

2. Andermatt Tourism Law Forum

Lex Koller und (ausländische) Investitionen
Sergio Biondo - Rahel Müller



Einführung: Was ist die Lex Koller?



Geltungsbereich

Persönlicher
Geltungsbereich

Sachlicher
Geltungsbereich

BewG – Behörden



- Am Beispiel des Kt. VS:
 - Übliche (und unübliche) Vorgehensweisen
 - Spannungsfeld BewG-Behörde – Grundbuchamt
 - Spannungsfeld BewG-Behörde / Grundbuchamt <-> Migrationsamt, Steuern

BewG - Verfahren

- Art. 17 BewG – Verfügung

Bewilligung

- Bsp. Kontingente für Ferienwohnungen

Nichtbewilligung

- Fehlende VSS
 - ursprünglich
 - nachträglich ...

Nichtunterstellung

- Betriebsstätten
- Schweizer Gesellschaft

BewG – Verfahren – Rollenverständnis

Aufsicht – Oberaufsicht (grundsätzlich und fallbezogen)

- Merkblatt und Wegleitung
- Weiteres

Überprüfung des (Bundes)Rechts

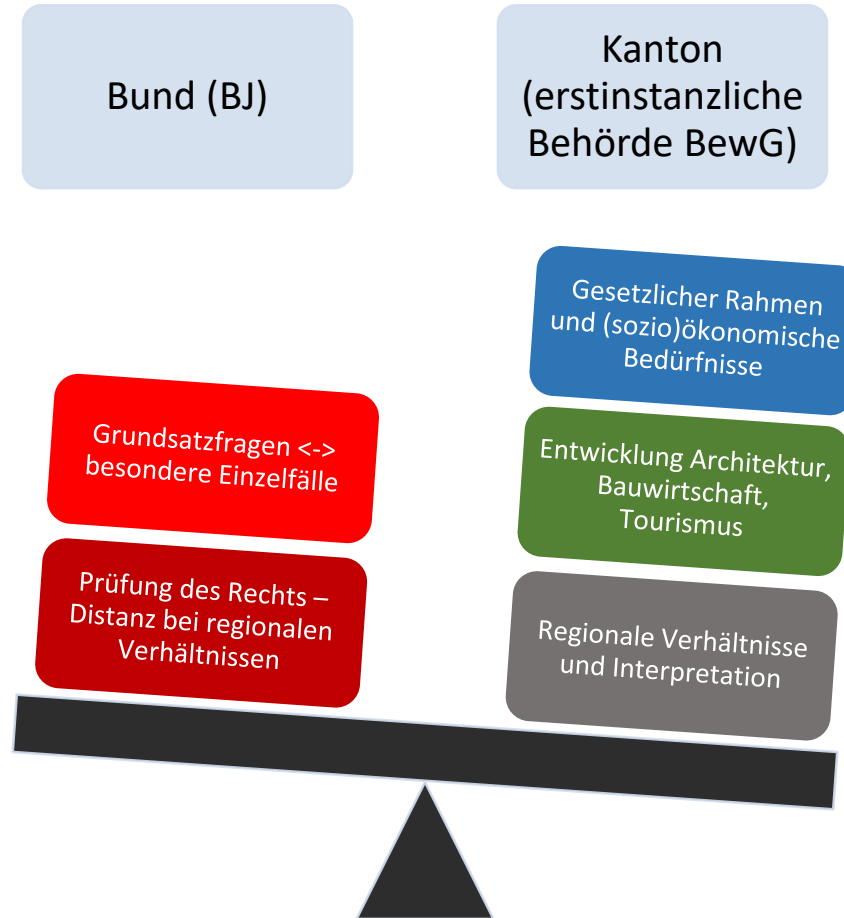
Angemessenheit der gewählten Lösung in Bezug auf zwingende Bestimmungen

Einheitlichkeit der Rechtsanwendung

- innerhalb des Kantons
- schweizweit (Dilemma ...)



BewG – Verfahren - Rollenverständnis



BewG - Verfahren

Mehrstufiges BewG-Verfahren

Vorteile

- Rechtskontrolle
- Grundsatzfragen
- Ausgleich kt. – Bundesinteressen
- Harmonisierung

Nachteile

- Regionale Verhältnisse
- Fehlende Harmonisierung (kt. Praxen)
- Dauer des Verfahrens

Bewilligungen nach BewG - Ferienwohnungen

Verlangte
Dokumente

- Vertrags(entwurf)
- Bestätigung Raumplanungsamt (touristischer Ort)
- Situationsplan + Bestätigung des Architekten (NWF)
- Absichtserklärung + Ehrenerklärung

zusätzlich bei
bestehenden
Wohnungen

- Zeitpunkt der Fertigstellung (wenn frisch überbaut)

zusätzlich bei
Bauplatz

- Kostenvoranschlag / GU-Vertrag u.ä.
- Überbauungserklärung

Bewilligungen nach BewG - Ferienwohnungen

Zulässige Nettowohnfläche

- < 100m²
- 100 - 200m²
- 250m² (Nachweis Mehrbedarf)
- >250m²

- NWF nach BewG <-> BGF, SIA 416, kt. BauG

- Zusatzerwerbe

Anrechenbaren Räume (bewohnbar)

- **Ja:** Küche, Badezimmer, Toilette, geschl. Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum

- **Nein:** Hausflur, Treppenhaus, Keller, Estrich

- Innere Treppe, Dachunterbauten, Wandschränke, halbgeschlossene Schwimmbäder, Saunazellen

Herausforderungen

- Unterscheidungskriterien nach „traditionellen Raumbezeichnungen“ -> was ist heute „bewohnbar“
- Beheizte Stauräume mit natürlichem Licht?
- Multifunktionale Räume mit natürlichem Licht (Entrées, Sportmaterialraum mit gehobener Ausstattung)
- Rolle der Materialisierung, rolle der Trennung der Bereiche, Stand der Technik
- BauG und ZWG-Verständnis
- Baubewilligungen
- Verhältnis NWF : Sauräumen (ratio)
- Raumanpassungen in der Zeit

Nichtunterstellung von **Betriebstätten**

Begriff Betriebsstätte

Hotel – Aparthotel – Serviced Apartments – Wohneinheiten zur kommerziellen Nutzung –
Wohnung

Spannungsfeld zum ZWG: Bedürfnis einheitlicher Begriffe (einheitlicher
Raumverständnisse) trotz verschiedener Zielsetzungen?!

Wandelbarkeit des Begriffs <-> Neue Bedürfnisse v.a. im Tourismus

Nichtunterstellung von **Betriebstätten**

Zu prüfende Elemente

- Nutzungsplan
- Gemeindebestätigung
- Baupläne
- Baubewilligung und dgl.
- Detail der betrieblich genutzten Flächen
- Fokus: Gesamtsicht, Nachweis Dienstleistungsangebot, welche die Betriebsstätte ausmachen

+ bei Hotelneubau bzw. Beherbergung

- Gutachten (SGH)
- Businessplan
- Konzept

Herausforderungen

- Entwicklungen im Tourismusbereich
- Bedürfnisse der Klientel (Konzept) <-> Grenzen des Gesetzes
- Verkäufer vs. Investor vs. Eigentümer vs. Betreiber
- Raumkonzepte und Grösse
- Dezentrale Komplexe
- Personalwohnungen (MOT 22.4413 als Reaktion auf restriktive Praxis nach BGE)

Nichtunterstellung von Betriebsstätten

- Hotel vs. Chalet(s) als Betriebsstätte(n)
- Was ist das Ziel?
 - Warme Betten als Begleiterscheinung
 - Voraussetzungsprüfung und Grenzen
 - Küchen <-> Kitchenette
 - Einheitlichkeit der Räume und der Materialisierung
 - Rendite
 - Konzept und Publikum
- Grösse (ein Chalet?)



Nichtunterstellung von CH Gesellschaften

- Zu prüfende Elemente: HR-Auszug, Gründungsurkunden, Statuten, Zweck,...

Wer erwirbt?

- Aktionärsliste
- div. Nachweise

Wer finanziert?

- Bilanz
- Darlehensunterlagen
- Bankbestätigungen

Erwerbszweck?

- Zweckbestimmung
- Kostenvoranschläge
- Finanzierungsplan

- Spannungsfelder:

- Direkte Eintragung im GBA oder Verweis an BewG-Behörde
- Praxis / Ausnahmen / Zweifel?
- Kantonale Unterschiede und interkantonaler Vergleich?

Staatspolitische <-> kantonale Interessen

Staatspolitisches Interesse



Staatspolitische <-> kantonale Interessen

Kantonale Interessen

- Bauwirtschaft
- Tourismus
- Raumplanung und demographische Entwicklung (Homework / Covid)
- Bedürfnis:
 - nach Gleichbehandlung
 - nach Ausnahmen

In a nutshell

