

## **BGE 106 IB 209 vom 27. Juni 1980**

Bundesgericht (BGE), 1980-06-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_106 IB 209](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_106_IB_209)

FR: BGE 106 IB 209 du 27 juin 1980

IT: BGE 106 IB 209 del 27 giugno 1980

### **Regeste**

Regeste Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Art. 6 Abs. 2 lit. b BewB, Art. 13 Abs. 4 lit. b BewV: Eine Betriebsstätte im Sinne dieser Bestimmungen liegt vor, wenn die hotelmässigen Dienstleistungen gegenüber dem gewerbsmässigen Überlassen von Wohnraum in den Vordergrund treten; Anforderungen an die hotelmässigen Dienstleistungen.

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

a) Der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland wird durch den Bundesbeschluss vom 23. März 1961 BGE 106 Ib 209 S. 211 (BewB; SR 211.412.41) und die Verordnung des Bundesrates vom 21. Dezember 1973 (BewV; SR 211.412.411) geregelt. Als juristische Person mit Sitz im Ausland bedarf die Ennia für den Erwerb des Grundeigentums in Obersachsen der Bewilligung ( Art. 1 und 3 BewB ). Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die Gesuchstellerin ein berechtigtes Interesse am Erwerb nachweist ( Art. 6 Abs. 1 BewB ). Art. 6 Abs. 2 BewB zählt die Bewilligungsgründe auf. Gemäss dessen litera b ist ein berechtigtes Interesse insbesondere anzunehmen, wenn das zu erwerbende Grundstück dem Erwerber dazu dient, darauf die Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines andern nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes zu betreiben. Als Betriebsstätte im Sinne dieser Bestimmung gilt die ständige und betriebsnotwendige Geschäftseinrichtung eines im Handelsregister eingetragenen Unternehmens, das der Erwerber von Rechten an Grundstücken innehat ( Art. 13 Abs. 1 BewV ). Auch ein Hotel kann Betriebsstätte einer ausländischen Unternehmung sein und daher ein berechtigtes Interesse am Erwerb der Hotelliegenschaft begründen. Kein berechtigtes Interesse liegt dagegen regelmässig vor, wenn der Erwerb der Vermögensanlage dient ( Art. 6 Abs. 3 BewB ). Daher gilt das gewerbsmässige Überlassen von Wohnraum ohne Verpflichtung, hotelmässige Dienstleistungen zu erbringen und, für den Gast, in Anspruch zu nehmen, nicht als Betriebsstätte im Sinne des BewB ( Art. 13 Abs. 4 lit. b BewV ). Das Bundesamt für Justiz vertritt in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde die Ansicht, im vorliegenden Fall stehe das gewerbsmässige Überlassen von Wohnraum im Vordergrund; die Ennia verzichte gemäss ihrem Betriebskonzept auf genügende hotelmässige Dienstleistungen, so dass die Bewilligung nicht erteilt werden könne. Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und die Ennia selber glauben dagegen, die gemäss dem Betriebskonzept in Aussicht genommenen Dienstleistungen genügen den Anforderungen eines Hotelbetriebes. b) Die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern gab im Dezember 1976 eine von einer Expertengruppe erarbeitete Broschüre "Hotelbauten" heraus, die Erwägungen und Empfehlungen zur Unterscheidung von Hotels und nichthotelmässigen Betrieben enthält. Dieser Expertengruppe gehörten Vertreter der interessierten kanton-bernischen

Amtsstellen, der Eidg. Justizabteilung und einer Fremdenverkehrsgemeinde an sowie Vertreter des Schweizer Hotelierversins, weiterer direkt interessierter BGE 106 Ib 209 S. 212 Kreise und des Forschungsinstituts für Fremdenverkehr an der Universität Bern. Den im Bau- und Raumplanungsrecht, im Gewerberecht und beim Grundstückerwerb von Ausländern zuständigen Behörden sollen darin eindeutige, in der Praxis anwendbare Kriterien zur Verfügung gestellt werden, um innerhalb der verschiedenen Beherbergungsformen eine genaue Abgrenzung zwischen Hotelbetrieben und Nicht-Hotelbetrieben vornehmen zu können (S. 3). Die Broschüre hat den Charakter eines Hilfsmittels und kann insbesondere die Behörden des Bundes bei der Anwendung des BewB nicht binden. c) Als Minimalanforderungen an einen Hotelbetrieb werden in der Broschüre drei Arten von Dienstleistungen (Zimmerservice, Restaurationservice und Administrativservice; S. 6 ff.), eine bestimmte bauliche Konzeption (S. 8 ff.) sowie eine dem ortsüblichen Durchschnitt entsprechende Betriebsdauer (S. 14) verlangt. Wöchentlich einmal sowie bei jedem Zimmer-Neubezug muss ein Zimmerservice erfolgen und im Preis inbegriffen sein (Ziff. 2.211). Die Gewährleistung eines täglichen Zimmerservices bloss auf Wunsch wird als "akzeptabler Kompromiss" bezeichnet; offensichtlich wollte man damit die Möglichkeit schaffen, den hohen Personalkosten des arbeitsintensiven Zimmerservices auszuweichen. Unter dem Titel Restaurationservice wird verlangt, dass neben den Beherbergungen "auf Wunsch mindestens Garni-Leistungen (Frühstück) angeboten werden" müssen; dieses Angebot muss durch die Betriebskonzeption gewährleistet sein, was beim Vorhandensein der nötigen baulichen Einrichtungen (Verpflegungsraum, Hotelküche, usw.) der Fall sei (Ziff. 2.21 2, 2.22 2, 2.22 5). Es müssen daher keine Restaurationsdienste im Pauschalpreis inbegriffen sein. Der Administrativservice ist nach den Ausführungen in der Broschüre gewährleistet, wenn eine zentrale Leitung sowie eine Reception (mit Reservationsdienst, Betreuung der Ankünfte und Abreisen, Informationsdienst, einem minimalen Telefon- und Postempfangsdienst sowie einer zentralen Buchhaltung und Rechnungstellung) besteht. In baulicher Hinsicht wird verlangt, dass - sofern ein Hotel aus mehreren Bauten besteht - die einzelnen Gebäude in einem einheitlichen baulichen und betrieblichen Zusammenhang stehen und keine dieser Einheiten ihrem Zweck entfremdet wird (Ziff. 2.22 1). Der Verpflegungsraum muss eine minimale Platzzahl von 33% der gesamten Bettenzahl des Betriebes enthalten, was jedoch bei öffentlichem BGE 106 Ib 209 S. 213 Betrieb des Restaurants oder wenn die Restaurationsleistungen des Hauses diejenigen eines Garnibetriebes übersteigen (z.B. durch Servieren kleiner Mahlzeiten) nicht genügt (Ziff. 2.22 2). Mit dem Vorhandensein hotelspezifischer Einrichtungen wie Küche, Lagerräume etc., soll eine gewisse Gewähr geboten werden, dass der Betrieb tatsächlich als Hotel geführt wird, da sich diese Investitionen bei Umgehungstatbeständen (Appartementhaus) als Barrieren erweisen dürften (Ziff. 2.22 5). Gleichzeitig wird erklärt, entgegen einer oft geäußerten Meinung würden Zimmer, die mit einer Küche oder Kochnische ausgestattet sind, ebenfalls als Hotelzimmer gelten (Ziff. 2.22 7). d) Diese Minimalanforderungen an einen Hotelbetrieb werden nicht nur durch die traditionellen Hotels erfüllt, sondern auch durch die ganze Parahotellerie und insbesondere durch "Betriebe", bei denen das Überlassen von Wohnraum eindeutig im Vordergrund steht. So sind die hotelmässigen Dienstleistungen klarerweise untergeordneter Natur, wenn lediglich ein Zimmerservice wöchentlich einmal und bei jedem Zimmer-Neuantritt im Preis inbegriffen erfolgt und der tägliche Zimmerservice sowie jede Mahlzeiteinnahme im Betriebe ins freie Belieben des Gastes gestellt ist und entsprechend getrennt berechnet wird. Das ist jedenfalls dann der Fall, wenn die Umstände

und insbesondere die räumlichen Verhältnisse derart ausgestaltet sind, dass die freiwilligen - d.h. ausserhalb des Pauschalpreises angebotenen Leistungen - nicht, oder doch wenig beansprucht werden. Es kann im vorliegenden Verfahren dahingestellt bleiben, ob der beschriebene verdünnte Garni-Betrieb noch als Hotel betrachtet werden kann, wenn er in einer baulichen Anordnung erfolgt, die einem Hotel im herkömmlichen Sinn entspricht, denn in diesem Fall vermag die bauliche Anordnung (kleine Zimmer, keine Koch- und Essgelegenheit im Zimmer, zumeist grosszügige Aufenthalts- und Esssäle im Hause) oftmals tatsächlich zu bewirken, dass die hotelmässigen Dienstleistungen in Anspruch genommen werden, auch wenn sie zum Teil nicht im Preis inbegriffen sind. Erfahren dagegen die Bauten eine ungehemmte horizontale Ausdehnung und sind sie in ihrem Wohnteil von Ferienwohnungen kaum zu unterscheiden, dann reichen derart verdünnte Dienstleistungen nicht aus, um die Überlassung von Wohnraum als hotelmässig zu bezeichnen. Unter solchen Umständen BGE 106 Ib 209 S. 214 genügt es insbesondere nicht, dass ein täglicher Zimmerservice und der Restaurationservice bloss "gewährleistet", d.h. getrennt berechnet wird. Es muss vielmehr auch - wie Art. 13 Abs. 4 lit. b BewV vorschreibt - der Gast verpflichtet sein, solche Dienste in Anspruch zu nehmen, was nur der Fall ist, wenn sie im Preis inbegriffen sind. Worin die "hotelmässigen" Dienstleistungen im Sinne von Art. 13 Abs. 4 lit. b BewV im einzelnen bestehen müssen, ist daher von Hoteltyp zu Hoteltyp etwas verschieden. Erhält aber der überlassene Wohnraum nach Umfang und Qualität gegenüber den im Preis inbegriffenen Dienstleistungen ein eindeutiges Übergewicht und ist aufgrund der gesamten Umstände und insbesondere der baulichen Vorkehrungen anzunehmen, dass die freiwilligen Dienstleistungen vom Gast in untergeordnetem Masse in Anspruch genommen werden, dann kann von hotelmässigen Dienstleistungen nicht mehr gesprochen werden.

### **E. 3**

a) Im vorliegenden Fall hat der Restaurations-Service für die Qualifikation des "Feriendorfes" als Hotelbetrieb keine selbständige Bedeutung. Die Gäste sind nicht gehalten, die Restaurationsleistungen auch nur teilweise in Anspruch zu nehmen. Im Pauschalpreis ist dafür nichts, nicht einmal das Frühstück, vorgesehen. Im Betriebskonzept vom 8. Februar 1979 wird unter Ziff. 3 ausgeführt, die Ennia-Gäste schätzten die individuelle Feriengestaltungsmöglichkeit sehr hoch. So würden sich Eltern mit kleinen Kindern gerne selber versorgen, während Erwachsene mit Vorliebe in den Restaurants der Ferienparks einkehren. Die Erfahrung zeige, dass die Gäste gerne auch die Wirtschaften der Ortschaft aufsuchen; die Ennia fördere diese Tendenz, da sie Wert darauf lege, dass ihre Ferienparks nicht den Charakter von "Kolonien" annehmen. Das Restaurant der Ennia hat daher von den Gästen her gesehen keine andere Funktion, als alle andern Restaurants im Dorfe. Typischerweise sind denn auch in Ferienparks der Ennia Laden und Restaurant je separat verpachtet (vgl. Schreiben der Ennia vom 23. Mai 1979 - Beilagen der Rekursbeklagten vor Verwaltungsgericht Graubünden - betreffend Ferienpark "Warsberg", Saarbürg und Ferienpark "Hochwald", Kell). Daraus ergibt sich, dass kein notwendiger innerer Betriebszusammenhang zwischen dem Restaurant und dem Beherbergungsunternehmen besteht. Diese Unabhängigkeit wird auch dadurch gefördert, dass die BGE 106 Ib 209 S. 215 Wohnungen vom Restaurant örtlich getrennt sind und zudem über eine eigene Koch- und Essstelle verfügen. Dieser Umstand ist entgegen den Ausführungen der Broschüre "Hotelbauten" von wesentlicher Bedeutung und führt vorliegend dazu, dass die Bewohner des Ferienparks vom eigenen Restaurant nicht abhängiger sind als von anderen Restaurants der Gegend und sich diesbezüglich in der

gleichen Lage befinden, wie Bewohner von gewöhnlichen Ferienwohnungen in der Umgebung. Bei dieser minimalen Bedeutung des Restaurations-Services müsste schon ein maximaler Zimmerservice vorliegen, damit von einem Hotelbetrieb gesprochen werden könnte. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Zwar soll ein solcher Service auf Wunsch zur Verfügung stehen. Man kann aber nach der tatsächlichen Situation davon ausgehen, dass er nicht - oder nur ausnahmsweise - in Anspruch genommen wird. Darum konnte auch angenommen werden, dass das benötigte Personal ohne weiteres rekrutiert und untergebracht werden kann, denn der Personalbedarf wird eindeutig den behauptungsweise für 1-Stern-Garni-Hotel benötigten Bedarf von einem Angestellten pro zehn Betten bei weitem nicht erreichen. So kommt nach den Angaben der Ennia der Ferienpark "Hochwald" mit 15 Putzfrauen für 900 Betten aus. Das Schwergewicht des Zimmerservices liegt nach dem Betriebskonzept darin, dass - im Preis inbegriffen - die Wäsche zur Verfügung gestellt und gewechselt wird und dass die Wohnung bei Logement-Wechsel gründlich gereinigt wird (vgl. Betriebskonzept Ziff. 5.2.2). Dies ist aber eine Dienstleistung, die häufig mit der Überlassung von Ferienwohnungen verbunden ist, ohne dass man deswegen von einem Hotelbetrieb sprechen könnte. Auch wenn bei längerem Aufenthalt "auf Wunsch" zudem eine wöchentliche Reinigung im Pauschalpreis inbegriffen ist, ändert dies an der Situation nichts. Einmal ist es ungewiss, ob von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird. Ist dies der Fall, unterscheidet sich die Dienstleistung in nichts von derjenigen eines Putz-Services, wie er unabhängig und ausserhalb von Hotelbetrieben für Ferienwohnungen landläufig angeboten wird. Dass von zahlreichen Gästen ein täglicher Zimmerservice verlangt und getrennt bezahlt wird, ist aufgrund der baulichen Anordnung und der Erfahrungen mit den andern Ferienparks der Ennia nicht zu erwarten. c) Letztlich entscheidend ist, dass nach der baulichen BGE 106 Ib 209 S. 216 Konzeption ein Feriendorf im wahren Wortsinn vorliegt, das auch durch die angebotenen Dienstleistungen nicht zu einem Hotelbetrieb wird. In rund 70 zum Teil zusammengebauten "Ein- und Mehrfamilienhäusern" sind 237 Wohnungen untergebracht, die sich nach Ausstattung und Grösse von gewöhnlichen Ferienwohnungen nicht wesentlich unterscheiden. Bei den 121 3 1/2-Zimmerwohnungen (à 4, zum Teil 6 Betten) handelt es sich grösstenteils um zweigeschossige Maisonnette-Typen mit einer Nutzfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>, während die 116 2-Zimmerwohnungen (à 2 Betten) eine Nutzfläche von ca. 35 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Wohnungen weisen daher für "Hotelzimmer" ausserordentlich viel individuellen Wohnraum auf. Zudem ist in allen Fällen die ganze für eine Ferienwohnung notwendige Infrastruktur von Wohn-Essraum, separaten Schlafräumen, Kochstelle, Bad oder Dusche vorhanden, so dass die Bewohner auf Gemeinschaftsräume und den damit verbundenen hotelmässigen Service nicht angewiesen sind. Auch von der äusseren Gestaltung her handelt es sich um ein Feriendorf, in dessen Zentrum sich ein Restaurant und ein Zentralgebäude für weitere Dienstleistungen, die bei einem modernen Feriendorf durchaus üblich sind, befinden. Die in diesem Zentrum untergebrachten Dienste haben das Schwergewicht bei der Verwaltung der Unterkünfte und der darauf bezüglichen Gastbetreuung. Für diese Bedürfnisse genügt eine relativ kleine "Hotelhalle" als Vorraum der Administrativbüros und des Hallenbades. Das Hallenbad mit Solarium und Sauna sowie der Spielraum und die Tennisplätze sind Einrichtungen, die nicht hotelspezifisch sind, sondern in der gleichen Art auch bei Ferienhausüberbauungen immer häufiger vorkommen. Das Restaurant und der Laden haben eine Versorgungsfunktion, die derjenigen in einem gewöhnlichen Feriendorf vergleichbar ist. Dass sie im gleichen Eigentum stehen wie die Wohnräume und allenfalls auch in einer Einheit mit diesen betrieben werden, ändert nichts daran (sie könnten auch ohne weiteres je

separat verpachtet werden, wie die ausländischen Beispiele der Ennia zeigen). Deswegen kann man nicht das Ganze als "horizontal angelegte Hotelbetriebsstätte" bezeichnen. Sonst müsste inskünftig jedem Ausländer, der in so grossem Umfang (37 000 m<sup>2</sup>) Land in der Schweiz erwerben und mit Ferienhäusern überbauen will, die Bewilligung erteilt werden, BGE 106 Ib 209 S. 217 sofern er nur in seinem Dorf auch noch ein Restaurant baut und dieses gegebenenfalls zusammen mit einem minimalen Reinigungsdienst sowie der Verwaltung der Raumvermietung und der unmittelbar darauf bezüglichen Dienstleistung durch einen einheitlichen Betrieb betreut. Das vorliegende Beispiel zeigt deutlich, dass bei der Qualifikation eines Hotelbetriebes nicht nur auf das Dienstleistungskonzept abgestellt werden kann, das möglicherweise das in einem ganz konkreten Fall für die Hotelqualifikation genügende Minimalangebot übernimmt, sondern dass auch auf die bauliche Gestaltung und die gesamten Umstände abzustellen ist. Insbesondere bei den freiwillig angebotenen - nicht im Pauschalpreis inbegriffenen - Leistungen ist zu prüfen, ob sie nach den Umständen tatsächlich auch in Anspruch genommen werden. Was hier in Erscheinung tritt, kann sowohl nach der üblichen Auffassung von einem Hotelgewerbe wie auch nach der Zweckbestimmung des BewB nicht als Hotelbetriebsstätte im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. b BewB und Art. 13 BewV betrachtet werden. Wirtschaftlich steht die zur Verfügungstellung von Wohnraum im Vordergrund, nicht aber die hotelmässige Dienstleistung. Es fehlt an der Dienstleistungsdichte, die das entscheidende Merkmal für ein Hotel ist. Im vorliegenden Fall geht es im wesentlichen um eine Kapitalanlage, und die Haupttätigkeit des Vermietens stellt eine Vermögensverwaltung dar. Zwecke der Vermögensanlage gelten aber grundsätzlich nicht als berechtigtes Interesse für den Grundstückserwerb ( Art. 6 Abs. 3 BewB ). Dass der Zweck der Vermögensanlage im Vordergrund steht, kann auch aus dem Umstand geschlossen werden, dass es sich bei der Gesuchstellerin um die Tochter einer grossen Versicherungsgesellschaft handelt, bei der die Vermögensanlage naturgemäss eine wesentliche Rolle spielt. Nach Art. 2 der Statuten ist das Ziel der Tochtergesellschaft die Exploitation von Bungalow-Betrieben, Zeltlager-Betrieben und anderen Ferien-Betrieben. In diesem Sinn betreibt sie nach ihren eigenen Angaben nebst 15 Camping-Parks mit 4 000 Abstellplätzen in Holland 11 Ferienparks mit 1 000 Ferienhäusern und in Deutschland 6 Ferienparks mit 800 Ferienhäusern. Von eigentlichen Hotelbetrieben im herkömmlichen Sinn ist nirgends die Rede.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.