

## Was ist ein Hotel?

Ob jemand seine Ferien im Hotel oder in einer Ferienwohnung verbringt, ist nicht so relevant, möchte man meinen. Das muss der Kunde doch selbst wissen. Korrekt, dieser Konsumentenscheid ist natürlich frei. Aber doch ist das Kriterium, ob ein Gästebett in einem Hotel oder einer Ferienwohnung steht, in verschiedener Hinsicht von zentraler Bedeutung. So ist die Frage zum Beispiel im Zusammenhang mit der Zonenkonformität einer Baute entscheidend, oder auch dann, wenn die Einhaltung des am 1. Januar 2016 in Kraft getretenen Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) beurteilt werden muss. Allerdings ist die Zuordnung in die eine oder andere Kategorie oft gar nicht so einfach, insbesondere seit der starken Ausdifferenzierung des Beherbergungsangebots in den letzten Jahren. Dieser Beitrag soll Licht ins Dunkel bringen.

### Grundtypen

In der Praxis gibt es verschiedene Typen von Beherbergungsangeboten. Die Verordnung über die Förderung der Beherbergungswirtschaft<sup>1</sup> nennt in Art. 1, Abs. 1 explizit zwei:

- a) Hotels
- b) strukturierte Beherbergungsbetriebe (auch hotelähnliches Angebot genannt)

Ausserhalb der Klassifikation als Hotel oder als hotelähnliches Angebot in Form des strukturierten Beherbergungsbetriebes liegt die Kategorie des nicht-hotelähnlichen Beherbergungsangebots, das synonym als nicht-strukturierte Beherbergung<sup>2</sup> bezeichnet wird.

Bei der Beurteilung im konkreten Fall gilt es somit nicht nur zwischen «Hotel» und «Nicht-Hotel» zu unterscheiden, sondern zwischen den beiden Polen bewegt sich der etwas diffus anmutende «strukturierte Beherbergungsbetrieb», der zwar hotelähnlich ist, aber doch kein konventionelles Hotel ist.

Hinweise zur Zuordnung liefern einerseits gesetzliche Grundlagen auf Bundesebene, wie zum Beispiel die Verordnung über die Förderung der Beherbergungswirtschaft und die Zweitwohnungsverordnung (ZWV)<sup>3</sup>. Andererseits können auch wissenschaftliche Studien oder durch den Branchenverband Hotelleresuisse erarbeitete Grundlagen wie bspw. der Kriterienkatalog zur Hotelbewertung<sup>4</sup> zur Beantwortung der Fragestellung beigezogen werden.

### Wann ist ein Beherbergungsangebot ein Hotel?

Hotels lassen sich wie folgt beschreiben und grob einteilen<sup>4</sup>:

- Gehobene Kategorie: Hotelanlage im 3+, 4 oder 5-Sternbereich, primär aus Zimmern und Suiten sowie einer allgemeinen Hotelinfrastruktur (Restaurant, Rezeption, Wellness) bestehend. Die Infrastruktur wird durch ein dienstleistungs- und personalintensives Angebot komplementiert.
- Low Cost: Zimmer und Suiten im 1-3-Sternbereich, welche nur durch ein minimales Dienstleistungsangebot komplementiert werden. Im Fokus steht die Generierung hoher Frequenzen mit verhältnismässig tiefen Übernachtungspreisen.

Nebst den anlagebezogenen Merkmalen entscheidet das Niveau der in der Immobilie angebotenen Dienstleistungen über die Hotelkategorie. Unterschreiten sie ein bestimmtes Mindestmass, wird nicht mehr von einem Hotel gesprochen, auch wenn allenfalls bauliche Merkmale eines Hotels vorliegen.

### Wann ist ein Beherbergungsangebot ein hotelähnliches Angebot (strukturierter Beherbergungsbetrieb)?

Bei der Frage, wann ein Beherbergungsangebot als strukturierte Beherbergung und somit als hotelähnliches Angebot zu klassifizieren ist, wird auch auf den Betrieb (Betriebskonzept) und nicht nur auf die Anlage als solche abgestützt. Hinweise zur Begriffsbestimmung liefern sowohl die Verordnung über die Förderung der Beherbergungswirtschaft<sup>1</sup> als auch die Zweitwohnungsverordnung (ZWV)<sup>3</sup>.

Kriterien gem. Verordnung über die Förderung der Beherbergungswirtschaft; Art. 1, Abs. 2 <sup>1</sup>	Kriterien gem. Zweitwohnungsverordnung (ZWV); Art. 4 <sup>3</sup>
Betrieb, welcher auf die professionelle und kurzzeitige Beherbergung von Gästen ausgerichtet ist.	Der Betrieb umfasst hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden.
Betrieb, welcher direkt oder über Kooperationspartner weitere hotelmässige Infrastrukturen und Leistungen sicherstellt, die von der Mehrheit der Kundinnen und Kunden beansprucht werden.	Er weist ein hotelähnliches Betriebskonzept auf.
Betrieb, welcher entsprechend positioniert ist und gezielt Kurzzeitgäste bewirbt.	Die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs ist sichergestellt.
Betrieb, welcher in der Regel mindestens 15 Zimmer oder 30 Betten aufweist, die in Bezug auf Konzept oder Standort einheitlich sind.	

Nebst anderen Kriterien müssen somit hotelmässige Dienstleistungen erbracht werden. Eine typische hotelmässige Dienstleistung ist die Restauration. Im Rahmen der Zweitwohnungsgesetzgebung hat das Bundesamt für Raumentwicklung ARE die hotelmässigen Dienstleistungen wie folgt charakterisiert<sup>5</sup>:

- Dabei handelt es sich um Dienstleistungen, die typischerweise von Hotels angeboten werden (wie zum Beispiel Rezeption, Zimmerdienst, Gemeinschaftseinrichtungen wie Hallen-bad, Sportanlagen, Restaurants und Spielräume).
- Entscheidend ist, dass solche Dienstleistungen (...) von den Gästen (tatsächlich) in Anspruch genommen werden können.

Allerdings reicht das Vorhandensein von minimalen Hoteldienstleistungen nicht aus, sondern diese müssen ein gewisses Ausmass haben. Dazu äussert sich die Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion des Kantons Bern im Zusammenhang mit der Vermietung dahingehend, dass «Die hotelmässige Dienstleistung gegenüber dem Überlassen von Wohnraum im Vordergrund stehen» muss<sup>6</sup>.

Typische Anwendungsformen strukturierter Beherbergungsbetriebe sind, hinreichende Dienstleistungen vorausgesetzt, besonders folgende Beherbergungsformen<sup>2</sup>:

- Feriendörfer (mit oder ohne Stockwerkeigentum): Anlagen, die satt Zimmern voll ausgebaute und autark nutzbare Wohnungen für den kurzzeitigen Ferienaufenthalt anbieten. I.d.R. weisen solche Anlagen mind. 50 Wohnungen (falls Wohnungen nicht im Stockwerkeigentum) resp. mind. 100 Wohnungen (falls Wohnungen im Stockwerkeigentum) auf.
- Aparthotels mit Stockwerkeigentum<sup>7</sup>

### Wann ist ein Beherbergungsangebot ein nicht hotelähnliches Angebot?

Beherbergungsangebote, welche basierend auf den genannten Rechtsquellen weder Hotels noch hotelähnliche Angebote sind, werden nach dem Ausschlussprinzip der Kategorie nicht-hotelähnliches Angebot zugeordnet. Keine Rolle bei der Zuordnung spielt die Frage der Gewerblichkeit. Namentlich können nicht-hotelähnliche Angebote gewerblich oder privat vertrieben werden. Aus der Tatsache, dass jemand touristischen Wohnraum gewerblich vermietet, darf nicht geschlossen werden, dass dieser hotelmässig sei.

Ebenfalls nicht massgebend ist der Vertrieb. Onlineplattformen, wie z.B. booking.com, AirBnB etc., aber auch klassische Vertriebskanäle wie Inserate und Anzeigen in Zeitungen und Zeitschriften, werden heute von privaten und gewerblichen Vermietern und für sämtliche Angebotstypen verwendet.

Nicht als hotelähnlicher, strukturierter Beherbergungsbetrieb gelten z.B. Zweitwohnungen, wenn sie nicht in einem strukturierten Beherbergungsbetrieb integriert sind, Einliegerwohnungen und typische Ferien- resp. Zweitwohnungen ohne hotelmässige Dienstleistungen. Die technologische Entwicklung einerseits und die steigenden Gästeansprüche andererseits machen es möglich resp. unabdingbar, dass sich heutzutage auch Ferienwohnungen in Bezug auf deren Ausstattung mehr und mehr an Hotelzimmer angleichen (bspw. Vorhandensein von WLAN, Fernseher mit Pay-TV, kostenlose Toilettenartikel, Klimaanlage etc.). Auch hier verwischen somit die Grenzen zwischen einem klassischen Hotel, einem strukturierten Beherbergungsbetrieb und einer einfachen Ferienwohnung mehr und mehr. Entscheidend ist jedoch, dass hardwarebezogene Eigenschaften allein keine hotelmässige Dienstleistung darstellen, sondern dass Tätigkeiten erforderlich sind. Zum Beispiel werden durch kompetentes Personal regelmässige Reinigung und Zimmerservice angeboten, es ist eine Reception mit Empfangsdienst vorhanden und es steht ein Frühstücksraum mit erweitertem Frühstücksangebot zur Verfügung.

## Zusammenfassung

Die Grenzen zwischen der klassischen Hotellerie und traditionellen Ferienwohnungen verwischen je länger desto mehr, da sich die technologische Entwicklung als auch die Gästeansprüche laufend verändern. So haben sich zwischen den beiden Polen sogenannte hotelähnliche Angebote entwickelt. Diese werden rechtlich der Hotellerie zugeordnet, wenn sie sich durch das Vorhandensein gewisser infrastruktureller Komponenten in Kombination mit dazugehörigen Dienstleistungen auszeichnen, welche durch fachkompetentes Personal erbracht werden.

Chur, den 22.10.2020

Prof. Dr. Andreas Deuber, Gian-Reto Trepp, Marcelle Christen Einsiedler

Zurück auf die Seite [Das Zweitwohnungsgesetz](#)

<sup>1</sup> Verordnung über die Förderung der Beherbergungswirtschaft (Fassung vom 01.06.2020)

<sup>2</sup> Plaz, P., Schmid, S., Schwander, S., & Isenring, M. Tourismusfinanzierung ohne Zweitwohnungen: Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative auf die Finanzierung von Beherbergungsbetrieben und Tourismusinfrastrukturen. Schlussbericht zuhanden des Staatssekretariats für Wirtschaft SECO. Zürich (Januar 2013), S6.

<sup>3</sup> Zweitwohnungsverordnung (Fassung vom 01.01.2018) (ZWV).

<sup>4</sup> Hotelleriesuisse. Kriterienkatalog 2015- 2020: Kriterien/Normen. Bern. Abgerufen von: <https://www.hotelleriesuisse.ch/de/leistungen-und-support/klassifikation>

<sup>5</sup> Bundesamt für Raumentwicklung. *Zweitwohnungsverordnung: Erläuterungen*. Bern (18.11.2015), S. 5.

<sup>6</sup> BECO Berner Wirtschaft. Grundstückerwerb durch Personen im Ausland. Bern (März 2012)

<sup>7</sup> Für eine Definition der Apparthotellerie und weitere Ausführungen zu spezifischen Themen wird auch auf folgende Studie verwiesen: Deuber, A., & Tromm, P. (2012). *Apparthotels im Kanton Graubünden: Analyse und Erkenntnisse im Hinblick auf andere bewirtschaftete Beherbergungsformen*. Chur.