

BGer 2C_981/2022 vom 15. Januar 2025

Bundesgericht, 2025-01-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_981_2022

FR: TF 2C_981/2022 du 15 janvier 2025

IT: TF 2C_981/2022 del 15 gennaio 2025

Erwägungen

E. 1.1

Die frist- (Art. 100 Abs. 1 BGG) und formgerecht (Art. 42 BGG) eingereichte Eingabe betrifft eine Angelegenheit des öffentlichen Rechts (Art. 82 lit. a BGG) und richtet sich gegen das kantonal letztinstanzliche (Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG), verfahrensabschliessende (Art. 90 BGG) Urteil eines oberen Gerichts (Art. 86 Abs. 2 BGG). Das Rechtsmittel ist als Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten zulässig (Art. 83 BGG). Als Adressaten des angefochtenen Entscheids sind die Beschwerdeführer überdies zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist einzutreten.

E. 1.2

Nicht einzutreten ist indessen auf den Antrag, die Verfügung des Grundbuchinspektorats und Handelsregisters Graubünden aufzuheben; dieser Entscheid gilt als mitangefochten und kann im bundesgerichtlichen Verfahren nicht in eigenständiger Weise infrage gestellt werden, da die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nur gegen Entscheide der in Art. 86 Abs. 1 BGG genannten Vorinstanzen zulässig ist (BGE 146 II 335 E. 1.1.2; 134 II 142 E. 1.4; Urteil 9C_716/2022 vom 15. Dezember 2023 E. 1.2, zur Publikation vorgesehen).

E. 2.1

Das Bundesgericht wendet das Bundesgesetzesrecht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und prüft es mit uneingeschränkter (voller) Kognition (Art. 95 lit. a BGG ; BGE 148 II 73 E. 8.3.1; 148 V 21 E. 2; 148 V 209 E. 2.2; 148 V 366 E. 3.1). Dementsprechend ist das Bundesgericht weder an die in der Beschwerde vorgebrachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden. Es kann die Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen, und es kann eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (Motivsubstitution; BGE 148 II 73 E. 8.3.1; 148 V 366 E. 3.1; 141 V 234 E. 1; Urteil 9C_790/2023 vom 12. April 2024 E. 2.1).

Demgegenüber geht das Bundesgericht der Verletzung verfassungsmässiger Individualrechte (einschliesslich der Grundrechte) nur nach, falls und soweit eine solche Rüge in der Beschwerde überhaupt vorgebracht und ausreichend begründet wird (qualifizierte Rüge- und Begründungsobliegenheit gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 149 III 81 E. 1.3 ; 148 I 127 E. 4.3; 148 II 392 E. 1.4.1; 148 III 215 E. 3.1.4; 148 IV 409 E. 2.2). Die beschwerdeführende Person hat daher klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, dass und inwiefern verfassungsmässige Individualrechte verletzt worden sein sollen (BGE 149 III 81 E. 1.3).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG ; BGE 149 I 207 E. 5.5; 149 II 43 E. 3.5; 149 IV 57 E. 2.2; 149 V 108 E. 4). Von den tatsächlichen Grundlagen des vorinstanzlichen Urteils weicht es nur ab, wenn diese offensichtlich unrichtig, unvollständig oder in Verletzung wesentlicher Verfahrensrechte ermittelt wurden und die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1, Art. 105 Abs. 2 BGG ; BGE 148 II 392 E. 1.4.1; 148 V 427 E. 3.2 ; 147 I 73 E. 2.2 ; 142 I 135 E. 1.6; Urteil 2C_354/2022 vom 20. März 2023 E. 1.3). "Offensichtlich unrichtig" ist mit "willkürlich" gleichzusetzen (BGE 149 III 379 E. 7.3.2; 149 IV 57 E. 2.2). Tatfrage ist auch die Beweiswürdigung (BGE 148 V 70 E. 5.1.1), namentlich die antizipierte Beweiswürdigung (Urteil 2C_53/2022 vom 22. November 2022 E. 4.1, nicht publ. in: BGE 149 II 109) oder die freie Beweiswürdigung (BGE 144 III 264 E. 6.2.3). Willkürlich ist die Beweiswürdigung, wenn sie schlechterdings unhaltbar ist, wenn die Behörde mithin in ihrem Entscheid von Tatsachen ausgeht, die mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch stehen oder auf einem offenkundigen Fehler beruhen (BGE 148 IV 356 E. 2.1). Die Anfechtung der vorinstanzlichen Feststellungen unterliegt der qualifizierten Rüge- und Begründungsobliegenheit (BGE 149 II 43 E. 3.6.4; 149 V 156 E. 6.2; vorne E. 2.1).

E. 2.3

Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen vor Bundesgericht nur soweit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG ; unechte Noven). Echte Noven, d. h. Tatsachen und Beweismittel, die sich erst nach dem vorinstanzlichen Entscheid ereigneten oder erst danach entstanden, sind vor Bundesgericht unzulässig (vgl. BGE 148 V 174 E. 2.2; 143 V 19 E. 1.2).

Die Beschwerdeführer haben mit ihrer Beschwerde vom 22. November 2022 (anwaltliche Schreiben vom 24. und 31. Oktober 2022) sowie mit den Eingaben vom 10. Januar 2023 (E-Mail-Verkehr vom 9. Januar 2023) und dem 24. September 2024 (Einladung zur Stockwerkeigentümerversammlung vom 19. September 2024; E-Mail-Korrespondenz November 2023 bis September 2024; Auszug Eigentümerkonti vom 26. Januar 2024) diverse Beweismittel eingereicht, die erst nach dem angefochtenen Urteil entstanden sind. Diese sind vor Bundesgericht als echte Noven unzulässig.

E. 3.1

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 (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 (BGE 132 II 171 E. 2.1). Für Gültigkeit, Inhalt, Widerruf und Änderung einer Auflage ist das neue Recht anwendbar, auch wenn sich die Auflage auf eine unter früherem Recht erteilte Bewilligung bezieht (BGE 130 II 290 E. 2.1; 129 II 361 E. 2.2; 118 Ib 178 E. 2; 112 Ib 5 E. 2a).

E. 3.2

Die Auflage der Bewirtschaftungspflicht kann gemäss Art. 14 Abs. 4 BewG widerrufen 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). Der Widerruf einer Auflage unterliegt demnach zwei Bedingungen: Zunächst müssen sich die Umstände wesentlich und unvorhersehbar verändert haben; ausserdem muss die tiefgreifende Veränderung der Verhältnisse sich auf die Situation des Betroffenen so ausgewirkt haben, dass die Aufrechterhaltung und Beachtung der Auflage unmöglich oder unzumutbar wären (BGE 129 II 361 E. 6.2; Urteil 2C_13/2009 vom 19. Februar 2010 E. 3.2). 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 müssten, dass diesen aus der Vermietung ein Verlust erwachsen oder dass das Eigentumsrecht sonst wie 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 132 II 171 E. 2.1; 130 II 290 E. 2.8).

E. 4

Die Beschwerdeführer werfen der Vorinstanz zunächst eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV vor. Ausserdem habe die Vorinstanz den Sachverhalt unter Verletzung der ihr obliegenden Untersuchungspflicht im Ergebnis willkürlich festgestellt, indem sie einfach, ohne sich auf konkrete Tatsachen und Beweismittel zu stützen und insbesondere ohne die Einholung eines Gutachtens von Amtes wegen angenommen habe, das Hotel K._____ könne nach Behebung des bestehenden Investitionsstaus voraussichtlich wieder rentabel geführt werden. Damit verstosse der angefochtene Entscheid auch gegen Art. 14 Abs. 4 BewG und verletze überdies das Gleichbehandlungsgebot von 8 Abs. 1 BV sowie die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 Abs. 1 BV .

E. 5

Die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs ist angesichts der formellen Natur des Gehörsanspruchs (BGE 144 I 11 E. 5.3 ; 137 I 195 E. 2.2) vorweg zu behandeln.

E. 5.1

Die Beschwerdeführer führen dazu aus, sie hätten vor der Vorinstanz ausführlich dargelegt, dass umfangreiche Renovationsarbeiten und Investitionen von mehreren Millionen Franken notwendig wären, um das Hotel wieder nachhaltig und attraktiv zu machen. Es sei unzumutbar und unmöglich, von den Miteigentümern, die in den letzten zehn Jahren einen durchschnittlichen Jahresverlust von Fr. 386'674.-- hätten tragen müssen, zu verlangen, dass sie sich erneut an diesen Kosten beteiligten. Auch hätten sie vorgebracht, es sei nicht absehbar, dass sich die wirtschaftliche Situation des Hotels in den nächsten Jahren ändern werde, was das Verwaltungsgericht unter Hinweis auf eine angeblich starke Reduktion der Verluste in den letzten drei Jahren vollständig verkenne, wobei die Vorinstanz einfach davon ausgegangen sei, dass in den letzten drei Jahren eine starke Reduktion der Verluste stattgefunden habe. Ebenso sei das Verwaltungsgericht auf ihre Vorbringen, dass die

Probleme beim Betrieb des Apparthotels seit mehreren Jahren beständen, innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft Streit herrsche und sich Miteigentümer weigerten, die Kosten bzw. Verluste des Hotels zu tragen, nicht eingegangen, obwohl sich auch daraus die objektive Schwierigkeit ergebe, ein Apparthotel wie das hier infrage stehende in Zukunft zu betreiben. Überdies hätten die Beschwerdeführer aufgezeigt, dass mit Bezug auf die in Aussicht genommene neue Betreiberin N._____ ein Interessenkonflikt bestehe, da der Präsident der Stockwerkeigentümergeinschaft von der neuen Betreiberin finanziell abhängig sei und somit ein Interesse habe, dass die Bewirtschaftungspflicht aufrechterhalten bleibe. Mit all diesen Vorbringen, aus denen sich die Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit der Beibehaltung der Bewirtschaftungspflicht klar ergebe, habe sich die Vorinstanz überhaupt nicht auseinandergesetzt, womit ein Verstoss gegen die Begründungspflicht als Teilgehalt des Anspruchs auf rechtliches Gehör vorliege (vgl. Beschwerdeschrift, S. 7 ff.).

E. 5.2.1

Das rechtliche Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt (BGE 136 I 229 E. 5.2). Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (BGE 146 II 335 E. 5.1 mit Hinweisen; Urteil 1C_406/2023 vom 9. November 2023 E. 4.1).

E. 5.2.2

Die Vorinstanz hat betreffend den geltend gemachten Investitionsstau ausgeführt, dass notwendige periodische Renovationen voraussehbar gewesen seien. Angesichts dessen, dass in den Geschäftsjahren 1996/97 bis 2011/12 insgesamt Fr. 8'197'792 investiert und damit Ausgaben für die Instandhaltung, nicht jedoch für Renovationen getätigt wurden, seien die nun fälligen Renovationen selbst verursacht. Weiter hat die Vorinstanz namentlich festgestellt, dass der Gesamtbetrieb kumuliert von 1980 bis 2011 Gewinne von über Fr. 20 Mio. erwirtschaftet habe, wobei die Gewinne von 2001 bis 2011 insgesamt Fr. 3.683 Mio. betragen hätten; diesen stünden Verluste von Fr. 3.866 Mio. von 2012 bis 2021 gegenüber, wobei der grösste Teil davon auf den Restaurationsbetrieb entfalle, während der Hotelbetrieb in den Geschäftsjahren 2015/16, 2016/17, 2019/20 und 2020/2021 jeweils mit einem Gewinn abgeschlossen habe und im Übrigen auch die Verluste aus dem Restaurant in den letzten drei Betriebsjahren 2018/19 bis 2020/21 stark abgenommen hätten. Überdies hat die Vorinstanz hervorgehoben, dass das Hotel gemäss Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft in Zukunft nicht mehr selbst geführt, sondern für einen Pachtzins von Fr. 120'000.- p.a. an die N._____ verpachtet werden solle, wobei die neue Betreiberin den bewirtschaftungspflichtigen Appartementsigentümern die Übernahme der Nebenkosten sowie eine Nettobetragsbeteiligung von 20% und die Übernahme der Umbaukosten für die Appartements zugesagt habe. Diese Verträge seien anlässlich der schriftlichen Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 18. März 2022 und in der Folge auch vom Grundbuchinspektorat genehmigt worden. Ein Turnaround bzw. eine "Wende zum Guten" scheine also als durchaus machbar. Wenn wie hier während 30 Jahren ein Gewinn von über Fr. 20 Mio. erzielt werde, gehe es nicht an, sich in der Folge wegen verlustreicher Jahre (obwohl die Verluste viel tiefer als die Gewinne ausfielen) auf eine

Unzumutbarkeit der Weiterführung der Bewirtschaftungspflicht zu berufen, zumal der Verlust 2021 stark abgenommen habe und die Eigentümer mit der neuen Struktur keine Verluste mehr tragen müssten. Aus den Akten ergebe sich nicht, wie die Gewinne von über Fr. 20 Mio. verwendet worden seien; jedenfalls sei aber davon auszugehen, dass der Investitionsstau selbst verschuldet und daher die Notwendigkeit von Investitionen nicht als unvorhersehbar zu qualifizieren sei. Selbst wenn aber von der Unvorhersehbarkeit der Notwendigkeit umfangreicher Investitionen ausgegangen werde, scheine es aufgrund der Umstrukturierung und der letzten Bilanzzahlen des Geschäftsjahrs 2020/21 durchaus als realistisch, dass das Hotel K. _____ wieder ertragsfähig werde. Deshalb sei die Unmöglichkeit oder die Unzumutbarkeit der Bewirtschaftungsaufgabe zu verneinen.

E. 5.2.3

Dieser Begründung ist ohne weiteres zu entnehmen, warum die Vorinstanz dem Gesuch um Widerruf der Bewirtschaftungsaufgabe nicht entsprochen hat - weil sie nämlich den von den Beschwerdeführern angerufenen Investitionsstau nicht als unvorhersehbar betrachtet hat, angesichts des klaren Überhangs der kumulierten erzielten Gewinne über die entstandenen Verluste die Anforderungen für die Annahme der Unzumutbarkeit der Weiterführung des Hotelbetriebs hoch angesetzt hat und schliesslich davon ausgegangen ist, eine Besserung der Ertragslage sei nicht gänzlich unwahrscheinlich.

Damit hat die Vorinstanz klar zum Ausdruck gebracht, dass sie die Einwendungen der Beschwerdeführer betreffend die erforderlichen Investitionskosten, und zwar unabhängig davon, dass diese erheblich sein mögen, nicht für massgeblich hielt. Ausserdem hat sich die Vorinstanz zwar nicht mit allen Einwendungen betreffend die Weiterführung des Hotelbetriebs (insbesondere die Zerstrittenheit zwischen den Stockwerkeigentümern sowie allfällige Interessenkonflikte mit Bezug auf die neue Betreiberin des Hotels) auseinandergesetzt und die zukünftigen Gewinnchancen des Hotels offener als die Beschwerdeführer beurteilt. Darin liegt keine Verletzung der Begründungspflicht, ist doch dem angefochtenen Entscheid ohne weiteres zu entnehmen, warum die Vorinstanz die Voraussetzungen für einen Widerruf der Bewirtschaftungspflicht nicht als erfüllt angesehen und weshalb sie die Einwendungen der Beschwerdeführer für unzutreffend und/oder unmassgeblich erachtet hat. Ob diese Einwendungen für den Entscheid über den Widerruf der Bewirtschaftungspflicht unzutreffend bzw. unmassgeblich sind, hängt davon ab, ob die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz (insbesondere hinsichtlich der zukünftigen Gewinnchancen des Hotelbetriebs) vertretbar sind und ob ihre rechtlichen Überlegungen (insbesondere betreffend die Irrelevanz des geltend gemachten Investitionsstaus) zutreffen (siehe nachfolgende E. 6 und 7).

E. 6

Weiter werfen die Beschwerdeführer der Vorinstanz eine willkürliche Feststellung des Sachverhalts vor.

E. 6.1

Diesbezüglich machen die Beschwerdeführer geltend, die Vorinstanz habe einfach angenommen, dass es in Zukunft, weil die Hotelbewirtschaftung neu der N. _____ anvertraut worden sei, möglich sein sollte, weitere Verluste zu vermeiden. Dabei habe das Verwaltungsgericht die gesamte Investitionslast, welche auf den Stockwerkeigentümern laste, komplett ausser Acht gelassen und sich auf blosser Vermutungen und Versprechen der neuen Betreibergesellschaft gestützt. Wenn das Verwaltungsgericht aufgrund der

eingereichten Beweismittel nicht in der Lage gewesen sei, die zukünftige Wirtschaftlichkeit des Hotels - unter Einbezug der anstehenden Investitionen - zu beurteilen, so hätte es ein Gutachten einholen müssen, wie dies im Übrigen in Art. 10 lit. c BewG vorgesehen sei und in anderen vom Bundesgericht beurteilten Fällen geschehen sei. Indem das Verwaltungsgericht auf die Einholung eines Gutachtens verzichtet habe, habe es nicht nur die ihm obliegende Untersuchungspflicht verletzt, sondern darüber hinaus auch den Sachverhalt willkürlich festgestellt.

E. 6.2

In tatsächlicher Hinsicht hat die Vorinstanz festgestellt, dass der Gesamtbetrieb bis und mit 2011 einen Gewinn von über Fr. 20 Mio. erwirtschaftet hat, wobei die Gewinne in den Jahren 2001 bis 2011 mit insgesamt Fr. 3.683 Mio. deutlich geringer ausfielen als noch in den Vorjahren, und sich in den Jahren 2012 bis 2022 Verluste von total Fr. 3.866 Mio. kumulierten. Dem steht gegenüber, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft in den 16 Geschäftsjahren von 1996/97 bis 2011/12 insgesamt rund Fr. 8.2 Mio. in das Gebäude investiert hat, wobei Ausgaben für die Instandhaltung getätigt, aber keine Renovationen vorgenommen wurden. Diese - auch von den Beschwerdeführern nicht bestrittenen - Feststellungen sind für das Bundesgericht verbindlich (Art. 105 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerdeführer stossen sich einzig daran, dass das Verwaltungsgericht angenommen hat, es erscheine aufgrund der Umstrukturierung (Einsetzung einer Betreibergesellschaft) und der letzten Bilanzzahlen des Geschäftsjahrs 2020/2021 durchaus als realistisch, dass das Hotel K._____ wieder ertragsfähig werde (angefochtener Entscheid E. 4.3 S. 27). Dass diese Annahme unhaltbar ist, legen die Beschwerdeführer indessen weder dar noch ist dies sonst wie erkennbar. Zum einen übersteigen die bisher erwirtschafteten Gewinne, auch wenn sie ganz überwiegend schon länger zurückliegen, die entstandenen Verluste und die für die Instandhaltung getätigten Ausgaben um rund Fr. 8 Mio., so dass bei einer Totalbetrachtung - d.h. unter Berücksichtigung der gesamthaft entstandenen Betriebsergebnisse, der erforderlichen Investitionen und der zukünftig erwartbaren Ergebnisse - nicht ohne weiteres erkennbar ist, dass die Eigentümer der bewirtschafteten Wohnungen davon auszugehen hätten, sie würden aus ihren Wohnungen keinen Ertrag erzielen, sondern dauerhaft Verluste erleiden. Zum andern erweist es sich auch nicht als unhaltbar, wenn die Vorinstanz angenommen hat, aufgrund dessen, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft inzwischen einen Mietvertrag für die verschiedenen Restaurants abgeschlossen (jährlicher Mietzins Fr. 120'000.--) und vor allem den Hotelbetrieb gegen Übernahme der Nebenkosten für die Appartements sowie deren Umbaukosten und eine Beteiligung von 20% an einem allfälligen Gewinn der Betreibergesellschaft zur Bewirtschaftung auf die N._____ übertragen hat, erscheine ein Turnaround bzw. eine Wende zum Guten durchaus als machbar.

In dieser Situation drängte es sich für die Vorinstanz insbesondere auch nicht etwa auf, von Amtes wegen ein Gutachten betreffend die mutmassliche Wirtschaftlichkeit des Hotels einzuholen, wie dies Art. 10 lit. c BewG im Hinblick auf die Bewilligungserteilung für die Veräusserung von bewirtschaftungspflichtigen Wohnungen in Apparthotels vorsieht. Die Situation bei der Realisierung des Projekts eines Apparthotels und dem damit verbundenen Verkauf bewirtschaftungspflichtiger Wohnungen lässt sich nicht ohne weiteres mit dem vorliegend zu beurteilenden Fall eines "in die Jahre gekommenen" Apparthotels vergleichen. Dazu kommt hier, dass das Hotel K._____ in der Vergangenheit bedeutende Gewinne abgeworfen hat, und die Vorinstanz entgegen der Auffassung der

Beschwerdeführer in vertretbarer Weise zur Auffassung gelangt ist, mittels des neuen Settings (vermietete Restaurants; Übertragung des Hotelbetriebs auf eine Betreibergesellschaft, welche die Umbaukosten für die Apartments übernimmt und für deren Nebenkosten aufkommt) dürfte es möglich sein, in Zukunft wiederum Gewinne zu erwirtschaften. Hätten die Beschwerdeführer bei dieser Sachlage die Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit der Bewirtschaftungsaufgabe darlegen wollen, wäre es daher an ihnen gewesen, substantiiert darzulegen und gegebenenfalls nachzuweisen, dass selbst unter der Annahme eines Turnarounds des Hotels in den kommenden Jahren die Eigentümer der bewirtschaftungspflichtigen Apartments - etwa wegen eines sehr hohen Investitionsbedarfs in die allgemeine Struktur des Gebäudes - mit so hohen Kosten zu rechnen hätten, dass ihnen langfristig dauerhaft Verluste aus der Vermietung ihrer Apartments erwachsen würden. Dass ein solcher Nachweis allenfalls gestützt auf ein Gutachten möglich wäre, lässt sich zwar nicht ausschliessen. Die Einholung eines Gutachtens von Amtes wegen drängte sich hier indessen entgegen den Beschwerdeführern insbesondere angesichts des nach wie vor bestehenden erheblichen Gewinnüberhangs und der Chance auf die zukünftige nachhaltige Erzielung von ausreichenden Erträgen aus dem Hotelbetrieb nach Behebung des Investitionsstaus nicht auf.

E. 7

Die Beschwerdeführer sind sodann der Auffassung, der angefochtene Entscheid verletze Art. 14 Abs. 4 BewG, da sich die Verhältnisse entgegen der Vorinstanz grundlegend verändert hätten und die Erfüllung der Auflage heute unmöglich bzw. unzumutbar sei.

E. 7.1

Diesbezüglich bringen die Beschwerdeführer vor, die ursprünglichen Umstände, d.h. des Jahres 1979, als die Verpflichtung zur Hotelbewirtschaftung angemerkt worden sei, hätten sich nachgewiesenermassen nachhaltig und dauerhaft verändert und es sei nicht absehbar, dass sich die wirtschaftliche Situation des Hotels beim derzeitigen Zustand ändern werde. Um eine minimale Rentabilität des Hotels zu gewährleisten, seien drastische und dringende Renovationsmassnahmen erforderlich. Es sei aber unzumutbar und unmöglich, von einem Miteigentümer, der in den letzten zehn Jahren exorbitante Verluste habe tragen müssen, zu verlangen, dass er sich erneut an diesen Kosten beteilige. Es werde auch absolut bestritten, dass diese notwendigen Renovationsmassnahmen voraussehbar gewesen seien und insoweit keine unvorhersehbaren veränderten Verhältnisse vorlägen. Es sei willkürlich, wenn die Vorinstanz annehme, es sei Schuld der Eigentümer gewesen, die nicht regelmässig in die Infrastruktur investiert hätten.

Überdies zeigten die zwischen den Eigentümern bestehenden Konflikte, Rechtsstreitigkeiten und die schwerwiegenden Verantwortlichkeiten der Verwalter, Treuhänder und Direktoren, dass die Aufrechterhaltung der Bewirtschaftungspflicht nicht zumutbar sei.

Selbst mit dem neuen Management, bei dem infolge der Verflochtenheit mit dem alten Management und Teilen der Miteigentümer notgedrungen Interessenkonflikte vorlägen, werde es unmöglich sein, das Hotel rentabel und nachhaltig zu machen, zumal die gesamte Hotelstruktur veraltet und daher nicht mehr lukrativ sei. Das alte Management habe erhebliche Verluste erwirtschaftet und es sei völlig unrealistisch, dass die neue Betreiberin nunmehr den Miteigentümern einen Mietzins von Fr. 120'000.- pro Jahr sowie die Übernahme sämtlicher Nebenkosten verspreche. Auch die Behauptung betreffend eine

angebliche Gewinnbeteiligung sei unbegründet, hätten doch das gleiche Management und die gleiche Verwaltung in den letzten Jahren keinen Gewinn erzielt.

Auch habe die Gemeinde U. _____, entgegen der insoweit offensichtlich unrichtigen Feststellung des Sachverhalts durch das Grundbuchinspektorat, keine Einwände gegen die Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht erhoben, so dass in dieser Hinsicht nichts gegen die Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht spreche. Diesen Einwand der willkürlichen Sachverhaltsfeststellung habe die Vorinstanz gar nicht geprüft, was eine erneute Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle.

Ausserdem weisen die Beschwerdeführer als auf nach ihrer Auffassung zulässiges tatsächliches Novum, welches vorzubringen sie erst durch den vorinstanzlichen Entscheid veranlasst worden seien, darauf hin, dass die N. _____ inzwischen, ohne dass die Beschwerdeführer dazu ihre Zustimmung gegeben hätten, mit Erneuerungsarbeiten begonnen habe. Insgesamt zeige sich damit, dass die Bewirtschaftungspflicht angesichts der veränderten Verhältnisse nicht mehr möglich und unzumutbar sei, müssten sie doch nicht nur seit über zehn Jahren exorbitante Verluste tragen, sondern sogar hinnehmen, dass von Dritten ohne ihre Zustimmung die ihnen gehörigen Stockwerkeigentumseinheiten renoviert würden, mit dem Risiko, dass dann ein gesetzliches Pfandrecht auf ihrem eigenen Eigentum eingetragen werde.

E. 7.2.1

Wie bereits dargelegt (E. 6.2) hat die Vorinstanz in tatsächlicher Hinsicht für das Bundesgericht verbindlich (Art. 105 Abs. 1 BGG) festgestellt, dass Gesamtgewinnen von über Fr. 20 Mio. und in den Jahren 2011 bis 2021 erwirtschafteten Verlusten von Fr. 3.866 Mio. Aufwendungen für Instandhaltungskosten von total rund Fr. 8.2 Mio. gegenüberstehen. Selbst wenn nun, wie die Beschwerdeführer geltend machen, Investitionen in einem erheblichen Umfang anstehen, um das Hotel wieder in einen Zustand zu versetzen, der die langfristige Erzielung von Gewinnen ermöglicht, ist zum einen klar, dass der Investitionsstau entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht unvorhersehbar war, nachdem die Stockwerkeigentümer mit ihren Wohnungen über lange Jahre Gewinne erzielten, denen keine entsprechend hohen Aufwendungen für die Gebäudestruktur des Hotels gegenüberstanden. Zum andern überrascht angesichts der Feststellungen der Vorinstanz auch nicht, dass mit dem Betrieb des in die Jahre gekommenen Hotels in den Jahren nach 2011 keine Gewinne mehr erzielt wurden, so dass in den Jahren 2012 bis 2022 Verluste von total Fr. 3.866 Mio. aufliefen, die zum Teil gemäss Feststellung der Vorinstanz durch Mittel aus dem Fonds der Stockwerkeigentümergeinschaft gedeckt wurden, der deshalb heute keinen substanziellen Bestand mehr aufweist.

Insgesamt stellt sich der Sachverhalt damit so dar, dass die bewirtschaftungspflichtigen Eigentümer über lange Jahre Gewinne aus dem Betrieb des Hotels erzielten, ohne dieses durch entsprechende damit zeitlich einhergehende Investitionen auf dem neuesten Stand zu halten (bzw. zumindest aus den erzielten Gewinnen Rücklagen für zukünftig erforderliche Investitionen zu bilden), damit auch in Zukunft bei einer Nettobetrachtung die Erzielung von Gewinnen möglich sein würde.

E. 7.2.2

Anders als in den bisher vom Bundesgericht entschiedenen Konstellationen ist zudem, wie ebenfalls bereits dargelegt, nach den Feststellungen der Vorinstanz nicht etwa absehbar,

dass ein rentabler Betrieb des Hotels in Zukunft nicht möglich wäre. Mit den Apartments wurden bis 2011 Gewinne von total über Fr. 20 Mio. erzielt und bei einer Betrachtung des gesamten Zeitraums seit Erlass der Bewirtschaftungsaufgabe verbleibt auch unter Berücksichtigung der getätigten Unterhaltsaufwendungen von rund Fr. 8.2 Mio. sowie der in den Jahren 2012 bis 2022 entstandenen Verluste von total rund Fr. 3.9 Mio. ein durchaus erheblicher Gesamtgewinn von rund Fr. 8 Mio. Zudem erscheint durchaus nicht ausgeschlossen, dass nach Vornahme der wegen des entstandenen Investitionsstaus erforderlichen Arbeiten im Hotelbetrieb wiederum nachhaltig Gewinne erzielt werden können. Dass dies nicht möglich sein wird, haben die Beschwerdeführer jedenfalls (z.B. durch die Einholung eines Fachgutachtens, welches die erforderlichen Investitionen und die zukünftigen Gewinnerwartungen einander gegenüberstellt) im Verfahren vor Vorinstanz weder substantiiert behauptet noch nachgewiesen. Das bedeutet, dass die Eigentümer der bewirtschaftungspflichtigen Wohnungen trotz der in den Jahren 2012 bis 2022 erwirtschafteten Verluste jedenfalls nach heutigem Wissensstand nicht damit konfrontiert sind, auch nach Vornahme der erforderlichen Erneuerungsarbeiten bei einer Gesamtbetrachtung (d.h. unter Einbezug der in der Vergangenheit erzielten Gewinne und der nunmehr erforderlichen Investitionen) in Zukunft dauerhaft mit einem markanten Kostenüberschuss aus den Wohnungen rechnen zu müssen und/oder diese nur noch unzureichend nutzen zu können. Dagegen lag den BGE 130 II 290 und 132 II 171 eine Fallkonstellation zu Grunde, in welcher feststand, dass ein Apparthotel mit gemieteten bewirtschaftungspflichtigen Einheiten zu den bisherigen Konditionen nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden konnte, und eine für den wirtschaftlichen Betrieb notwendige Anpassung der Mietverträge für die Eigentümer - bei sehr beschränkter Eigennutzungsmöglichkeit - in einem dauerhaften Kostenüberschuss aus ihrem Eigentum resultierte. So war erstellt, dass die Anpassung des Mietverhältnisses bei den betroffenen Eigentümern einerseits einen Kostenüberschuss im Verhältnis von mehr als 3 zu 1 zur Folge hatte, und dass andererseits zudem auch die Eigennutzung der Wohnungen durch die Eigentümer insbesondere in der Hauptsaison entweder stark eingeschränkt oder mit erheblichen (zusätzlichen) Mehrkosten verbunden war (vgl. BGE 132 II 171 E. 2.2).

E. 7.2.3

Es mag zutreffen, dass, wie die Beschwerdeführer geltend machen, der Prozess abnehmender Gewinne bzw. des Abrutschens in die Verlustzone durch Managementfehler beschleunigt wurde. Ebenso ist nicht auszuschliessen, dass die offenbar zwischen verschiedenen Gruppen der Stockwerkeigentümergeinschaft bestehenden Streitigkeiten zur jetzigen Situation des Hotels beigetragen haben. Wie es sich damit verhält, kann aber mit Blick auf Art. 14 Abs. 4 BewG und Art. 11 Abs. 4 BewV letztlich offenbleiben. Jedenfalls ergibt sich aus diesen (möglichen) Ursachen für vergangene Verluste angesichts der geschilderten Umstände keineswegs, dass ein wirtschaftlicher Betrieb des Appartementhotels auch zukünftig nicht möglich sein wird.

Auch ob der Turnaround mit der neuen Betreibergesellschaft tatsächlich gelingt, ob bei dieser allfällige Interessenkonflikte bestehen und ob die neue Gesellschaft neben der Deckung der Nebenkosten der Stockwerkeigentümer diesen einen Pachtzins zahlen und die versprochenen Gewinnausschüttungen von 20% des erzielten Gewinns vornehmen können wird, ist jedenfalls in der jetzigen Situation für den Entscheid über die Entlassung aus der Bewirtschaftungspflicht - die gemäss Gesetz wie dargelegt (vorne E. 3.2) nur dann möglich ist, wenn deren Weiterführung für den Wohnungseigentümer unmöglich oder unzumutbar

ist - nicht entscheidend. Einerseits sind die Vorbringen, dass zurzeit schon gegen ihren Willen Renovationsarbeiten durchgeführt würden und/oder die von der Stockwerkeigentümergeinschaft neu gewählte Verwaltung den ihr erteilten Auftrag bereits wieder zurückgegeben habe, vor Bundesgericht novenrechtlich unzulässig (vorne E. 2.3). Andererseits könnten die Vorbringen der Beschwerdeführer für den Entscheid höchstens dann eine Rolle spielen, wenn absehbar wäre, dass die Betreiberin ihren Verpflichtungen nicht nachkommen könnte und die Kosten für die Renovationen der Wohnungen (mit der Eintragung von Grundhandwerkerpfandrechten) letztlich zu Lasten der Wohnungseigentümer gingen; das wurde indessen nicht einmal geltend gemacht.

E. 7.2.4

Entscheidend ist wie dargelegt allein, dass der vorhandene Investitionsstau nicht unvorhersehbar war und zudem anders als in den bisher vom Bundesgericht entschiedenen Konstellationen durchaus Hoffnung darauf besteht, dass der Hotelbetrieb - nach entsprechenden Sanierungsarbeiten - wiederum erfolgreich gestaltet werden kann, d.h. für die Eigentümer der bewirtschaftungspflichtigen Wohnungen (und zwar auch in einer Gesamtbetrachtung) in Zukunft nicht dauerhaft ein Kostenüberschuss aus den Wohnungen resultieren wird und/oder sie diese nur noch unzureichend werden nutzen können. Im Gegensatz zum vorliegenden Fall war dies in der BGE 130 II 290 und 132 II 171 zugrunde liegenden Fallkonstellation erstellt (vgl. vorne E. 7.2.2; BGE 132 II 171 E. 2.2).

Es erübrigte sich daher auch für die Vorinstanz, auf das Vorbringen der Beschwerdeführer betreffend die Position der Gemeinde U._____ mit Bezug auf eine allfällige Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht einzugehen; eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer liegt darin nicht. Nur der Vollständigkeit halber rechtfertigt sich in diesem Zusammenhang immerhin der Hinweis, dass entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer auch nach einer allfälligen Aufhebung der Bewirtschaftungsaufgabe das Schicksal der Wohnungen keineswegs als geklärt erscheint, zumal die Gemeinde U._____ sich in ihrem Schreiben vom 21. September 2021 zwar nicht explizit gegen die Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht ausgesprochen hat, jedoch darauf hinwies, dass das Hotel K._____ nach ihrer Auffassung als strukturierter Beherbergungsbetrieb im Sinne der Zweitwohnungsgesetzgebung (vgl. Art. 7 Abs. 2 lit. a und Abs. 5 lit. a und Art. 8 des Bundesgesetzes vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen [ZWG; SR 702]; Art. 4 der Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 [ZWV; SR 702.1]) zu betrachten sei und daher eine Umnutzung von Wohnungen - auch nach einer allfälligen Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht - in Zweitwohnungen unzulässig sei.

E. 7.2.5

Nach dem Gesagten ist keine Verletzung von Art. 14 Abs. 4 BewG durch die Vorinstanz ersichtlich.

E. 7.3

Der in der Beschwerde ebenfalls erhobene Vorwurf, die Eigentumsgarantie von Art. 26 BV sei durch den angefochtenen Entscheid verletzt, fällt im Ergebnis mit der Rüge der Verletzung von Art. 14 Abs. 4 BewG bzw. Art. 11 Abs. 4 BewV zusammen, erschöpfen sich doch die Vorbringen der Beschwerdeführer auch diesbezüglich darin, dass sie geltend machen, eine Weiterführung der Bewirtschaftungspflicht sei angesichts der aufgelaufenen Verluste und des bestehenden Investitionsstaus unmöglich bzw. unzumutbar. Da die genannten bundesrechtlichen Bestimmungen, welchen der angefochtene Entscheid

entspricht, im Einklang mit der Eigentumsgarantie stehen, entfällt eine Verletzung von Art. 26 Abs. 1 BV von vornherein.

E. 8

Als unbegründet erweisen sich auch die Vorbringen der Beschwerdeführer, mit denen diese eine Verletzung des Gleichheitsgebots von Art. 8 Abs. 1 BV geltend machen.

E. 8.1

Eine Verletzung des Gleichheitsgebots sehen die Beschwerdeführer darin, dass ihnen die Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht verweigert, dagegen in zahlreichen anderen Fällen eine Aufhebung gewährt worden sei. Bei ehemals 54 Apparthotels (für die in den Jahren 1974 bis 1986 insgesamt Bewilligungen mit rund 2'600 bewirtschafteten Wohnungen erteilt worden seien) habe es 2012 nur noch 14 Apparthotels gegeben. Wenn vor zehn Jahren die Bewirtschaftungspflicht bereits für drei Viertel aller Apparthotels im Kanton widerrufen worden sei, so sei dieser Prozentsatz heute noch höher. Es sei daher völlig unverständlich und durch die Vorinstanz nicht dargelegt worden, wieso bei 75% aller Apparthotels ein sachlicher Grund für die Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht vorhanden gewesen sei, ein solcher beim Hotel K. _____ dagegen fehle.

E. 8.2

Abgesehen davon, dass dieses Vorbringen kaum ausreichend substantiiert ist (vgl. vorne E. 2.2), erweist es sich als unbegründet. Dass die Voraussetzungen für eine Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht bei den Wohnungen der Beschwerdeführer jedenfalls zurzeit nicht erfüllt sind, wurde bereits dargelegt. Damit könnte sich unter dem Gesichtswinkel des Gleichheitsgebots höchstens die Frage stellen, ob sich ein entsprechender Anspruch der Beschwerdeführer aus einer allenfalls bestehenden rechtswidrigen Praxis mit Bezug auf die Entlassung von Wohnungen aus der Bewirtschaftungspflicht ableiten liesse (vgl. zu den strengen Voraussetzungen der Rechtsprechung für den Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht BGE 146 I 105 E. 5.3.1; Urteil 2C_519/2023 vom 1. März 2024 E. 8.1, je mit zahlreichen Hinweisen). Die Beschwerdeführer behaupten indes nicht einmal eine entsprechende Praxis, sondern machen lediglich geltend, wenn schon bei einer grossen Zahl von Wohnungen in der Vergangenheit die Voraussetzungen für eine Entlassung aus der Bewirtschaftungspflicht als erfüllt angesehen worden seien, so sei nicht einzusehen, warum ihnen diese verweigert worden sei. Allein mit diesem Vorbringen lässt sich der Vorwurf der Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots aber offensichtlich nicht begründen, kommt es doch für eine Verletzung des Gleichheitsgebots nicht auf die Anzahl der Aufhebungen der Bewirtschaftungspflicht an, sondern allein darauf, ob die Voraussetzungen dafür erfüllt sind.

E. 9

Insgesamt erweist sich die Beschwerde damit als unbegründet und ist sie abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Prozessausgang entsprechend sind die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 und Abs. 5 BGG). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen (Art. 68 Abs. 2 und 3 BGG).

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