

## **BGE 132 II 171**

Bundesgericht (BGE), 2005-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_132\\_II\\_171](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_132_II_171)

FR: ATF 132 II 171

IT: DTF 132 II 171

### **Regeste**

Regeste Art. 14 Abs. 4 BewG; Apparthotel; Widerruf der Auflage, die Eigentumswohnungen mindestens sechs Monate jährlich für die hotelmässige Weitervermietung zur Verfügung zu stellen. Wenn die Bewilligungsbehörde das Vertragsverhältnis zwischen der Betreibergesellschaft und den vermietungspflichtigen Wohnungseigentümern neu regelt, um einen wirtschaftlich tragbaren Hotelbetrieb zu ermöglichen (vgl. BGE 130 II 290 ff.), der geänderte Vertrag den Eigentümern indessen unzumutbar verschlechterte Mietbedingungen auferlegt, rechtfertigt sich ein Widerruf der Bewirtschaftungsaufgabe aus zwingenden Gründen (E. 2).

Regeste Art. 14 al. 4 LFAIE; apparthôtel; révocation d'une charge imposant aux propriétaires d'étages de mettre à disposition pendant six mois au moins par année leur appartement pour être reloué sous une forme hôtelière. Si, dans le but de permettre une exploitation rentable de l'établissement hôtelier, les autorités soumettent le rapport contractuel entre la société exploitante et les propriétaires d'étages à de nouvelles règles (cf. ATF 130 II 290 ss) et que le contrat ainsi modifié impose aux propriétaires des conditions de location insupportables, une révocation de la charge pour motifs impérieux se justifie (consid. 2).

Regesto Art. 14 cpv. 4 LAFE; apparthotel; revoca di un onere che impone ai proprietari di appartamenti in proprietà per piani di mettere i loro appartamenti a disposizione almeno sei mesi all'anno per scopi alberghieri. Se, al fine di permettere una gestione alberghiera economicamente sostenibile, l'autorità che rilascia l'autorizzazione sottopone a nuove condizioni il contratto concluso tra la società esercente e i proprietari di appartamenti per piani (cfr. DTF 130 II 290 segg.), ma tuttavia dal contratto così modificato risultano a danno dei proprietari condizioni di locazione insostenibili, si giustifica allora di revocare l'onere per motivi gravi (consid. 2).

### **Erwägungen**

#### **E. 2.1**

Um die Benutzung als Apparthotel dauerhaft aufrechtzuerhalten, auferlegt die Gesetzgebung dem Bewirtschafter die Pflicht zur Bewirtschaftung und dem Eigentümer die Pflicht, seine Wohnung zu diesem Zweck zur Verfügung zu stellen (vgl. Art. 14 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [BewG; SR 211.412.41]; Art. 7 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 2 lit. g der Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [BewV; SR 211.412.411]). Diese Verpflichtung ist öffentlichrechtlich und gilt dauerhaft, vorbehaltlich eines allfälligen Widerrufs der Auflage. Sie kann durch privatrechtliche Vereinbarungen nicht wegbedungen werden. Die Bewirtschaftungspflicht

kann gemäss Art. 14 Abs. 4 BewG aufgehoben werden. Dies ist jedoch nur aus zwingenden Gründen zulässig. Ein solcher Grund liegt erst vor, wenn eine Veränderung der Verhältnisse eintritt, welche die Erfüllung der Auflage unmöglich oder unzumutbar macht (vgl. Art. 11 Abs. 4 BewV ; BGE 129 II 361 E. 6.2 S. 378). Grundsätzlich muss der Erwerber einer Wohneinheit in einem Apparthotel somit das wirtschaftliche Risiko, das sich aus der Bewirtschaftungspflicht ergibt, in Kauf nehmen. Insbesondere kann er nicht damit rechnen, mit der Vermietung des Appartements einen Gewinn zu erzielen. Wenn jedoch, um einen wirtschaftlich tragbaren Hotelbetrieb zu ermöglichen, die Mietkonditionen derart zum Nachteil der Wohnungseigentümer verändert werden BGE 132 II 171 S. 175 müssten, dass diesen aus der Vermietung ein Verlust erwachsen oder dass sonst wie das Eigentumsrecht in seiner Substanz angetastet würde, wäre die Änderung für die Wohnungseigentümer unzumutbar. In diesem Fall müsste infolge Unmöglichkeit der Hotelbewirtschaftung die Bewirtschaftungsaufgabe aufgehoben werden (vgl. BGE 130 II 290 E. 2.8 S. 300 f.).

## **E. 2.2**

Der neue, vom Grundbuchinspektorat verfügte Mietvertrag hat die den Wohnungseigentümern zuvor zugesicherten Rechte in dem Ausmass eingeschränkt, wie das Gutachten der SGH als notwendig erachtete, um einen wirtschaftlich tragbaren Hotelbetrieb zu gewährleisten. Zugleich hat das Grundbuchinspektorat diese Vertragsänderungen als für die Wohnungseigentümer unzumutbar eingestuft. Das Verwaltungsgericht hat die erstinstanzliche Auffassung geschützt, was - entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin - weder Bundesrecht verletzt noch von der bisherigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. u.a. BGE 130 II 290 E. 2.8 S. 300 f.; BGE 129 II 361 E. 6.2 S. 378, mit weiteren Hinweisen) abweicht: Wie das Verwaltungsgericht zutreffend erwogen hat, ist die neu geregelte Bewirtschaftungspflicht für die Wohnungseigentümer in erster Linie deshalb unzumutbar, weil deren Beteiligung an den Mieteinnahmen wesentlich geringer ausfällt und nunmehr in einem markanten Missverhältnis zu den Eigentümerkosten für die Vermietungszeit steht: Gemäss Gutachten der SGH und Verfügung des Grundbuchinspektorats sollen vom Umsatz der Drittbeherbergungen nicht mehr 43 % des Nettoertrags, sondern nur noch 16 % des Bruttoergebnisses an die Vermieter zu entrichten sein. Dieser Prozentsatz beruht auf der Schätzung der SGH, bei einem als möglich erachteten Gesamtbeherbergungsertrag von Fr. 780'000.- könnten Fr. 123'000.- an die Wohnungseigentümer bezahlt werden, ohne die Wirtschaftlichkeit des Hotelbetriebs zu gefährden. Die seit der Vertragsänderung erzielten Beherbergungsumsätze sind aber weit unter diesem Betrag geblieben (Fr. 57'211.05 für das Geschäftsjahr 2002/2003, voraussichtlich ca. Fr. 75'000.- für 2003/2004). Mit anderen Worten liegt der massiven Reduzierung des Mietgelts (auf ungefähr einen Drittel des bisherigen Prozentsatzes) eine zumindest optimistische Schätzung zugrunde, die ausserdem zukünftige Ersatzinvestitionen bzw. Erneuerungsarbeiten gänzlich unberücksichtigt gelassen zu haben scheint. Auf jeden Fall belaufen sich die der Einnahmenbeteiligung gegenüberzustellenden (d.h. auf die halbjährliche Vermietungszeit entfallenden) Eigentümerkosten auf BGE 132 II 171 S. 176 ein Mehrfaches: Für das Bundesgericht verbindlich ( Art. 105 Abs. 2 OG ) hat die Vorinstanz in Bezug auf die hier vertretenen Beschwerdegegner jährlich Fr. 594'000.- Kapitalkosten und Fr. 183'000.- Betriebskosten festgehalten, d.h. gesamthaft Fr. 778'000.-. Umgerechnet auf ein halbes Jahr, für welches die Eigentümer die Appartements dem Hotelbetrieb zur Verfügung zu stellen haben, ergibt dies ca. Fr. 390'000.-. Werden diesen Kosten - in optimistischer Betrachtungsweise - Fr. 123'000.- Mietentgelt-Beteiligung gegenübergestellt, resultiert daraus immer noch ein mehr als dreifacher Kostenüberschuss.

Dazu kommt, dass den Wohnungseigentümern auch bezüglich der zulässigen Eigenbelegungen markant verschlechterte Bedingungen auferlegt worden sind: Der frühere Mietvertrag sah wohl vor, dass die Eigentümer ihre Selbstnutzungen im Normalfall ein halbes Jahr im Voraus ankündigen mussten, dann aber (im Rahmen der ihnen zustehenden sechs Monate) sogar in der Hochsaison uneingeschränkt über ihre Wohnung verfügen (oder sie ihren Familien sowie Bekannten unentgeltlich überlassen) konnten. Unter dem neuen Vertrag gemäss Gutachten der SGH sollen sie nunmehr in der Mittelsaison für jede Eigenbelegung 30 % der von Drittgästen bezahlten Miete entrichten, in der Hochsaison sogar 75 %. Mit anderen Worten werden sie vor folgende, so oder anders sehr unvorteilhafte Alternative gestellt: Entweder dulden sie teils massive Beschränkungen ihrer Eigentümerrechte und verzichten sie insbesondere in den attraktiven Jahreszeiten, für die sie ihre Wohnungen gerade erworben haben, mehr oder weniger vollumfänglich auf Selbstnutzungen. Oder sie nehmen - zusätzlich zu dem deutlich schlechteren Verhältnis zwischen Mietbeteiligung und Kosten für die Vermietungszeit - noch (gegebenenfalls beträchtliche) Mehrausgaben in Kauf. Gesamthaft hat der neue Mietvertrag wesentliche, zuvor ausdrücklich zugesicherte Vermieterrechte einseitig und massiv eingeschränkt. Daraus ergibt sich für die Wohnungseigentümer insbesondere ein klares Missverhältnis zwischen markant geringeren, selbst so noch unsicheren Einnahmen und zumindest dreimal so hohen Kosten für die Vermietungszeit. Gleichzeitig ist die bezweckte Wirtschaftlichkeit des Hotelbetriebs damit noch keineswegs sichergestellt, während die zukünftige Entwicklung des Unternehmens (vor allem die notwendigen Ersatzinvestitionen) gänzlich ungeregelt bleibt. Demzufolge verstösst es nicht gegen Bundesrecht, dass das Verwaltungsgericht den Widerruf der Bewirtschaftungsaufgabe geschützt hat. BGE 132 II 171 S. 177

### **E. 2.3**

Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, vermag nicht zu überzeugen: Unbegründet ist namentlich der Einwand, die Vorinstanz hätte sich nicht auf die Jahresrechnungen der Verwalterin der Stockwerkeigentümergeinschaft stützen dürfen. Diese sei als von den Wohnungseigentümern beauftragte Interessenvertreterin befangen; auch erwiesen sich ihre Berechnungen teilweise als krass falsch. Dabei verkennt die Beschwerdeführerin indessen, dass das Bundesgericht hier gemäss Art. 105 Abs. 2 OG an die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz gebunden ist. Inwiefern die dem angefochtenen Entscheid zugrunde liegenden Berechnungen geradezu offensichtlich unrichtig sein sollten, ist nicht erkennbar und von der Beschwerdeführerin auch nicht rechtsgenügend dargetan worden. Zudem handelt es sich um Jahresabrechnungen, welche die Betriebsgesellschaft im Rahmen der Stockwerkeigentümergeinschaft selber genehmigt hat. Es erübrigt sich somit, auf diese Vorhaltungen weiter einzugehen. Ebenfalls nicht zu beanstanden ist, dass das Verwaltungsgericht in antizipierter Beweiswürdigung davon abgesehen hat, zu diesen Fragen ein zusätzliches Gutachten einzuholen. Nicht stichhaltig ist schliesslich das Vorbringen, ein Widerruf der Bewirtschaftungspflicht habe für die jetzige Betreiberin des Apparthotels dramatische wirtschaftliche Folgen, für welche die Beschwerdegegner sie gemäss Art. 14 Abs. 4 BewG angemessen zu entschädigen hätten. Dem ist entgegenzuhalten, dass diese Bestimmung keine genügende gesetzliche Grundlage für etwaige Entschädigungsleistungen enthält. Im Übrigen ist eine Schädigung hier schon deshalb nicht ersichtlich, weil sich die Betriebsgesellschaft bereits bei der Übernahme im Hinblick auf den etwaigen Widerruf der Vermietungsaufgabe abgesichert zu haben scheint: Sie hat die gesamten Betriebseinheiten und fünf Wohnungen für insgesamt Fr. 650'000.-

erworben; nach der Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht verfügt sie über fünf auflagenfreie Wohnungen (mit entsprechend gesteigertem Marktwert); den Ertragswert des Hotel/Restaurantteils schätzt sie selbst auf 1,1 Mio. Franken.

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