

RATGEBER

Hotelneubau unter dem Zweitwohnungsgesetz

Ich bin in der Hotellerie tätig und möchte nun zusammen mit meiner Familie den schon lange gehegten Traum eines eigenen Hotels verwirklichen. Wir möchten eine geeignete Parzelle unbebauten Landes in einer Tourismusgemeinde kaufen und dort unser Hotel realisieren. Der Bau eines solchen Hotels ist für uns aber eine grosse finanzielle Herausforderung. Früher wurden häufig zusätzlich zum Hotel einige Zweitwohnungen erstellt, die dann zur Querfinanzierung genutzt wurden. Ist das heute, nach dem Inkraft-treten des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) noch möglich oder siehtdieses andere Möglichkeiten zur Unterstützung der Hotellerie vor?

Z. K. aus P.

Das ZWG vom 20. März 2015 und die neue Ausführungsverordnung zum ZWG (ZWV) sind am 1. Januar 2016 in Kraft getreten. Gemäss Art. 1 ZWG fallen unter dieses Gesetz nur die Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent. Das trifft auf fast alle Bündner Gemeinden zu. Ich gehe vorliegend davon aus, dass die Gemeinde, in welcher Sie beabsichtigen das Bauland zu kaufen und ein Hotel zu erstellen, einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent aufweist und das ZWG daher zur Anwendung kommt.

Zwei Möglichkeiten

Das ZWG sieht zwei Möglichkeiten zur Förderung der Hotellerie vor. Zum einen die touristisch bewirtschafteten Wohnungen (Art. 7 ZWG), zum andern innerhalb gewisser Grenzen den Bau von Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung (Art. 8 ZWG). Beide Möglichkeiten führen zu einer Quersubventionierung und können zur finanziellen Förderung von Hotelneubauten genutzt werden.

Strukturierter Beherbergungsbetrieb

Das ZWG verwendet den Begriff des strukturierten Beherbergungsbetriebs und nicht den Begriff Hotel. Ein traditionelles Hotel fällt unter den Begriff des strukturierten Beherbergungsbetriebes. Ein solcher liegt auch vor, wenn für Wohnungen ein hotelähnliches Betriebskonzept (inkl. dazu gehörende minimale Infrastrukturen wie etwa Rezeption) vorhanden ist, und der Betrieb eine minimale Grösse aufweist. Beispiele sind etwa Hotelresorts (Hotels mit Zimmern und bewirtschafteten Wohnungen) und Ferienresorts oder Feriendörfer, die Wohnungen für den

kurzzeitigen Ferienaufenthalt mit hotelähnlichen Dienstleistungen anbieten.

Die Anlagen zeichnen sich in der Regel dadurch aus, dass sie eine bauliche Einheit bilden (Zentrum mit Hauptzugang und Rezeption, zentrale Parkplätze), in der auch Gemeinschaftseinrichtungen wie Hallenbad, Sportanlagen, Restaurants und Spielräume untergebracht sind, die von den Gästen benutzt werden können. Die Grösse und die Struktur der Anlage sollen eine professionelle und gewinnbringende Vermarktung zulassen und auch so konzipiert sein, dass sie im Markt längerfristig wettbewerbsfähig sind. Im Rahmen solcher strukturierter Beherbergungsbetriebe können touristisch bewirtschaftete Wohnungen (Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG) erstellt und verkauft werden.

Kurzzeitige Nutzung

Touristisch bewirtschaftete Wohnungen müssen dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten werden. Da die Wohnungen primär dem kommerziellen Ziel der Drittvermietung dienen, dürfen sie nicht individuell ausgestaltet sein. Das heisst, die Wohnungen sind nicht auf den persönlichen Gebrauch der jeweiligen Eigentümer und deren individuelle Bedürfnisse zugeschnitten, sondern sie sind einheitlich ausgestaltet nach einem gemeinsamen Konzept.

Die Eigennutzung der Wohnungen (durch die Eigentümer, dessen Familienmitglieder sowie Freunde und Bekannte, entgeltlich oder unentgeltlich) bleibt möglich, ist zeitlich aber beschränkt. Pro Hauptsaison sollte diese höchstens während drei Wochen stattfinden.



MLaw Christine Kocher, Substitutin bei Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare, Chur

Touristisch bewirtschaftete Wohnungen sind Zweitwohnungen mit einer Nutzungsaufgabe. Der Eigentümer kann diese nicht frei nutzen, sondern hat gewisse Auflagen zu befolgen. Solche Wohnungen können aber an Dritte verkauft werden und stellen damit eine Finanzierungsmöglichkeit für den eigentlichen Hotelbau und den Betrieb des Hotels, Restaurants, Wellness etc.

Eine zweite Möglichkeit bietet Art. 8 ZWG. Unter gewissen Voraussetzungen kann einem strukturierten Beherbergungsbetrieb der Bau von Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung bewilligt werden. Der Erlös muss zur Quersubventionierung verwendet werden.

Palette von Voraussetzungen

Allerdings müssen eine ganze Palette von Voraussetzungen kumulativ (gemeinsam) vorliegen, damit der Bau von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen möglich wird (Art. 8 Abs. 1 lit. a-e ZWG). Der Bau von nutzungsreifen Zweitwohnungen ist flächenmässig beschränkt (Art. 8 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 ZWG). Möglich sind im Falle des Verkaufs 2 Prozent, wenn die Wohnungen im Eigentum des Hoteliers bleiben und vermietet werden sind es 33 Prozent.

Dass diese Voraussetzungen vorliegen, muss mittels eines unabhängigen Gutachtens (Art. 8 Abs. 5 ZWG) nachgewiesen werden. Zu beachten ist, dass die Gemeinden die Möglichkeit haben, mit kommunalen Regelungen das ZWG des Bundes noch weiter einzuschränken.

Vorschriften prüfen

Sobald Sie also einen möglichen Standort ins Auge fassen, sind zusätzlich die kommunalen Vorschriften zu prüfen. Derzeit besteht noch wenig Erfahrung in der Anwendung des ZWG. Entsprechend gross ist die Verunsicherung auch bei den Bewilligungsbehörden. Eine fachkundige Beratung ist deshalb in jedem Fall angezeigt. Ich wünsche Ihnen schon heute viel Erfolg bei der Realisierung Ihres Projektes.