der Vermietung seiner Einheit an die Hotelgäste

## Investition und Finanzierung

### Fixe Miete

- + Tragung von Nebenkosten  
entsprechend der Quote durch alle  
Stockwerkeigentümer
- + Definition der Nutzungszeit des  
Eigentümers in einer separaten  
Vereinbarung

### Mietumsatzbeteiligung

- + Tragung von Nebenkosten  
entsprechend der Quote durch alle  
Stockwerkeigentümer
- + Definition der Nutzungszeit des  
Eigentümers in einer separaten  
Vereinbarung



## Investition und Finanzierung

### Fixe Miete

- + Vermietung der Einheit an den Hotelbetreiber zu einem fixen Mietzins
- + Risiko beim Hotelbetreiber – Wenn Geschäftsgang schlecht, kann er Mietzins nicht zahlen

### Mietumsatzbeteiligung

- + Hotelbetreiber vermietet Wohnung als Hotelzimmer – Umsatzbeteiligung des Eigentümers der Wohnung
- + Risiko beim Eigentümer der Wohneinheit – Wenn Geschäftsgang schlecht kein/wenig Return on Investment

## Investition und Finanzierung

- + Wichtigster Faktor sind die Mietbedingungen bzw. der Mietzins. Bei fixen Zinsen müssen diese durch den Hotelbetreiber tragbar sein.
- + Bei Umsatzbeteiligung des Eigentümers und gleichzeitigen Blockzeiten der Nichtnutzung (z.B. während der Hochsaison) sinkt die Zufriedenheit der Eigentümer, wenn die Nebenkosten hoch, aber der Rückfluss aus der Vermietung gering ist.

## Investition und Finanzierung

Weitere Erfolgsfaktoren bei hybriden Hotelkonzepten:

- + Während der Hauptsaison sollten die Einheiten dem Hotel für die Beherbergung zur Verfügung stehen.
- + Zimmereinrichtung sollte einheitlich sein, anstatt individuell eingerichteter, nach dem Geschmack des Eigentümers eingerichtete Einheiten.
- + Laufender Unterhalt (zum Beispiel Reparaturen am Inventar oder Ersatz von Geräten) kann auf Entscheid des Hotels (Mieter) zu Lasten des Vermieters vorgenommen werden.

## Investition und Finanzierung

Weitere Erfolgsfaktoren bei hybriden Hotelkonzepten:

- + Ausschliessliche Vermietung der Wohnungen über das Hotel
- + Beteiligung von Wohnungseigentümer an den Unterhaltskosten von Infrastrukturen, die ihnen zur Nutzung offenstehen (zum Beispiel Schwimmbäder).
- + Pflicht zur laufenden Äufnung des Stockwerkeigentümerfonds, unabhängig von der Ertragslage und den an die Wohnungseigentümer geleisteten Mietzinszahlungen.
- + Autonomie des Hotels in der Gestaltung der Zimmerpreise.

## Hotel Radisson Blu Reussen Andermatt



Total 244 Einheiten

178 Zimmer und 66 Suiten

Stockwerkbegründung an allen Einheiten (Zimmer und Wohnungen)

Eigentumswohnungen können dem Hotelbetreiber vermietet werden, gegen Umsatzbeteiligung

Nebenkosten verteilen sich auf alle Einheiten.

Serviceintensität kann gewählt werden.

Keine Geltung BewG und ZWG

## Hotel The Chedi Andermatt



Total 176 Einheiten

76 Zimmer und 100  
Wohnungen

Wohnungen können dem  
Hotelbetreiber in die  
Vermietung gegeben werden,  
gegen Umsatzbeteiligung

Stockwerkbegründung an allen  
Einheiten (Wohnungen und  
Zimmer)

Keine Geltung BewG und ZWG



## Hotel Crown Andermatt



Total 30 Stockwerkeinheiten

7 Wohnungen ohne Auflagen

20 Hotelzimmer im STWE –  
touristisch bewirtschaftet

3 (Hotel)Gewerberäume

Baubewilligung vor ZWG.

Auflage PBG Andermatt 50 %  
Erstwohnungen/Gewerbefläche



## The Base Andermatt

Apparthotel

10 Appartements

Alle Appartements im Eigentum des Betreibers

Keine Stockwerkbegründung

Anmerkung touristisch bewirtschaftete  
Wohnung – Wohnung im Rahmen eines  
strukturierten Beherbergungsbetriebs



## Fazit

Hybride (Hotel)Konzepte sind im Trend und auch an Orten die Einschränkungen durch das Zweitwohnungsgesetz haben, (beschränkt) durchführbar.

- + Hilft einem Hotelinvestor bei der Finanzierung seiner Investition
- + Vordergründung Interessantes Anlagemodell für Mitinvestoren
- ? Nachhaltigkeit der neuen Konzepte muss sich erst noch zeigen – bleiben Miteigentümer bei der Stange?
- ? Wie gestaltet sich der Wiederverkauf der Hotelappartements?
- ? Was passiert bei grösseren Unterhalts- und Erneuerungsinvestitionen?

Herzlichen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit