



## Merkblatt

# Hotelmässig bewirtschaftete Ferienwohnungen / BewG

## 1 Grundsätzliches

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Bewilligungsgesetz, BewG, SR 211.412.41) beschränkt den Grundstückserwerb in der Schweiz. Auf kantonaler Stufe gilt das zugehörige Einführungsgesetz (GS 211.500).

Einige Kantone erlauben im Sinne von Art. 9 Abs. 2 BewG den Kauf von Ferienwohnungen in gewissen Gemeinden in Tourismusgebieten. Da der Kanton Appenzell A.Rh. nicht über ein Kontingent an Ferienwohnungen verfügt, können keine Bewilligungen für den Erwerb solcher Objekte durch Personen im Ausland erteilt werden. Es kann bei gegebenen Voraussetzungen einzig behördlich festgestellt werden, dass es sich um ein nicht bewilligungspflichtiges Rechtsgeschäft handelt. Ausländer, die weder Staatsangehörige eines Mitgliedstaates der EG / EFTA sind noch eine gültige Niederlassungsbewilligung C besitzen, können also keine Ferienwohnungen im Kanton Appenzell A.Rh. erwerben.

### 1.1 Betriebsstätte-Grundstücke

Grundstücke, die für einen wirtschaftlichen Zweck genutzt werden (die sogenannten Betriebsstätte-Grundstücke, z.B. Fabrikationsgebäude, Lagerhalle und -platz, Büro, Einkaufscenter, Verkaufsladen, Hotel, Restaurant, Handwerkstatt, Arztpraxis), können gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG ohne Bewilligung erworben werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob das Grundstück dem Unternehmen des Erwerbers dient oder einem Dritten für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit vermietet oder verpachtet wird. Solche Grundstücke können somit auch als blosses Kapitalanlage erworben werden. Hotelmässig bewirtschafteter Wohnraum gilt als Betriebsstätte und kann bewilligungsfrei erworben oder erstellt werden.

### 1.2 Serviced Apartments innerhalb einer Hotelanlage

Appartements, die sich innerhalb eines professionell vermarktenden Resorts befinden und für eine definierte Anzahl Tage öffentlich zur Drittnutzung ausgeschrieben werden, können als Betriebsstätte-Grundstücke angesehen und als nicht bewilligungspflichtig beurteilt werden. Solche professionell vermarkteten Appartements, also hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen, werden z.T. auch Serviced Apartments genannt. Andere Ferienwohnungen entsprechen diesen Anforderungen nicht (Art. 3 BewV, SR 211.412.411).

### 1.3 Zweck des Merkblatts

Dieses Merkblatt bezweckt, die Voraussetzungen und Bedingungen für die Anerkennung von Überbauungen mit hotelähnlichen Infrastrukturen als Betriebsstätten nach Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG, deren Finanzierung, Erwerb und Verkauf für Personen im Ausland von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind, zusammenzufassen.

## 2 Voraussetzungen und Bedingungen im Kanton Appenzell I.Rh.

Damit Überbauungen mit hotelähnlichen Infrastrukturen als Betriebsstätten nach Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG anerkannt werden können, müssen folgende Minimalanforderungen erfüllt sein:

- **Mindestgrösse der Anlage:** Die Anlage muss neben Serviced Apartments mindestens 40 Hotelzimmer und mindestens 70 Hotelbetten anbieten.
- **Hotelcharakter:** Die Anlage muss insgesamt Hotelcharakter aufweisen, d.h. hotelmässige Dienstleistungen müssen umfassend vorhanden sein.
- **Qualität und Ausstattung:** Die Serviced Apartments müssen dem Standard des Hotelbetriebs entsprechen und mindestens 4 Sterne gemäss der offiziellen Klassifikation erreichen. Ihre Ausstattung muss vom Hotelbetreiber definiert und der Unterhalt von ihm bestimmt werden. Serviced Apartments dürfen nicht individuell ausgestaltet sein, d.h. die Wohneinheiten sind nicht auf den persönlichen Gebrauch durch die Eigentümer und deren individuelle Bedürfnisse zugeschnitten. Ihre Qualität, Ausgestaltung und Ausstattung sind einheitlich oder gründen auf einem gemeinsamen Konzept.
- **Bewirtschaftung und Marketing:** Die Wohneinheiten müssen hotelmässig bewirtschaftet werden. Die Vermarktung und Reservierung müssen durch den Hotelbetreiber erfolgen. Dieser muss nachweisen, dass er sowohl über ein geeignetes Reservationssystem verfügt als auch ein effektives Vermarktungskonzept umsetzt.
- **Miet- und Bewirtschaftungsvertrag:** Beim Erwerb einer Wohneinheit im Stockwerkeigentum muss mit dem Hotelbetreiber ein unbefristeter oder langfristiger (mindestens 10 Jahre) Miet- und Bewirtschaftungsvertrag abgeschlossen werden, der mindestens folgende Regelungen enthalten und Bestandteil des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft bilden muss:
  - Beschränkung der Eigennutzung:  
Der Eigentümer einer Wohneinheit verzichtet auf jede Nutzung seiner Wohnung ohne Inanspruchnahme hotelmässiger Dienstleistungen. Er darf seine Wohneinheit in der Zeit vom 1. Mai bis 31. Oktober (Hauptsaison) nur wochenweise und überdies pro Jahr maximal drei Wochen nutzen. Ein fester Anspruch auf Nutzung der eigenen Einheit darf nicht bestehen.
  - Verpflichtung des Eigentümers, dem Hotelbetreiber die hotelmässige Vermietung seiner Wohneinheit zu gestatten.
  - Verpflichtung des Eigentümers, seine Wohneinheit durch den Hotelbetreiber vermarkten zu lassen (inkl. Preisgestaltung).
  - Servicepauschale, in der mindestens folgende Dienst-/Serviceleistungen enthalten sein müssen:
    - Concierge-Dienst / Rezeption

- Grundreinigung (z.B. wöchentlich) und Endreinigung nach Gästebelegung
- Wäscheservice (für Bettwäsche)
- Nutzung der Infrastrukturen (Wellness, Fitness, Pool, Spa)
- Technischer Dienst
- Sicherheitsdienst
- Marketingkosten

Der befristete Miet- und Bewirtschaftungsvertrag ist nach Ablauf der Frist zu erneuern.

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.

Die Erfüllung der genannten Minimalanforderungen verschafft keinen Anspruch auf einen Nichtbewilligungsentscheid (Feststellungsverfügung) im Sinne des BewG. Jedes beim Volkswirtschaftsdepartement eingereichte Gesuch wird einzeln geprüft.

### 3 Sicherungsmassnahmen

Die Sicherung des dauerhaften Hotelbetriebes und der dauerhaften Bewirtschaftung der Wohneinheiten im Sinne einer Betriebsstätte hat in der Regel mit folgenden Massnahmen zu erfolgen:

- Im Stockwerkeigentumsbegründungsakt 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 Stockwerkeigentümer verpflichtet werden, ihre Wohnungen dauernd als Hotelappartements zu nutzen und diese dem Hotelbetrieb dauernd zur Verfügung zu stellen.
- Das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, das die Stockwerkeigentümer verpflichtet, ihre Wohnungen dauernd dem Hotelbetreiber zur Verfügung zu stellen, ist im Grundbuch anzumerken. Ein Muster des einheitlichen Miet- und Bewirtschaftungsvertrages gemäss Ziffer 2 hat als Anhang Bestandteil des Reglements zu bilden.
- Der Nichtbewilligungsentscheid (Feststellungsverfügung) ergeht bei Bedarf 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 im Rahmen des Feststellungsverfahrens durch die Bewilligungsbehörde zeitlich unbefristet.

## **4 Tourismusabgaben und Berichterstattung**

### **4.1 Kurtaxen**

Der Hotelbetreiber rechnet für alle Serviced Apartments die Einzelkurtaxen gemäss Tourismusförderungsgesetz ab. Er unterscheidet dabei nicht, ob sie von der Eigentümerschaft oder von Gästen genutzt wird.

### **4.2 Tourismusförderungsabgaben**

Der Hotelbetreiber entrichtet als Unternehmen die Tourismusförderungsabgaben gemäss Tourismusförderungsgesetz.

### **4.3 Berichterstattung**

Der Hotelbetreiber erbringt den Nachweis über die Eigentümerschaften sowie die Nutzung der Serviced Apartments durch Eigentümer und Gäste jährlich im ersten Quartal des Folgejahres.

#### **Amt für Wirtschaft**

Markus Walt  
Markgasse 2  
9050 Appenzell  
Tel: +41 71 788 94 40

[wirtschaft@ai.ch](mailto:wirtschaft@ai.ch)

#### **Grundbuch- und Erbschaftsamt**

Roger Böni  
Markgasse 2  
9050 Appenzell  
Tel: +41 71 788 94 31

[grundbuchamt@vd.ai.ch](mailto:grundbuchamt@vd.ai.ch)