

GR_GERICHTE PZ 2004 11 vom 10. Februar 2004

GR Gerichte, 2004-02-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PZ_2004_11

FR: GR_GERICHTE PZ 2004 11 du 10 février 2004

IT: GR_GERICHTE PZ 2004 11 del 10 febbraio 2004

Regeste

Amtsbeehl | Amtsbeehl/Amtsverbot (ZPO 152/154)

Erwägungen

E. 2

Der Mietvertrag ist für beide Parteien verbindlich. Die Appartements-eigentümer werden im Sinne von Art. 25 BewG ermahnt, ihre Appartements der hotelmässigen Bewirtschaftung gemäss geltendem Mietvertrag zur Verfügung zu stellen und von Einzelbelegungen, welche der geltende Mietvertrag nicht zulässt, abzusehen. Im Ge-

E. 3

Die Eigentümer der Appartements werden verpflichtet, zum Abschluss eines neuen, für den Hotelbetrieb wirtschaftlich tragbaren Mietvertrages Hand zu bieten. Für die einseitige Durchsetzung von Vertragsänderungen wird die N. an den Zivilrichter verwiesen.

E. 4

(Kosten)

E. 5

(Rechtsmittelbelehrung)

E. 6

dass das Haus A. als Hotel betrieben werden müsse und die Wohnungen der Bewirtschaftung durch das Hotel zur Verfügung zu halten seien. Auf die weiteren Ausführungen in der angefochtenen Verfügung sowie in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Kantonsgerichtspräsidium zieht in Erwägung : 1.a) Gegen Entscheide im Amtsbefehlsverfahren kann nach Art. 152 der Zivilprozessordnung des Kantons Graubünden (ZPO; BR 320.000) Beschwerde an das Kantonsgerichtspräsidium erhoben werden. Da die vorliegende Beschwerde fristgerecht eingereicht wurde und im Übrigen den Formerfordernissen entspricht, kann darauf eingetreten werden. b) Der Kreispräsident kann gemäss Art. 146 Abs. 1 Ziff. 1 zum Schutze des bedrohten Besitzstandes gestützt auf Art. 928 ZGB, wonach der Besitzer gegen den Störenden klagen kann, wenn der Besitz durch verbotene Eigenmacht gestört wird, einen Amtsbeehl gegen die störenden Personen erlassen. In Besitzschutz-angelegenheiten ist grundsätzlich voller Beweis für das Vorhandensein der behaupteten rechtserheblichen Tatsachen zu erbringen. Die Verletzung privatrechtlicher Gesetzesbestimmungen oder privater Ansprüche ist nachzuweisen (vgl. Art. 146 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 2 ZPO). Es können damit auch im raschen und summarischen Befehlsverfahren nur klar und unzweifelhaft ausgewiesene Ansprüche durch-

werden (Rehli, Das Befehlsverfahren nach bündnerischem Recht, Diss., Zürich 1977, S. 96). 2. Beim Hotel A. handelt es sich um ein so genanntes Apparthotel im Sinne des BewG. Nach Art. 10 BewG gilt als Apparthotel ein neues oder zu erneu- erndes Hotel im Stockwerkeigentum des Betriebsinhabers, von Personen im Aus- land und gegebenenfalls von Drittpersonen, wenn das Eigentum des Betriebsinha- bers an den besonderen Anlagen und Einrichtungen für den Hotelbetrieb und an den Wohneinheiten mindestens 51% der Wertquoten beträgt (lit. a), eine dauernde hotelmässige Bewirtschaftung der Wohneinheiten im Umfang von mindestens 65% der darauf entfallenden Wertquoten, einschliesslich aller dem Betriebsinhaber gehörenden Wohneinheiten besteht (lit. b) und ein angemessenes Dienstleistungs- angebot, entsprechende bauliche und betriebliche Eignung sowie die mutmassliche Wirtschaftlichkeit des Hotels gestützt auf ein Gutachten der Schweizerischen Ge-

E. 7

sellschaft für Hotelkredit vorliegen (lit. c). Die „dauernde hotelmässige Bewirtschaf- tung“ bedeutet, dass die Wohneinheiten in erster Linie dem Hotel zur Verfügung zu stehen haben (und zwar gerade auch während der Hochsaison) und erst in zweiter Linie dem Eigentümer (vgl. Mühlebach/Geissmann, Lex F. - Kommentar zum Bun- desgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Brugg/Baden 1986, N 12 zu Art. 10 BewG). Es stellt sich jedoch die Frage, wie diese dauernde hotelmässige Bewirtschaftung gewährleistet und abgesichert werden kann. Gemäss Art. 7 Abs. 2 der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV; SR 211.412.411) ist die dauernde hotelmäs- sige Bewirtschaftung dadurch sicherzustellen, dass die Stockwerkeigentümer im Begründungsakt und im Verwaltungs- und Nutzungsreglement darauf verpflichtet werden und Erwerbsbewilligungen nur unter den dafür vorgeschriebenen Auflagen erteilt werden (vgl. Art. 11 Abs. 2 lit. g BewV). Die Funktion dieser öffentlich-rechtli- chen, unbefristeten Auflage der dauernden hotelmässigen Bewirtschaftung ist darin zu sehen, dass aufgrund der grundsätzlichen Abänderbarkeit von Verwaltungs- und Nutzungsreglement die hotelmässige Nutzung nur dadurch auf Dauer gewährleistet werden kann (vgl. Mühlebach/Geissmann, a.a.O., N 14 zu Art. 10 BewG). Mit ande- ren Worten müssen die Wohneinheiten der hotelmässigen Bewirtschaftung zur Ver- fügung stehen, andernfalls nach erfolgter Mahnung die Erwerbsbewilligung von Am- tes wegen widerrufen wird (vgl. Art. 25 Abs. 1 BewG). 3. Die Pflicht zur hotelmässigen Bewirtschaftung im Apparthotel A. geht zurück auf die Grundsatzbewilligung 1089/79 des Grundbuchinspektorats des Kan- tons Graubünden vom 24. Januar 1980. Die sich aus der hotelmässigen Bewirt- schaftungspflicht ergebenden Auflagen wurden bei allen betroffenen Objekten im Grundbuch ebenso angemerkt wie der die gegenseitigen Rechte und Pflichten um- schreibende, behördlich genehmigte Mustermietvertrag, dessen Aufhebung und Abänderung als von der Zustimmung der Bewilligungsbehörde abhängig gemacht wurde, sowie das Stockwerkeigentümerreglement vom 10. Juni 1980. Gemäss Art. 15 Ziff. 1 Abs. 2 dieses Reglements beinhaltet der Betrieb der Liegenschaft als Ap- parthotel für die jeweiligen Stockwerkeigentümer - in Übereinstimmung mit der ge- setzlichen Regelung des BewG - die Pflicht, die als Wohnraum ausgedehnten Stockwerkeinheiten - vorbehältlich eines Benutzungsvorrechts - zu mindestens 65% einem Beherbergungsunternehmen dauernd für die hotelmässige Bewirtschaftung zu überlassen. Abs. 3 derselben Bestimmung sieht sodann vor, dass dieser Teil des Reglements nur mit Zustimmung der kantonalen Bewilligungsbehörde für den Grundstückserwerb durch Personen im Ausland aufgehoben oder abgeändert wer- den darf.

E. 8

4.a) Die Beschwerdeführer machen geltend, dass aufgrund der Tatsache, wonach die Beschwerdegegnerin die von ihnen am 4. September 2003 per 30. Oktober 2003 ausgesprochene Kündigung der einzelnen Mietverhältnisse mit Schreiben vom 5. September 2003 ausdrücklich akzeptiert habe, einerseits keine privatrechtlichen Mietverträge zwischen den Parteien mehr bestehen würden und andererseits die Beschwerdegegner dadurch rechtsgültig in die Aufhebung der hotelmässigen Bewirtschaftung der Wohneinheiten des Hotels A. eingewilligt hätten. Wie jedoch sowohl aus dem behördlich genehmigten Mustermietvertrag als auch aus dem Stockwerkeigentümerreglement hervorgeht, ist eine solche Einwilligung ohne die Zustimmung des Grundbuchinspektors gar nicht zulässig. Eine entsprechende Genehmigung existiert vorliegend aber nicht und wird von den Beschwerdeführern auch nicht geltend gemacht. b) In diesem Zusammenhang ist sodann von Bedeutung, dass nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung in Bezug auf die Führung eines Apparthotels ein vertragsloser Zustand ausgeschlossen ist, da das ursprüngliche Betriebskonzept und die entsprechenden Bewirtschaftungs- bzw. Mietverträge in Kraft bleiben, solange keine neuen Verträge abgeschlossen und von der Bewilligungsbehörde genehmigt worden sind. Bis zu diesem Zeitpunkt haben sich die Parteien an die Bewirtschaftungsverträge gemäss Globalbewilligung zu halten (vgl. BGE 118 Ib 178, E. 4c). Die erwähnte Kündigung kann somit keine weitere Wirkung haben, als dass zwischen den Parteien Verhandlungen über den Abschluss neuer Mietverträge aufzunehmen sind. Sowohl das Grundbuchinspektorat mit Verfügung vom 28. November 2003 als auch das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 16. Dezember 2003 hielten angesichts der Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Recht fest, dass für das Apparthotel A. somit nach wie vor der mit der Grundsatzbewilligung des Grundbuchinspektors vom 24. Januar 1980 genehmigte Mustermietvertrag gelte. Dies anerkennen denn auch die Beschwerdeführer ausdrücklich. Dennoch bringen sie vor, dass die Beschwerdegegnerin aufgrund der von ihr akzeptierten Kündigung der einzelnen Mietverträge über keinen privatrechtlichen Titel mehr verfüge, der ein ihr gegenüber ausgesprochenes Betretungsverbot bezüglich der Wohnungen als Verletzung ihres Besitzes erscheinen lassen würde. Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Vorliegend ist entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer nicht von Bedeutung, ob zwischen ihnen und der Beschwerdegegnerin überhaupt noch individuelle Mietverträge bestehen oder nicht. Einzig und allein entscheidend ist vielmehr die Tatsache, dass weiterhin der Mustermietvertrag gemäss der Grundsatzbewilligung des Grundbuchinspektors mit der darin vorgesehenen Vermietungspflicht der Wohnungseigentümer gilt. Daraus ergibt sich ohne weiteres, dass

E. 9

die Beschwerdegegnerin als unmittelbare Besitzerin gegenüber den Eigentümern, welche als Vermieter lediglich mittelbare Besitzer sind, zur Betretung und Bewirtschaftung der Appartements berechtigt ist (vgl. Stark, Berner Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Bern 2001, N 62 zu Art. 926-929 ZGB). Die Pflicht der Beschwerdeführer, ihr Eigentum der Beschwerdegegnerin zwecks Vermietung zur Verfügung zu halten, ergibt sich in privatrechtlicher Hinsicht aber auch aus Art. 15 des Stockwerkeigentümerreglements vom 10. Januar 1980, wird doch darin verbindlich festgelegt, dass die als Wohnraum ausgeschiedenen Stockwerkeinheiten der Betriebsgesellschaft dauernd für die hotelmässige Bewirtschaftung zu überlassen seien.

Nach dem Gesagten steht somit fest, dass die N. zur Benutzung der Wohneinheiten befugt ist. Der Vorwurf der Besitzesstörung erweist sich daher als unbegründet. 5. Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, nicht an den ursprünglichen Mietervertrag gebunden zu sein, da die Beschwerdegegnerin sich ihrerseits schon lange nicht mehr daran halte, indem die Mietbetreffnisse nicht an sie weitergeleitet würden, ist ihnen ebenfalls nicht beizupflichten. Noch einmal sei darauf hingewiesen, dass kein vertragsloser Zustand vorliegt. Solange zwischen den Parteien jedoch ein Mietverhältnis besteht, was hier wie dargelegt der Fall ist, sind die Eigentümer von Gesetzes wegen verpflichtet, ihre Wohnungen der Beschwerdegegnerin als Mieterin zur Nutzung zu überlassen, auch wenn diese den vereinbarten Mietzins nicht entrichtet (vgl. Art. 256 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 257d OR). In diesem Zusammenhang kann auch dem Einwand der Beschwerdeführer, wonach die Abweisung der Beschwerde zum stossenden Ergebnis führen würde, dass sie der Beschwerdegegnerin schutzlos ausgeliefert wären, wenn sich diese weigere, den Mietzins zu bezahlen, nicht beigezogen werden. Diese Argumentation der Beschwerdeführer verdeutlicht einerseits, dass es sich vorliegend in erster Linie um ein Abrechnungsproblem zwischen den Parteien handelt. Der Beschwerdegegnerin wird denn auch nicht vorgeworfen, dass die Nutzung der Wohnungen den Mietvertrag gemäss Grundsatzbewilligung in zeitlicher Hinsicht verletze oder dass sie die hotelmässigen Dienstleistungen nicht erbringe. Andererseits ist dem Vorbringen der Beschwerdeführer entgegenzuhalten, dass es ihnen freisteht, die Mietzinsausstände mittels einer Forderungsklage geltend zu machen. Insofern ist das vorliegende Besitzeschutzverfahren nicht geeignet, die Ansprüche der Beschwerdeführer durchzusetzen. 6. Lediglich der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass auch die von den Beschwerdeführern vertretene Auffassung, wonach

E. 10

die Beschwerdegegnerin auch keinen öffentlich-rechtlichen Anspruch auf Überlassung und Bewirtschaftung hätten, der einem Amtsbefehl entgegenstehen würde, nicht zuzustimmen ist. Gerade weil die Verankerung der hotelmässigen Bewirtschaftung im Begründungsakt und im Verwaltungs- und Nutzungsreglement auf privatrechtlicher Ebene grundsätzlich aufgehoben werden kann, wurde mit Art. 7 Abs. 2 BewV eine zwingende, öffentlich-rechtliche Bestimmung geschaffen, aufgrund derer eine hotelmässige Nutzung dauernd gewährleistet wird (vgl. Mühlebach/Geissmann, a.a.O., N 14 zu Art. 10 BewG; VPB 45/1981 Nr. 35). Da im vorliegenden Fall unbestrittenermassen eine rechtskräftige Grundsatzbewilligung des Grundbuchinspektorats existiert, wonach die betreffenden Wohnungen hotelmässig zu bewirtschaften sind, besteht eine aus dem öffentlichen Recht abgeleitete Verpflichtung der Beschwerdeführer zur Überlassung der Wohnungen an die Beschwerdegegnerin (vgl. PKG 1989 Nr. 8). Zum gleichen Schluss kommt auch das Bundesgericht in der Verfügung vom 30. Januar 2004, indem es dort abschliessend festhält, dass die Eigentümer zur Bereitstellung ihrer Wohnungen verpflichtet seien. Ob die Betriebsgesellschaft diesen Anspruch gegenüber den Beschwerdeführern überhaupt durchsetzen kann, kann indes nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sein. Dies ändert jedoch nichts daran, dass das Eigentum der Beschwerdeführer mit der öffentlich-rechtlichen Auflage der hotelmässigen Bewirtschaftung bzw. der Vermietungspflicht beschränkt ist. Der Erlass eines Amtsbefehls infolge Besitzesstörung kommt daher nicht in Frage. Die Vorinstanz hat somit nach dem Gesagten zu Recht festgestellt, dass die Gutheissung des Amtsbefehlsgesuchs die Grundsatzbewilligung des Grundbuchinspektorats vom 24. Januar 1980 bzw. die gestützt darauf erteilten, einzelnen

Erwerbsbewilligungen auf unzulässige Weise aus den Angeln heben und einen unauflösbaren Widerspruch zum öffentlich-rechtlichen Rechtszustand schaffen würde. 7. Zusammenfassend kann demnach festgehalten werden, dass die Beschwerde in allen Punkten abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Kosten vor dem Kantonsgerichtspräsidenten zu Lasten der Beschwerdeführer, welche die Beschwerdegegnerin angemessen ausseramtlich zu entschädigen hat (vgl. Art. 122 ZPO). Unter Berücksichtigung des notwendigen prozessualen Aufwandes und der Honoraransätze des bündnerischen Anwaltsverbandes erscheint dabei eine ausseramtliche Entschädigung von Fr. 500.-- als angemessen.

E. 11

Demnach erkennt das Kantonsgerichtspräsidium :

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