

GR_GERICHTE U 2017 104 vom 6. Juni 2018

GR Gerichte, 2018-06-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_U_2017_104

FR: GR_GERICHTE U 2017 104 du 6 juin 2018

IT: GR_GERICHTE U 2017 104 del 6 giugno 2018

Regeste

Grundstückserwerb durch Personen im Ausland | Beschwerde

Erwägungen

E. 1

Am 11. Mai 2017 erteilte das Grundbuchinspektorat und Handelsregister des Kantons Graubünden (nachfolgend GIHR) B._____ und A._____ in je- weils separaten Verfügungen die Bewilligungen für den Erwerb je einer Fe- rienwohnung auf dem Grundstück Nr. 2036 (Grundstücksfläche 2'053 m²) in X._____ (Verfügungen Nr. 121/2017 und 122/2017). Gleichzeitig mit dem Erwerb des Ferienhauses C._____ ' von der einfachen Gesellschaft D._____ zum Gesamtpreis von Fr. 34 Mio. wurde die Liegenschaft in zwei Stockwerkeinheiten unterteilt, wobei die grössere 6½-Zimmer-Wohnung (Stockwerkeigentums-Grundstück Nr. S55426) mit einer Nettowohnfläche von 253.2 m² (recte: 253.3 m²) der Vater B._____ erwarb, während die kleinere 3-½-Zimmer-Wohnung (Stockwerkeigentums-Grundstück Nr. S55427) mit einer Nettowohnfläche von 84.4 m² an den Sohn A._____ ging.

E. 2

Nach dem Vollzug des Liegenschaftserwerbs entschieden sich die neuen Eigentümer, die bestehende C._____ ' abzureissen und durch einen Neu- bau mit abgeändertem Grundriss zu ersetzen unter Beibehaltung der äus- seren Kubatur. Mit der Planung wurde die E._____ AG betraut, welche in der Folge ein Projekt ausarbeitete. Demnach soll neu B._____ die Woh- nung 1 im Erdgeschoss zugeteilt werden, A._____ die Wohnung 2 im 1. Obergeschoss. Der Wellnessbereich auf der Ebene -2 soll den Wohnun- gen anteilig nach Nettowohnfläche als solche angerechnet werden. Auf der Ebene -1 soll der Wohnung 1 zudem ein Hobbyraum zur exklusiven Verfü- gung zugewiesen werden; auf dieser Ebene befinden sich zudem diverse Nebenräume und Toiletten für das Personal.

E. 3

Gemäss den Plänen des Architekten sind im ganzen Gebäude 449.6 m² Nettowohnfläche vorgesehen; davon entfallen 172.7 m² auf die Woh- nung 1 (inkl. 30.4 m² Hobbyraum), 138.1 m² auf die Wohnung 2 sowie 138.8 m² auf den Wellnessbereich (Spa). Die letztgenannte Fläche soll proportional zu den Wohnungsflächen den beiden Wohnungen angerech-

- 3 - net werden, also 77.1 m² der Wohnung 1 und 61.7 m² der Wohnung 2. Da- mit würde die Wohnung 1 neu insgesamt 249.8 m² Nettowohnfläche bzw. die Wohnung 2 neu 199.8 m² betragen.

E. 3.1

Laut Zweckvorgabe in Art. 1 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) beschränkt dieses Gesetz den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern. Aus diesem Grund benötigen Personen im Ausland für den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz gemäss Art. 2 Abs. 1 BewG grundsätzlich eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde, sofern keine Ausnahme nach Art. 2 Abs. 2 und 3 sowie Art. 7 BewG vorliegt. Bewilligungen können nach Art. 3 BewG nur aus den in Art. 8 und 9 BewG abschliessend aufgezählten Gründen erteilt werden. Die Kantone können bestimmen,

- 7 - dass einer natürlichen Person der Erwerb als Ferienwohnung oder als Wohneinheit in einem Apparthotel im Rahmen des kantonalen Kontingents bewilligt wird (Art. 9 Abs. 2 BewG). Der Kanton Graubünden hat diesen Bewilligungsgrund durch Art. 4 Abs. 1 seines Einführungsgesetzes zum BewG vom 5. April 1987 (EGzBewG; BR 217.600) eingeführt. Gestützt auf Art. 4 Abs. 2 EGzBewG sowie auf den Regierungsbeschluss Nr. 35 vom

E. 3.2

Im vorliegenden Fall ist der Mehrbedarf an Wohnfläche durch den Beschwerdegegner 2 aufgrund dessen Familienzuwachses ausgewiesen. Das wird insoweit auch vom Beschwerdeführer anerkannt. Es spricht somit nichts dagegen, bei der Wohnung des Beschwerdegegners 2 eine zusätzliche Wohnfläche von bis zu 50.2 m² zu bewilligen. Im Folgenden ist jedoch zu prüfen, ob der Beschwerdegegner 1 die Berechnung der Nettowohnfläche genügend abgeklärt hat und, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Erwerbsbewilligung erfüllt sind.

- 8 -

E. 4

Auf Gesuch von A. _____ im Nachgang zu einer entsprechenden Vorabklärung bewilligte das GIHR mit Verfügung vom 31. Oktober 2017 (Nr. 262/17) den Um-/Neubau seiner Ferienwohnung StWE-Grundstück Nr. S55427 in eine grössere Ferienwohnung von insgesamt 199.8 m² Nettowohnfläche. Der Gesuchsteller wurde im Sinne einer Auflage verpflichtet, der Bewilligungsbehörde bis zum 31. März 2018 Kopien der baubewilligten Pläne sowie des Nachtrags zur Stockwerkeigentumsbegründung einzureichen.

E. 4.1

Hinsichtlich des Weinkellers bringt der Beschwerdeführer zur Begründung seines Antrages vor, dieser müsse der NWF hinzugerechnet werden und zwar deshalb, weil Wellnessbereich und Weinkeller lediglich durch Fenster voneinander getrennt seien. Grösse und Ausgestaltung, insbesondere die Sicht auf den Wellnessbereich würden darauf schliessen lassen, dass der Weinkeller auch zum Verweilen einlade und es sich anbiete, dort Gäste zu empfangen. Ausserdem gelte das Sammeln von Wein als Hobby, weshalb der Weinkeller gleich wie der Hobbyraum auf der Ebene -1 zu behandeln sei. Selbst wenn der Weinkeller nur der Weinlagerung dienen sollte, würde er sich als Hobby- oder Fitnessraum eignen und müsse deshalb zwingend zur NWF gerechnet werden. Die Beschwerdegegner 1 und 2 widersprechen dieser Argumentation und machen geltend, dass ein guter Weinkeller auf eine konstante Temperatur von 10 – 14° C klimatisiert werden müsse. Dies sei insbesondere angesichts der exklusiven Weinsammlung des Beschwerdegegners 2 sowie dessen Vaters enorm wichtig. Bei einem Raum ohne Tageslicht und mit konstant tiefen Temperaturen sei

zudem nicht einzusehen, was den Weinkeller von einem normalen Keller unterscheidet, der unbestrittenemassen nicht zur NWF zähle. Auch die Analogie zum Hobbyraum gehe an der Sache vorbei, denn wollte man so argumentieren, wie der Beschwerdeführer, müsste ansonsten bei einem Sammler von Oldtimern die Garage und beim Skifahrer, Surfer, Kanufahrer etc. der Keller für das Abstellen von Fahrzeugen sowie das Lagern von Gegenständen aller Art als NWF angerechnet werden. Der Beschwerdeführer unterstelle dem Beschwerdegegner 2 mit seiner Argumentation deshalb schon im Voraus eine widerrechtliche Nutzung, was nicht angehe. Der Weinkeller sei für jegliche wohnliche Nutzung ungeeignet und deshalb praxisgemäss nicht zur NWF zu zählen. Zudem sei die fehlende Exklusivität des Weinkellers ein weiterer Grund ihn nicht als anrechenbare NWF zu betrachten.

- 9 - In Bezug auf den Weinkeller lässt sich der vorliegende Fall nicht abschliessend beurteilen. Nicht zuletzt deshalb, weil es sich vorliegend nicht um einen fensterlosen, vollklimatisierten Kellerraum handelt. Vielmehr erfolgt zumindest eine indirekte Beleuchtung mit Tageslicht via den Wellnessbereich. Des Weiteren ist nicht klar, ob der gesamte Weinkeller klimatisiert ist oder nur ein Teilbereich davon künstlich gekühlt wird. Letzterenfalls besteht durchaus die Möglichkeit, dass eine gewisse Fläche des Weinkellers in annehmlichem Raumklima für Degustationen bzw. für den Genuss von Wein zur Verfügung steht. Dafür sprechen zumindest die Grösse des Raumes sowie der übergrosse Tisch in dessen Mitte. Zudem ist in der Regel jegliches Tageslicht bei der langfristigen Weinlagerung unerwünscht, was zusätzlich für zumindest eine Teilklimatisierung des bergseitigen Teils des Weinkellers spricht; dies insbesondere auch deshalb, weil die zusätzliche Glaswand problemlos so ausgelegt werden kann, dass Rest-Tageslicht absorbiert wird, sei es durch die Tönung des Glases oder mittels Storen. In Anbetracht dessen muss die Frage, ob der Weinkeller der NWF hinzuzurechnen ist, in Ermangelung zuverlässiger Informationen vorliegendenfalls offengelassen werden. Der Beschwerdegegner 1 wird die genauen Umstände, namentlich inwieweit für den Weinkeller der Einbau einer Voll- bzw. lediglich einer Teilklimatisierung vorgesehen ist, näher zu prüfen haben. Darüber hinaus stellt sich die Frage der fehlenden Exklusivität des Weinkellers nur dann, wenn dieser ganz oder zumindest teilweise zur NWF zu zählen wäre, was jedoch ebenfalls zunächst Gegenstand weiterer Abklärungen durch den Beschwerdegegner 1 sein wird. Im Übrigen darf dem Beschwerdegegner 2 ohne stichhaltige Argumente nicht bereits zum Vorneherein eine widerrechtliche Nutzung bzw. Missbrauch unterstellt werden. Die Überprüfung der deklarierten Nutzung wird sodann, wie der Beschwerdegegner 2 zutreffend einräumt, Sache der lokalen Baubehörde sein. Die Beschwerde vom 6. Dezember 2017 erweist sich somit im Sinne der gestellten Rechtsbegehren als begründet und ist gutzuheissen.

- 10 -

E. 4.2

Der Beschwerdeführer bringt sodann vor, der Korridor auf der Ebene -2, ebenso wie der Korridor auf der Ebene -1 seien der NWF zuzuschlagen. Zur Begründung führt er an, dass besagter Korridor auf der Ebene -2 die Umkleide mit dem eigentlichen Wellnessbereich verbinde und deshalb beheizt werde bzw. zumindest beheizbar sei. Mit dieser Argumentation vermag der Beschwerdeführer jedoch nicht zu überzeugen. Denn wie der Beschwerdegegner 1 zu Recht festhält, lädt der Korridor nicht zum Verweilen ein und aufgrund des gemeinschaftlichen Eigentums wäre bereits eine anteilmässige Anrechnung

fragwürdig. Der Korridor auf der Ebene -1 befindet sich innerhalb der Wohnung des Beschwerdegegners 2 und wurde der ständigen Praxis folgend als Teil der Wohnung zur NWF hinzugezählt. Wie der Beschwerdegegner 2 jedoch richtigerweise ausführt, trifft dies auf den Korridor auf der Ebene -2 nicht zu, da es sich bei diesem um eine reine und gemeinschaftliche Erschliessungsfläche zum Wellnessbereich, der erst nach der Türe am Ende des Korridors beginnt, handelt. Der Korridor befindet sich somit klar abgetrennt und demnach ausserhalb der zur NWF zählenden Fläche. Entsprechend ist er, wie vom Beschwerdegegner 2 zutreffend dargelegt, gleich wie ein Treppenhaus zu betrachten, welches keine wohnliche Qualität aufweist und aufgrund der baulichen Abtrennung rechtlich auch nicht als Wohnfläche in Frage kommen kann. In diesem Zusammenhang ist irrelevant, ob der Korridor beheizt wird oder nicht. Erfahrungsgemäss werden in Höhenlagen wie jener von X. _____ aus klimatischen Gründen regelmässig die Treppenhäuser von Mehrfamilienhäusern beheizt und dennoch nicht zur NWF hinzugerechnet. Vor diesem Hintergrund stimmt das Gericht der Argumentation des Beschwerdegegners 2 zu, weil sie in der Sache überzeugend und richtig ist. Die Fläche des Korridors auf der Ebene -2 ist in Anbetracht des Gesagten weder vollständig noch anteilmässig der NWF anzurechnen.

- 11 -

E. 4.3

Ferner ist für den Beschwerdeführer nicht nachvollziehbar, weshalb die beiden WC's auf der Ebene -1 von der NWF ausgenommen sein sollten, würden diese Nasszellen gemäss Lehre und Rechtsprechung doch zur NWF gehören, wie im Übrigen korrekterweise auch mit den WC's auf den Ebenen 0 und -2 verfahren worden sei. Während der Beschwerdegegner 1 hierzu im Wesentlichen nochmals dasselbe vorbringt wie bezüglich des Korridors auf der Ebene -2 (vgl. E.4.2), argumentiert der Beschwerdegegner 2, dass diese Toiletten ausschliesslich für das Tagespersonal konzipiert seien. Dies ergebe sich, wie bereits im Gesuch vom 30. November 2017 ausgeführt, anhand deren Lage zum angrenzenden Hauswirtschaftsraum wie auch dem Lager- und dem Technikraum. Überdies würden die Toiletten für das Tagespersonal im Gegensatz zu den Nasszellen in den Wohnbereichen weder unmittelbar noch mittelbar einem Wohnzweck dienen und entsprechend auch keine bewohnbaren Flächen darstellen. Diese Auffassung kann das Gericht so nicht teilen. Bereits aufgrund des Umstandes, dass sich die beiden WC's im vorliegenden Fall fernab von Wohnräumen befinden, ist der beschwerdegegnerischen Ansicht beizupflichten. Darüber hinaus sind bereits sämtliche Wohnräume, wie auch der Wellnessbereich, grosszügig mit Nasszellen bzw. WC's ausgestattet, sodass vorliegend auch nicht von einer Auslagerung gesprochen werden kann. Ausserdem gilt es den durchaus berechtigten Wunsch der Eigentümerfamilien zu berücksichtigen, welche aus nachvollziehbaren Gründen für das nicht im Haushalt lebende Tagespersonal, ausserhalb der Privatsphäre im Wohnbereich, separate Toilettenanlagen zur Verfügung stellen wollen. Vor diesem Hintergrund sind auch die beiden genannten WC's nicht der NWF hinzuzurechnen.

E. 4.4

In Bezug auf die Einbauschränke ist für den Beschwerdeführer nicht einleuchtend, weshalb auf allen Ebenen die Einbauschränke von der Berechnung der NWF ausgeklammert worden seien. Zwar räumt er ein, dass die

- 12 - Fläche von Einbauschränken in den Kantonen praxisgemäss unterschiedlich gehandhabt werde und auch eine Nichtanrechnung in der Regel zu keinen Problemen führe, weil die Fläche der Einbauschränke meist sehr gering sei und sich die NWF auch mit Hinzurechnung weit unterhalb der Grenze von 250 m² bewege. Im vorliegenden Fall werde aber die maximal zulässige NWF höchstwahrscheinlich erreicht, wenn nicht sogar überschritten und die Fläche der Einbauschränke sei nicht mehr von untergeordneter Bedeutung. Für das Hinzurechnen spreche insbesondere, dass dank des Stauraumes in den Einbauschränken im restlichen Wohnbereich Platz geschaffen werde; Fläche, die durch einen 'normalen' resp. einen mobilen Schrank bedeckt werde, gehöre zweifellos zur NWF. In seiner Replik vom 31. Januar 2018 bringt der Beschwerdeführer ergänzend vor, dass bei einer vollständigen Entfernung des Einbauschranks die dadurch gewonnene Freifläche ohne Zweifel der NWF hinzugerechnet werden müsste. Aus der Definition im Glossar des Wohnungsbewertungssystems des Bundesamtes für Wohnungswesen ergebe sich, dass zur NWF sämtliche begeh- und belegbaren Bodenflächen innerhalb der Wohnung ab einer Raumhöhe von 150 cm zu zählen seien. Die NWF der umgebauten Wohnung des Beschwerdegegners 2 könne behördlicherseits erst dann abschliessend beurteilt werden, wenn das Gericht im vorliegenden Fall einen Entscheid getroffen habe. Der Beschwerdegegner 1 hält dem entgegen, dass die Frage der Anrechenbarkeit von Schrankflächen auf Schränke in der Wohnung begrenzt bleiben müsse. Schränke bzw. Stauräume in Kellern, Hobbyräumen und Estrichen seien a priori davon ausgenommen. Vorliegend enthalte die Wohnung tatsächlich zahlreiche Einbauschränke, jedoch würden diese den Wohnraum nicht erweitern, sondern lediglich aufwerten. Infolgedessen lasse sich eine volle Anrechnung nicht rechtfertigen.

- 13 - Der Beschwerdegegner 2 hält sodann fest, dass nach ständiger und gefestigter Praxis des Beschwerdegegners 1, Einbauschränke nicht zur NWF hinzuzurechnen seien, was bisher auch vom Beschwerdeführer toleriert worden sei. Des Weiteren stimme diese Praxis auch mit dem Gesetz überein. Zudem bewege sich die Fläche der Einbauschränke von 16.7 m² bei einer Wohnungsfläche von 199.8 m² nicht ausserhalb des üblichen Rahmens. Die Wohnung verfüge über einen Garderobenschrank sowie Einbauschränke in angemessener Grösse in jedem Schlafzimmer. Eine Ferienresidenz in einer hochalpinen Sportregion, wie X._____, benötige Platz für sämtliche Sportausrüstungen zu allen Jahreszeiten, nämlich Wandern, Skifahren, Segel- und Surfsport, sowie Tennis und Langlauf. Ferner würden auch die unternehmerischen Tätigkeiten des Beschwerdegegners 2 eine überdurchschnittliche Repräsentationspflicht nach sich ziehen, was eine grössere Garderobe als üblich erforderlich mache. Ausserdem habe der Beschwerdeführer bereits bei der ursprünglichen Bewilligung Nr. 122/17 vom 11. Mai 2017 wie auch bei der Wohnung des Beschwerdegegners 2 (Bewilligung Nr. 121/17) Fragen zu den Flächen der Einbauschränke gestellt, welche vom Rechtsvertreter vollumfänglich beantwortet worden seien und dazu geführt hätten, dass die Wohnung von B.____ bei einer NWF von 253.3 m² zuzüglich Einbauschränke mit einer Fläche von 25.6 m² bewilligt worden sei, ohne dass der Beschwerdeführer dagegen Beschwerde erhoben hätte. Gemessen daran sei es im Sinne der Rechtssicherheit und der Rechtsgleichheit unangemessen, bei der Wohnung des Beschwerdegegners 2 gegen die im Verhältnis zur NWF kleineren Einbauschränke vorzugehen. Im vorliegenden Fall macht der Beschwerdegegner 2 einen überdurchschnittlichen Platzbedarf geltend. Dieser erscheint sodann aufgrund seiner wohl unbestreitbar vorliegenden überdurchschnittlichen Repräsentationspflichten, dem erhöhten Platzbedarf aufgrund des Personenkreises, welchem die geplante Wohnung als

Ferienresidenz dienen soll sowie den zahl-

- 14 - reichen Sportausrüstungen, als nachvollziehbar und ausgewiesen. Insofern erscheinen die geplanten Einbauschränke – gemessen am Bedarf des Beschwerdegegners 2 – weder als überdimensioniert noch als missbräuchlich. Hinzu kommt, dass es sich um eine luxuriöse Baute handelt, bei welcher Platzverhältnisse generell grosszügig bemessen sind. In diesem Zusammenhang sei zudem nochmals daran erinnert, dass die Überprüfung der deklarierten Nutzung in den ausschliesslichen Kompetenzbereich der lokalen Baubehörde fällt, weshalb es vorliegend auch nicht von Bedeutung sein kann, ob der Beschwerdegegner 2 die Möglichkeit hat, die Einbauschränke restlos zu entfernen. Denn würde man die blossige Möglichkeit der restlosen Entfernung der Einbauschränke als Argument gegen eine Nichtanrechnung selbiger zur NWF verwenden, würde man damit einhergehend dem Beschwerdegegner 2 in gewisser Weise vorweg Missbrauch unterstellen, was nicht angeht. Darüber hinaus muss sich der Beschwerdeführer entgegenhalten lassen, dass er im Mai 2017 bei der von der Familie des Beschwerdegegners 2 übernommenen Liegenschaft in der grösseren Wohnung von B._____ bei 253.3 m² NWF eine nicht angerechnete Fläche von 25.6 m² Einbauschränken akzeptiert hat. Obschon die Wohnung von B._____ vorliegend nicht Streitgegenstand ist, bleibt diese Duldung – wohlgemerkt nach vorausgehender kritischer Rückfrage des Beschwerdeführers an den Beschwerdegegner 1 (vgl. Beschwerde S. 5) – nicht ohne Bindungswirkung. In Anbetracht dessen würde eine plötzliche Abkehr des Beschwerdeführers von seiner früheren Praxis in diesem spezifischen Fall ein venire contra factum proprium darstellen bzw. sich als widersprüchlich erweisen. Vor diesem Hintergrund sind die Einbauschränke im vorliegenden Fall nicht zur NWF zu zählen, da diese in ihrem Umfang weder offensichtlich missbräuchlich noch übermässig gross dimensioniert sind.

E. 4.5

Zusammenfassend gilt es festzuhalten, dass der Beschwerdeführer zu Recht rügt, dass der Beschwerdegegner 1 gewisse Abklärungen nicht in

- 15 - befriedigender Art und Weise getätigt hat. Namentlich in Bezug auf den Weinkeller hat der Beschwerdegegner 1 die konkreten Umstände betreffend die Klimatisierung nicht umfassend abgeklärt. Die Angelegenheit ist somit nicht spruchreif. Die Beschwerde wird daher gutgeheissen, die angefochtene Verfügung Nr. 262/17 des Grundbuchinspektorats und Handelsregisters des Kantons Graubünden vom 31. Oktober 2017 betreffend die Erweiterung der Nettowohnfläche des StWE-Grundstücks Nr. S55427 in der Gemeinde X._____ wird aufgehoben und die Angelegenheit zur ergänzenden Abklärung im Sinne der Erwägungen und zu neuem Entscheid an den Beschwerdegegner 1 zurückgewiesen. 5. Obschon der Beschwerdeführer in formeller Hinsicht obsiegt, unterliegt er in etwa der Hälfte der materiellen Fragen. Dementsprechend rechtfertigt sich eine hälftige Aufteilung der Kosten zwischen dem Beschwerdeführer und den Beschwerdegegnern 1 und 2. In Anbetracht der Komplexität des Falles, der Durchführung eines doppelten Schriftenwechsels sowie des beachtlichen Streitwerts (Kaufpreis 34 Mio.) erachtet das streitberufene Gericht vorliegend praxisgemäss eine Staatsgebühr von Fr. 2'000.-- für angemessen und gerechtfertigt (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden ■VGU■ U 17 81 vom 29. November 2017). Der Beschwerdeführer hat überdies dem anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner 2 – in analoger Anwendung von Art. 78 Abs. 1 VRG – die Hälfte des notwendigen Aufwandes für seinen Rechtsvertreter

zu vergüten. Der vom Rechts- vertreter mittels der eingereichten Honorarnote geltend gemachte Aufwand von 13 Stunden und 15 Minuten erscheint dabei als angemessen. Der Be- schwerdegegner 2 ist demnach für das Verfahren vor Verwaltungsgericht durch den Beschwerdeführer aussergerichtlich reduziert mit Fr. 1'987.55 (inkl. MWST) zu entschädigen. Demnach erkennt das Gericht:

- 16 -

E. 5

Nachdem der Gesuchsteller, die Gemeinde X._____ und das Departement für Justiz, Sicherheit und Gesundheit unterschriftlich auf ein Rechtsmittel gegen den Entscheid des GIHR verzichtet hatten, erhob das Bundesamt für Justiz (nachfolgend Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 6. Dezember 2017 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Es beantragte unter Kostenfolge die Aufhebung der Verfügung Nr. 262/17 des GIHR vom 31. Oktober 2017 betreffend Erweiterung der Nettowohn- fläche des StWE-Grundstücks Nr. S55427 in der Gemeinde X._____ und die Rückweisung der Sache zu vertiefter Prüfung und zum Erlass einer neuen Verfügung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz. Der Be- schwerdeführer wirft der Vorinstanz vor, die Frage betreffend der exakten Berechnung der Nettowohnfläche trotz Nachfrage aus Bern nicht genügend abgeklärt zu haben. Mangels Liquidität des Sachverhaltes seien die Vor- aussetzungen für die Erteilung der nachgesuchten Erwerbsbewilligung nicht erfüllt, was zu deren Aufhebung und Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz führen müsse.

- 4 -

E. 6

Das GIHR (nachfolgend Beschwerdegegner 1) beantragte in seiner Ver- nehmlassung vom 13. Dezember 2017 kostenfällig die Abweisung der Be- schwerde. Es treffe nicht zu, dass konkrete Fragen des nachmaligen Be- schwerdeführers nicht beantwortet worden seien. In rechtlicher Hinsicht bringt der Beschwerdegegner 1 vor, dass es vorliegend aufgrund des Feh- lens eines ausschliesslichen Benutzungsrechts am Hallenbad etc. an der zwingend notwendigen Abgeschlossenheit und Privatsphäre fehle und so- mit kein 'echter' erweiterter Wohnraum vorliege. Der Weinkeller sei zusätz- lich aufgrund der klimatischen Bedingungen und dem Fehlen von Aussen- fenstern zudem kaum wohnraumtauglich. Auch eine Anrechnung des Kor- ridors auf Ebene -2 zzgl. der WC-Anlagen auf der Ebene -1 zur Nettowohn- fläche der beiden Wohnungen erscheine unter rechtlichen Gesichtspunk- ten fragwürdig, jedoch würde selbst eine Anrechnung an der Gesamtbe- rechnung kaum etwas ändern. Auch eine Anrechnung von Schrankflächen in der Wohnung von A._____ sei nicht gerechtfertigt, läge aber selbst bei einer Anrechnung im Bereich der zu tolerierenden Geringfügigkeit, wie es der Praxis des Beschwerdeführers entspreche. Die Nettowohnfläche der Wohnung von A._____ würde selbst unter Aufrechnung der vom Be- schwerdeführer postulierten Flächen nur unwesentlich mehr als 200 m² betragen und deutlich unter 250 m² liegen, weshalb die Bewilligung der Wohnraumarrondierung zulässig sei.

E. 7

Auch A._____ (nachfolgend Beschwerdegegner 2) beantragt in seiner Ver- nehmlassung vom 4. Januar 2018 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. In tatsächlicher Hinsicht ergänzt er den Sachverhalt mit dem Hinweis, dass er inzwischen Vater geworden ist. Das Objekt solle ihm, seiner Ehefrau, dem

vorhandenen und gegebenenfalls weiteren gewünschten Kindern und damit der Familie künftig als Ferien- wohnung dienen, weshalb ein Mehrbedarf für eine Wohnraumerweiterung bis zu 250 m² ausgewiesen sei. Der Wellnessbereich inkl. Korridor auf der Ebene -2, seien nicht der Nettowohnfläche der Wohnung 1 zuzurechnen,

- 5 - da diese Lokalitäten den Stockwerkeinheiten nicht zur ausschliesslichen Nutzung und Gebrauch zugewiesen seien. Beim Korridor handle es sich zudem um eine reine Erschliessungsfläche und damit um einen gemein- schaftlichen Bereich. Der Weinkeller sei aufgrund der Klimatisierung und der fehlenden natürlichen Belichtung für jegliche Wohnnutzung ungeeignet. Die WC's auf der Ebene -1 seien ebenfalls nicht zur Nettowohnfläche zu zählen, weil diese ausschliesslich dem Tagespersonal dienen würden. Schliesslich entspreche es konstanter Praxis des Beschwerdegegners 1, Einbauschränke nicht zur Nettowohnfläche hinzuzurechnen, was bislang auch der Beschwerdeführer akzeptiert habe, so gerade auch bei der Ge- nehmigung der ursprünglichen Bewilligungen Nr. 121/17 und 122/17 vom

E. 11

Mai 2017. Die angefochtene Berechnung der NWF durch die Vorin- stanz sei korrekt und im Einklang mit Gesetz und Praxis erfolgt. 8. In seiner Replik vom 31. Januar 2018 vertiefte der Beschwerdeführer punk- tuell seinen Standpunkt. Der Beschwerdegegner 1 verzichtete mit Schrei- ben vom 2. Februar 2018 auf eine Duplik. Am 6. Februar 2018 ergänzte der Beschwerdegegner 2 seinen Standpunkt zum Weinkeller und reichte am 12. Februar 2018 eine Honorarnote mit zugehöriger Vereinbarung ein. Auf die weiteren Ausführungen in der angefochtenen Verfügung und den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägun- gen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Nach Art. 50 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhe- bung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu er-

- 6 - mächtig ist. Laut Art. 52 Abs. 1 VRG ist die Beschwerde zudem schriftlich innert 30 Tagen seit Mitteilung des angefochtenen Entscheids beim Ver- waltungsgericht einzureichen. Der Beschwerdeführer ist gestützt auf die besondere Vorschrift in Art. 20 Abs. 2 lit. b BewG ausdrücklich zur selbständigen Erhebung einer Beschwerde vor dem kantonal zuständigen Gericht befugt, womit die Beschwerdelegitimation gegeben ist. Zudem ist die Beschwerde frist- und formgerecht eingegangen, weshalb darauf ein- zutreten ist und die sich stellende Rechtsfrage materiell zu behandeln ist. 2. Streitgegenstand bildet vorliegend die Bewilligung Nr. 262/17, mit welcher der Beschwerdegegner 1 die Erweiterung der Nettowohnfläche (nachfol- gend NWF) der Wohnung des Beschwerdegegners 2 unter anteilmässiger Anrechnung des Wellnessbereichs von 84.4 m² auf 199.8 m² bewilligte. Über die NWF von B._____ wurde wegen der geringfügigen Verringerung der bereits bewilligten NWF von rund 3 m² nicht neu verfügt, weshalb sie nicht zum Streitgegenstand gehört. Darüber hinaus gehört auch die anteils- mässige Anrechnung des Wellnessbereichs zur NWF vorliegend nicht zum Streitgegenstand, insbesondere angesichts des Umstandes, dass der Be- schwerdegegner 2 die anteilmässige Anrechnung des genannten Well- nessbereichs mit Gesuch vom 30. Oktober 2017 selbst beantragt hat.

E. 16

Januar 2017 ist X._____ eine Fremdenverkehrsgemeinde im Sinne von Art. 9 Abs. 3 BewG. Kommunale Einschränkungen gibt es keine (vgl. Art. 8 und Art. 9 EGzBewG sowie Regierungsbeschluss Nr. 35 mit Anhang). Das Vergrössern der NWF ist einem Erwerb i.S. des BewG bzw. einem nachträglichen Mehrerwerb zur ursprünglich erworbenen Ferienwohnung gleichzustellen und unterliegt deshalb ebenfalls der Bewilligungspflicht (Urteil des Verwaltungsgerichts Bern vom 18. Mai 1998, in: ZBGR 80/1999, S. 290). Eine Vergrösserung der NWF darf sodann nur im Rahmen der zulässigen NWF erfolgen (Art. 10 Abs. 4 der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [BewV; SR 211.412.411]). Bei Ferienwohnungen entspricht dies gemäss Art. 10 Abs. 2 BewV i.d.R. einer zulässigen Nettowohnfläche von 200 m², welche nicht überschritten werden darf. Nach konstanter, durch das Bundesgericht bestätigter Praxis, kann jedoch beim Nachweis eines Mehrbedarfs der Erwerb einer Ferienwohnung mit einer Nettowohnfläche von bis zu 250 m² bewilligt werden (BGE 136 II 233).

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