



 Universität
Zürich
Rechtswissenschaftliches Institut

Übungen im Sachenrecht
Frühjahrssemester 2018

Fall 3: Das Aparthotel


Rechtsanwalt Prof. Dr. Arnold F. Rusch LL.M.


 Universität
Zürich
Rechtswissenschaftliches Institut

Aparthotel Tanner

Suite 5	Suite 6
Suite 3	Suite 4
Suite 1	Suite 2
Restaurant/Réception	

Seite 2



 Universität
Zürich
Rechtswissenschaftliches Institut

Art. 7 Abs. 1 ZWG

1 In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen neue Wohnungen nur bewilligt werden, wenn sie wie folgt genutzt werden:

- als Erstwohnung oder als Wohnung, die nach Artikel 2 Absatz 3 einer Erstwohnung gleichgestellt ist; oder
- als touristisch bewirtschaftete Wohnung.

Seite 3



 Universität
Zürich
Rechtswissenschaftliches Institut

Art. 7 Abs. 2 ZWG

2 Eine Wohnung gilt als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und sie:

- im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen beziehungsweise ihren Hauptwohnsitz hat (Einliegerwohnung); oder
- nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetrieb bewirtschaftet wird.


Seite 4


 Universität
Zürich
Rechtswissenschaftliches Institut

Art. 69 Abs. 1 GBV

Eintragung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes
 Die Eintragung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes kann nur verlangt werden, wenn mit der Anmeldung der Aufteilungsplan eingereicht wird.

Seite 5


 Universität
Zürich
Rechtswissenschaftliches Institut

Art. 10 BewG (SR 211.412.41)

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

- 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;

Seite 6

Universität
Zürich™
Rechtswissenschaftliches Institut

Art. 10 BewG (SR 211.412.41)

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.

Seite 7

Universität
Zürich™
Rechtswissenschaftliches Institut

Art. 7 Abs. 2 BewV Apparthotels

Die dauernde hotelmässige Bewirtschaftung (Art. 10 Bst. b BewG) wird sichergestellt, indem die Stockwerkeigentümer im Begründungsakt und im Verwaltungs- und Nutzungsreglement (Art. 712d ff. ZGB) darauf verpflichtet werden; die Bewilligungen werden unter den dafür vorgeschriebenen Auflagen erteilt (Art. 11 Abs. 2 Bst. g).

Seite 8

Universität
Zürich™
Rechtswissenschaftliches Institut

Art. 11 Abs. 2 lit. g BewV

An die Bewilligungen sind in der Regel mindestens die folgenden, im Grundbuch anzumerkenden Auflagen zu knüpfen (Art. 14 BewG): (...)

g. bei Apparthotels die Verpflichtung, die Wohneinheit dem Betriebsinhaber zur Bewirtschaftung gemäss dem Begründungsakt des Stockwerkeigentums und dem Verwaltungs- und Nutzungsreglement (Art. 7) zu überlassen;

Seite 9

Universität
Zürich™
Rechtswissenschaftliches Institut

Beschränkte dingliche Rechte

- Dienstbarkeiten
 - Grundlast
 - Pfandrechte
 - Grunddienstbarkeiten
 - Personaldienstbarkeiten

Seite 10

Universität
Zürich™
Rechtswissenschaftliches Institut

Dienstbarkeiten

- Gesetzlich geregelte Formen
 - Baurecht
 - Quellenrecht
 - Nutzniessung
 - Wohnrecht
- Übrige Dienstbarkeiten

Seite 11

Universität
Zürich™
Rechtswissenschaftliches Institut

Prägungs-Formel nach BGE 123 III 337 ff., 342: «Le principe précité [d.h. das Prinzip der Beschränkung des Eigentums, nicht aber der persönlichen Freiheit des Eigentümers] a été concrétisé en ce sens qu'une servitude négative, qu'elle soit personnelle ou foncière, est admissible seulement si l'activité qu'elle interdit détermine l'état physique du fonds servant, son apparence extérieure, son caractère économique ou social (...). L'activité interdite par la servitude doit affecter le caractère de l'immeuble de manière perceptible de l'extérieur (...).»

Seite 12