

GR_GERICHTE U 2020 11 vom 24. März 2022

GR Gerichte, 2022-03-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_U_2020_11

FR: GR_GERICHTE U 2020 11 du 24 mars 2022

IT: GR_GERICHTE U 2020 11 del 24 marzo 2022

Regeste

Bewilligungspflicht - PVG 2022 Nr. 4 | Grundstückerwerb durch Personen im Ausland

Erwägungen

E. 1

Mit Gesuch vom 7. November 2019 gelangte der Rechtsvertreter der A. _____ AG (seit dem 16. Dezember 2019 im Handelsregister eingetragen) an das Grundbuchinspektorat und Handelsregister des Kantons Graubünden (GIHA), als zuständige kantonale Bewilligungsbehörde betreffend den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland und schilderte nachfolgende Ausgangslage: Die B. _____ AG hat die folgenden drei Tochtergesellschaften: Die C. _____ AG, welche Betreiberin des Hotels "D. _____" (nachfolgend: Hotel D. _____) ist, die E. _____ AG und die A. _____ AG, welche zu diesem Zeitpunkt noch in Gründung sei.

E. 2

Im Gesuch wurde weiter ausgeführt, dass das Hotel D. _____ auf Personalzimmer angewiesen sei. Daher wolle die A. _____ AG das sich in unmittelbarer Nähe befindliche Grundstück Nr. F. _____ in der Gemeinde G. _____ erwerben und dieses langfristig an ihre Schwertergesellschaft, die C. _____ AG vermieten. Zweck der A. _____ AG sei die Errichtung, der Erwerb, das Halten, die Verwaltung, der Betrieb und die Veräusserung von Hotels und Personalthäusern in der Schweiz. Die Aktien der neuen A. _____ AG würden, wie dies bei der C. _____ AG der Fall sei, zu 100 % von der B. _____ AG gehalten. Sämtliche Aktien der B. _____ AG würden von H. _____, einem deutschen Staatsangehörigen, gehalten.

E. 2.1

Streitgegenstand bildet die Frage, ob das Grundstück Nr. F. _____ in der Gemeinde G. _____ von der Beschwerdegegnerin 2 bewilligungsfrei erworben werden kann.

E. 2.2

Der Beschwerdegegner 1 resp. die Vorinstanz verneinte eine Bewilligungspflicht, da es sich beim zu veräussernden Grundstück Nr. F. _____ in der Gemeinde G. _____ um einen Teil einer Betriebsstätte im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG handle. Der Beschwerdeführer geht hingegen von einer Bewilligungspflicht aus, da gemäss der Praxis für die Betriebsstätte eine Betriebsnotwendigkeit vonnöten sei, welche vorliegend nicht erstellt sei. Daher lautet das Rechtsbegehren des Beschwerdeführers auf Aufhebung des angefochtenen Entscheids sowie Feststellung der Bewilligungspflicht und dass eine Bewilligung mangels Bewilligungsgrund zu verweigern sei, wobei demgegenüber beide Beschwerdegegner die Abweisung des vorgenannten Rechtsbegehrens verlangen. 3. Laut

Zweckvorgabe in Art. 1 BewG beschränkt dieses Gesetz den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern. Art. 2 BewG definiert diesbezüglich die Bewilligungspflicht wie folgt: Personen im Ausland bedürfen für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Abs. 1). Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb [allerdings], wenn das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient (Abs. 2 lit. a).

- 7 - Als ständige Betriebsstätte i.S.v. Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG sind nur Grundstücke zu qualifizieren, welche direkt der wirtschaftlichen Tätigkeit eines entsprechenden Unternehmens bzw. freien Berufes dienen. Die wirtschaftliche Tätigkeit muss dabei in der Liegenschaft stattfinden (vgl. BGE 147 II 281 E.4.3 m.H.). Grundstücke für die Erstellung oder gewerbsmässige Vermietung von Wohnraum, der nicht zu einem Hotel gehört, begründen keine Betriebsstätten (vgl. Art. 3 der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [BewV; SR 211.412.411]). Dient eine Liegenschaft gewöhnlichen Wohnzwecken und ist nicht ein gewisser Hotelservice sichergestellt, kann sie mithin nicht als Teil einer Hotelbetriebsstätte angesehen werden (vgl. BGE 147 II 281 E.4.4). Auch Personalwohnungen dienen Wohnzwecken und stellen daher keine Betriebsstätte dar (BGE 147 II 281 E.4.7). Wohnungen können als Betriebsstätten-Grundstücke jedoch dann miterworben werden, wenn sie in Wohnanteilsvorschriften vorgeschrieben sind, betriebsnotwendig erscheinen, vom Betriebsstätten-Grundstück praktisch nicht abgetrennt werden können oder räumlich bzw. dem Wert nach von untergeordneter Bedeutung sind (vgl. BGE 147 II 281 E.4.3 m.H.; Urteil des Bundesgerichts 2C_1041/2016 vom 28. September 2017 E.3.2). Vorliegend ist daher zu prüfen, ob ein Miterwerbstatbestand gegeben ist.

E. 3

Auf dem Grundstück Nr. F. _____ in der Gemeinde G. _____ befindet sich aktuell ein Hotel. Dieses Gebäude solle aber nach dem Erwerb durch die A. _____ AG dem Hotel D. _____ als Personalhaus zur Verfügung stehen. Ein Umbau der inneren Räumlichkeiten sei nicht vorgesehen. Sämtliche Zimmer (14 Zimmer mit total 30 Betten) würden den Arbeitnehmern des Hotels D. _____ als Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Eine Vermietung der Wohneinheiten an Drittpersonen würde

- 3 - nicht erfolgen. Ausserdem sei die Lage äusserst günstig, da die Distanz zwischen dem Grundstück Nr. F. _____ und dem Hotel nur wenige Gehminuten betrage. Weiter sei zwischen der A. _____ AG und der C. _____ AG ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen worden.

E. 3.1

Der Beschwerdeführer stellt sich auf den Standpunkt, dass im vorliegenden Fall kein Wohnraum als Teil einer Betriebsstätte miterworben würde. Die Betriebsstätte - das Hotel D. _____ - verbliebe bei der Schwes-tergesellschaft der Beschwerdegegnerin 2. Die Hotelpersonalwohnungen würden tatsächlich an eine Person im Ausland verkauft werden, die nicht mit der eigentlichen Betreiberin der Betriebsstätte, des Hotels D. _____, identisch sei. Die Konzernstruktur der beiden Unternehmen ändere daran nichts.

E. 3.2

Der Beschwerdegegner 1 äussert sich nicht ausdrücklich zur Frage des Vorliegens eines Miterwerbstatbestandes. Er hält lediglich fest, dass

- 8 - Personalunterkünfte nicht explizit vom (Mit-) Erwerb ausgeschlossen seien. Die Beschwerdegegnerin 2 bringt vor, dass es sich bei der vorgesehene(n) Käuferin des Grundstücks Nr. F._____ (Beschwerdegegnerin 2) zwar nicht um die Betreiberin des Hotels D._____ (C._____ AG) handeln würde. Die Beschwerdegegnerin 2 sei jedoch eine Schwestergesellschaft der C._____ AG. Die Aktien der Beschwerdegegnerin 2 würden ebenso wie diejenigen der C._____ AG zu 100 % von der B._____ AG gehalten, wobei sämtliche Aktien von dieser von Herrn H._____ gehalten würden. Die Beschwerdegegnerin 2 als vorgesehene Erwerberin des Grundstücks Nr. F._____ und die C._____ AG als Betreiberin des Hotels D._____ seien mithin konzernmässig verbunden. Damit handle es sich - im Unterschied zum in BGE 147 II 281 behandelten Fall - nicht um einen isolierten Erwerb von neu erstellten Stockwerkeinheiten durch einen externen, mit dem Hotelbetrieb in keiner Beziehung stehenden Investor, sondern der Liegenschaftserwerb erfolge durch die Betreiberin eines bestehenden Hotelbetriebs bzw. durch eine konzernmässig verbundene Gesellschaft. Bei der Frage des Vorliegens eines Miterwerbstatbestandes dürfe nicht in erster Linie darauf abgestellt werden, zu welchem Zeitpunkt die Räumlichkeiten erworben werden. Insbesondere sei ein Miterwerb nicht bereits deshalb ausgeschlossen, weil Räumlichkeiten, die mit dem Betriebsstätte-Grundstück in einem funktionellen Zusammenhang stehen, nachträglich erworben werden, d.h. zu einem Zeitpunkt, welcher dem Zeitpunkt des Erwerbs des eigentlichen Betriebsstätte-Grundstückes nachgelagert ist. Eine solche Differenzierung mache mit Blick auf die Zielsetzung des BewG keinen Sinn. Es leuchte nicht ein, weshalb die Zulässigkeit des Erwerbs von Räumlichkeiten bzw. die Frage der Bewilligungspflicht davon abhängen sollte, zu welchem Zeitpunkt die Räumlichkeiten erworben werden. Massgeblich sei vielmehr das Resultat, welches mit dem Erwerb erzielt werde, d.h. ob die Räumlichkeiten zusammen mit dem eigentlichen Betriebsstätte-Grundstück eine funktionelle Einheit bilden. Angesichts der weitgehenden Integrierung der Räumlichkeiten in die Betriebsstruktur des Hotels D._____ läge im vorliegenden Fall ein Miterwerbstatbestand bzw. ein funktioneller Zusammenhang zwischen den zu erwerbenden Räumlichkeiten und dem Hotelbetrieb vor.

E. 3.3

Die Argumentation der Beschwerdegegnerin 2 vermag zu überzeugen. Praxisgemäss werden als Miterwerb insbesondere der Erwerb von Wohnungen zugelassen, welche für den Betrieb des Unternehmens bzw. die Ausübung der wirtschaftlichen Aktivität notwendig sind (vgl. BGE 147 II 281 E.4.3). Während der Miterwerbstatbestand zwar grundsätzlich voraussetzt, dass der Erwerb der Wohnungen durch die Erwerberin des Betriebsstätte-Grundstücks erfolgt, ist kein Grund ersichtlich, weshalb die beiden Erwerbe zwingend gleichzeitig zu erfolgen hätten. Insbesondere wenn Sachzwänge den Erwerb der Wohnungen für das auf dem Betriebsstätte-Grundstück betriebene Gewerbe erst später erforderlich machen, kann der Erwerb der Wohnungen auch nach dem Erwerb des Betriebsstätte-Grundstücks noch als Miterwerb qualifiziert werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2A.103/2003 vom 8. Juli 2003). Der Erwerb der Wohnungen ist für die Beschwerdegegnerin 2 nachträglich erforderlich geworden, nachdem der Mietvertrag mit dem Hotel "I._____" auslaufen ist und dringend Ersatz beschafft werden muss (vgl. Kopie Schreiben Vermieterschaft I._____ vom 13. März 2020, Akten der Be-

schwerdegegnerin 2 [Bg2-act. 1 zur Duplik]). Ein Miterwerb kann damit auch nach dem Erwerb des Betriebsstätte-Grundstücks noch zugelassen werden. In den Augen des streitberufenen Gerichts kann die bei einem Miterwerbstatbestand zu verlangende Identität zwischen Erwerberin des Betriebsstätte-Grundstücks und der Erwerberin der Wohnungen sodann auch im Verhältnis von Schwestergesellschaften gegeben sein, stellt doch das BewG bei juristischen Personen mit statutarischem und tatsächlichem Sitz in der Schweiz auf die beherrschende Stellung von Personen im Ausland ab (vgl. Art. 5 Abs. 1 lit. c BewG). Im vorliegenden

- 10 - Fall handelt es sich sowohl bei der C. _____ AG als Betreiberin des Hotels D. _____ als auch bei der Beschwerdegegnerin 2 als Erwerberin des Grundstücks Nr. F. _____ um 100%ige Tochtergesellschaften der B. _____ AG. Mit H. _____ als Alleinaktionär der B. _____ AG werden sämtliche Gesellschaften durch dieselbe Person im Ausland beherrscht. Die Identität der Erwerber ist damit faktisch gegeben. Die Beschwerdegegnerin 2 bietet in diesem Zusammenhang ausdrücklich an, dass die Parzelle Nr. F. _____ an ihrer statt durch die C. _____ AG erworben würde. Eine Differenzierung der im Konzern verbundenen juristischen Personen würde damit zu einem formalistischen Leerlauf führen, welcher angesichts der vorliegenden Eigentumsverhältnisse nicht gerechtfertigt erscheint. Diese unterscheiden sich in massgeblicher Weise von der in BGE 147 II 281 beurteilten Konstellation, in welcher Personalwohnungen an einen externen Investor ohne jede Verbindung mit der Hotelbetreibergesellschaft verkauft werden sollten. Für einen Miterwerb spricht weiter, dass ein funktioneller Zusammenhang zwischen den Wohnungen und dem Hotelbetrieb augenscheinlich gegeben ist. Die Nutzung des Personalhauses zu Betriebsstätte-Zwecken wurde zudem bereits durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung mit Anmerkung im Grundbuch abschliessend und auf Dauer sichergestellt (vgl. Baubewilligung des Kleinen Landrats der Gemeinde G. _____ vom 6. Dezember 2019 [Bg2-act. 8] und Auszug aus dem Grundbuch der Gemeinde G. _____ vom 4. Februar 2020 [Bg2-act. 9]). Das GIHA verpflichtet mit der Feststellungsverfügung vom 12. Dezember 2019 im Sinne einer Auflage die jeweilige Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. F. _____, G. _____, die Nutzung des Grundstücks als Personalunterkunft dauernd zu gewährleisten und beizubehalten, wobei allfällige Änderungen in der Nutzung der Bewilligungsbehörde vorgängig zur Prüfung zu unterbreiten sind (vgl. Ziffer 2 des Dispositivs der Feststellungsverfügung vom Grundbuchinspektorat und Handelsregister vom 12. Dezember 2019, Akten des Beschwerdeführers [Bf-act. 2]). Damit wird der

- 11 - Gefahr begegnet, dass eine Person im Ausland Eigentum an einem Grundstück erlangt, welches nachträglich nicht mehr dem Betrieb eines Unternehmens bzw. der Ausübung der wirtschaftlichen Aktivität eines solchen dienen könnte. Dies würde der Zweckbestimmung des BewG offenkundig zuwiderlaufen. Selbst wenn indessen die Betreibergesellschaft im vorliegenden Fall Konkurs ginge, würde die verfügte Eigentumsbeschränkung am Grundstück Nr. F. _____, G. _____, als dauerhafte Nutzungsbeschränkung bestehen bleiben. Damit ist ungeachtet des Umstandes, dass der Erwerb der Wohnungen durch eine Schwestergesellschaft der Betreibergesellschaft erfolgt, sichergestellt, dass das Grundstück effektiv zu dem von der Erwerberin geltend gemachten Zweck verwendet wird. Bei einer Änderung der Nutzungsverhältnisse kann die Bewilligungspflicht eintreten, wobei die Bewilligungsbehörde dann zumal eine neue Entscheidung zu treffen hätte. Ebenso wäre bei einem allfälligen späteren Erwerb des

Grundstücks durch eine andere Person im Ausland eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde einzuholen. Damit ist in der gewählten Gestaltung keine Missbrauchsgefahr ersichtlich. Hin- zu kommt, dass die Mitarbeiter des Hotels D. _____ jeweils zusammen mit dem Arbeitsvertrag einen Beherbergungsvertrag unterzeichnen (vgl. Muster Beherbergungsvertrag [Bg2-act. 11]). Somit ist unter diesen Gesichtspunkten der Einwand des Beschwerdeführers nicht nachvoll- ziehbar, dass die Beschwerdegegnerin 2 mit dem Personalhaus plane, gewerbsmässig Wohnraum zu vermieten und damit eine Person im Aus- land in unzulässiger Weise die Liegenschaft als Kapitalanlage betreiben würde. Bei dieser Gesamtbetrachtung ist kein Grund dafür ersichtlich, weshalb für die Beschwerdegegnerin 2 kein Miterwerb zugelassen wer- den sollte, wenn ein Miterwerb durch die C. _____ AG klarerweise möglich wäre. Mit der gesamten Konstruktion ist jedenfalls keine Umge- hung der Bewilligungspflicht ersichtlich. Es erscheint angesichts dieser Verhältnisse sachgerecht, einen Miterwerb der Wohnungen durch die

- 12 - Beschwerdegegnerin 2 anzunehmen, auch wenn das Betriebsstätte- Grundstück durch die C. _____ AG erworben wurde. 4. Es kann damit festgehalten werden, dass vorliegend ein Miterwerb vor- liegt. Es gilt daher weiter zu untersuchen, ob die Personalwohnungen be- triebsnotwendig sind, womit ein bewilligungsfreier Erwerb der Wohnun- gen durch eine Person im Ausland möglich wäre.

E. 4

Nach Auffassung der A. _____ AG handle es sich um ein Betriebs- stätte-Grundstück. Der Zweck des Erwerbs würde einzig darin bestehen, dass dem Hotel D. _____ in G. _____ ein im Rahmen der darge- legten Konzernstruktur eigenes Personalhaus zur Verfügung stehen würde.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer macht geltend, der Beschwerdegegner 1 resp. die Vorinstanz verkenne durch die Bejahung der Betriebsnotwendigkeit, dass in casu die C. _____ AG ihre wirtschaftliche Tätigkeit nicht auf dem zu erwerbenden Grundstück ausübe. Auch durch den Mietvertrag zwischen der Beschwerdegegnerin 2 und der C. _____ AG werde das zu er- werbende bebaute Grundstück nicht Teil der Betriebsstätte der Letzte- ren. Vielmehr würde es darum gehen, gewerbsmässig Wohnraum zu vermieten. An der Betriebsnotwendigkeit des Personalhauses würde es fehlen.

E. 4.2

Dem entgegnet die Beschwerdegegnerin 2, dass es in casu nicht um eine Kapitalanlage, sondern nur um die Unterbringung der Mitarbeiter des Hotels D. _____ gehe. In Bezug auf die Betriebsnotwendigkeit führt die Beschwerdegegnerin 2 aus, dass der Beschwerdeführer die tatsächlichen Gegebenheiten verkenne. In G. _____ würden grosse saisonale Unterschiede bestehen. Ausserdem würde der Ort sich relativ weit weg von den städtischen Zentren befinden, so dass Pendeln keine Option sei. Hinzu würden die unregelmässigen Arbeitszeiten im Gastge- werbe kommen. Ähnlich äussert sich der Beschwerdegegner 1 und macht zusätzlich gel- tend, dass sich die Hotelzugehörigkeit im vorliegenden Fall aus der lang- fristigen Miete ergeben würde.

- 13 -

E. 4.3

Dem entgegnet der Beschwerdeführer, dass es sich bei den geplanten Personalwohnungen um Wohnraum handle, der baulich gesehen in keinem Zusammenhang mit dem Hotel D._____ stehe. Es bleibe ausserdem dabei, dass das Erwerbsobjekt ein eigenständiges Personalhaus werden solle, welches lediglich Angestellte eines Hotels beherbergen würde.

E. 4.4

In ihrer Duplik vertiefen die beiden Beschwerdegegner ihre bisherigen Ausführungen. Die Beschwerdegegnerin 2 weist zusätzlich darauf hin, dass, wenn der Erwerb eines Grundstücks zum Betrieb eines Hotels durch Personen im Ausland unbestrittenermassen zulässig sei, es auch möglich sein müsse, dieses Hotel tatsächlich zu führen um konkurrenzfähig zu sein. Dies bedinge, dass preiswerte Unterkünfte angeboten werden können.

E. 4.5

Dem Beschwerdeführer kann in Bezug auf die Verneinung der Betriebsnotwendigkeit nicht gefolgt werden. Vielmehr ist den Beschwerdegegnern darin beizupflichten, dass eine Betriebsnotwendigkeit vorliege. Gemäss Merkblatt des BJ, Stand 12. Mai 2021, werden als Beispiel für eine Betriebsnotwendigkeit Abwart und Techniker aufgeführt, wenn eine ständige oder fast ständige Anwesenheit in der Nähe des Betriebs unabdingbar ist. Der Auffassung der Beschwerdegegnerin 2, dass der Betrieb eines Hotels in dieser Grösse und des gehobenen Segments äusserst personalintensiv sei, ist zu folgen (vgl. Schreiben von hotelleriesuisse vom 5. Oktober 2018, Akten des Beschwerdegegners 1 [Bg1-act. 1], [Bf-act. 2 S. 4]). Es ist auch nachvollziehbar, dass Personalunterkünfte in G._____ während der Saisonzeiten kaum resp. nicht in genügendem Mass vorhanden sind, da dort auch Grossveranstaltungen wie das J._____ stattfinden. Ebenso handelt es sich beim Hotel D._____ um einen Saisonbetrieb, der über eine grosse Anzahl saisonal angestellter Mitarbeitender verfügt und daher speziell auf viele Personalwohnungen angewiesen ist. Auch der Einwand, dass die Angestellten den Weg

- 14 - viermal täglich zurücklegen müssen (vgl. angefochtene Verfügung vom 12. Dezember 2019 [Bf-act. 2 S. 4] und [Bg2-act. 5 S. 4], Schreiben der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit vom 23. April 2020 [Bg2-act. 2]), leuchtet ein, da allgemein bekannt ist, dass die Hotelleriebranche von ihren Mitarbeitenden flexible Arbeitszeiten erfordert und zwischen den einzelnen Einsatzzeiten Zimmerstunden bestehen. Daher muss es den Mitarbeitenden auch möglich sein, in dieser Zeit in ihre Zimmer zurückzukehren. Aufgrund des Standorts G._____ ist Pendeln aus den näheren Städten oder Dörfern kaum möglich, da einerseits die Distanz gross ist und andererseits der öffentliche Verkehr keinen 24-Stunden-Betrieb anbietet. Ausserdem sind für das Personal nicht genügend Parkplätze seitens des Hotels D._____ vorhanden (vgl. Duplik der Beschwerdegegnerin 2 Rz. 9). Auch ist den Ausführungen von hotelleriesuisse zu folgen, dass es für Angestellte in der Hotelbranche mit Blick auf die Attraktivität des Arbeitgebers eine entscheidende Rolle spiele, ob sie eine Wohnung zur Verfügung gestellt bekommen oder nicht (vgl. Schreiben von hotelleriesuisse vom 5. Oktober 2018 [Bg1-act. 1], Schreiben der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit vom 23. April 2020 [Bg2-act. 2]). Die Tatsache, dass der Grossteil der befragten Hotels in der Gemeinde G._____ eigene Personalhäuser unterhält (vgl. Übersicht Personalhäuser G._____ [Bg2-act. 10]), untermauert diese Argumentation zusätzlich und weist deutlich auf den Missstand hin, dass es in der Gemeinde G._____ anderweitig kaum möglich ist, erschwingliche Unterkünfte für das Personal zu finden. Bei Verneinung einer Betriebsnotwendigkeit

zwischen dem Hotel D._____ und dem Personalhaus dürfte die Gefahr gross sein, dass einerseits der Betrieb nicht mehr aufrecht erhalten werden könnte und andererseits sich das Personal des Hotels D._____ von der Konkurrenz anstellen liesse, da diese in aller Regel über Personalhäuser verfügen. Somit ist entgegen der Ausführungen des Beschwerdeführers der Wohnraum für die Angestellten des Hotels D._____ unabdingbar, da sich keine praktikable

- 15 - Alternative bietet. Aufgrund des soeben Dargelegten ist eine ständige oder fast ständige Anwesenheit des Personals in der Nähe des Betriebs erforderlich. Es ist nicht einleuchtend, weshalb diese Umschreibung nur für Abwarte und Techniker – wie im Merkblatt des BJ umschrieben – gelten sollte. Die Nähe zum Betrieb kann auch für Küchen-, Service- und Haushaltspersonal unabdingbar sein. Bezüglich des vom Beschwerdeführer erwähnten Bundesgerichtsentscheids 2A.103/2003 vom 8. Juli 2003 ist mit dem Beschwerdegegner 1 einig zu gehen. Im erwähnten Entscheid ging es – wie bereits im Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] U 18 58 vom 3. Juni 2020 E.3.6. festgehalten – um den Erwerb von fünf Mehrfamilienhäusern unmittelbar neben der Ölraffinerie durch die Betreiberin der Raffinerie. Dabei hat sich das Bundesgericht nicht zur grundsätzlichen Möglichkeit des Erwerbs von Personalunterkünften bei gegebener Betriebsnotwendigkeit geäussert; vielmehr hat es dort die Betriebsnotwendigkeit für entsprechendes Personal als nicht erwiesen erkannt, und zwar aufgrund einer ungenügenden und teilweise sogar widersprüchlichen Beweisführung der Raffineriebetreiberin (E.3.3). Deshalb lässt sich aus diesem Bundesgerichtsentscheid nichts ableiten, was gegen die Betriebsnotwendigkeit der Wohnungen im hier zu behandelnden Fall sprechen würde. Daher kann das Personalhaus in casu aufgrund der betrieblichen Notwendigkeit und des funktionalen Zusammenhangs als betriebsnotwendig qualifiziert werden. Im vorliegenden Fall ist die Betriebsnotwendigkeit der Personalwohnungen für das Hotel D._____ mithin zu bejahen. Das Grundstück Nr. F._____ mit den sich darauf befindlichen Personalwohnungen, deren ausschliessliche Nutzung als solche mittels öffentlich-rechtlicher, im Grundbuch eingetragener Eigentumsbeschränkung sichergestellt ist, kann durch eine Person im Ausland bewilligungsfrei miterworben werden. Der Miterwerb ist hierbei auch durch eine mit der Erwerberin des

- 16 - Betriebsstätte-Grundstücks konzernmässig verbundenen Gesellschaft zulässig. Die Beschwerde ist damit abzuweisen. 5. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG dem Beschwerdeführer aufzuerlegen, wobei eine Staatsgebühr in der Höhe von CHF 2'000.-- praxisgemäss (vgl. VGU U 19 23 vom 28. Mai 2019, U 18 58 vom 3. Juni 2020, U 18 54 vom 14. Mai 2019) als angemessen erachtet wird. Überdies wird der Beschwerdeführer gestützt auf Art. 78 Abs. 1 VRG verpflichtet, der anwaltschaftlich vertretenen Beschwerdegegnerin 2 alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen.

E. 5

Mit Feststellungsverfügung (Nr. 2019/402) vom 12. Dezember 2019 hielt das GIHA fest, dass das Grundstück Nr. F._____ in der Gemeinde G._____ als Teil einer Betriebsstätte gelten würde und dessen Erwerb durch Personen im Ausland somit bewilligungsfrei sei.

E. 6

Das Departement für Justiz, Sicherheit und Gesundheit des Kantons Graubünden (DJSG) verzichtete mit Schreiben vom 13. Dezember 2019 auf die Erhebung einer Beschwerde.

E. 6.1

Die vom Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 2 eingereichte Honorarrechnung vom 7. Mai 2020 weist einen Gesamtbetrag von CHF 6'059.65.-- auf. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus einem Honorar von CHF 5'462.50.-- für 21.85 Arbeitsstunden à CHF 250.-- sowie Auslagen in Höhe von CHF 163.90 (3 % pauschal) und MWST von 7.7 % (CHF 433.25). Der geltend gemachte Arbeitsaufwand erscheint dem Gericht als angemessen; zudem sind der angewandte Stundensatz sowie die Pauschalierung der Spesen mittels eingelegter Honorarvereinbarung ausgewiesen (Bg2-act. 1) und bewegen sich innerhalb der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung; BR 310.250). Weil die Beschwerdegegnerin 2 laut UID-Register mehrwertsteuerpflichtig und damit vorsteuerabzugsberechtigt ist, ist die Parteientschädigung jedoch ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen (vgl. Leiturteil PVG 2015 Nr. 19, VGU R 17 39/R 17 71 vom 26. Juni 2018 E.7.2, R 17 32 vom 11. Mai 2017 E.2c und R 16 58 vom 14. Februar 2017 E.7b).

E. 6.2

Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (Art. 78

- 17 - Abs. 2 VRG). Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb dem Beschwerdegegner 1 keine Parteientschädigung zusteht. III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 7

Gegen die Verfügung des GIHA erhob das Bundesamt für Justiz (BJ; nachfolgend: Beschwerdeführer) am 22. Januar 2020, Eingang 24. Januar 2020, Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (nachfolgend: Verwaltungsgericht) und beantragte die Aufhebung der Verfügung des GIHA (nachfolgend: Beschwerdegegner 1) vom

E. 12

Die Beschwerdegegnerin 2 reichte am 27. April 2020 ihre Duplik ein, wobei sie an ihren bisherigen Ausführungen festhielt.

E. 13

Mit Schreiben vom 23. April 2021 gewährte der Instruktionsrichter den Parteien vor dem Hintergrund eines in einem ähnlich gelagerten Fall ergangenen Bundesgerichtsentscheides Gelegenheit zur Stellungnahme.

- 5 -

E. 14

Die Beschwerdegegnerin 2 reichte am 11. Mai 2021 eine Stellungnahme ein. Darin machte sie im Wesentlichen geltend, dass die neue Rechtsprechung des Bundesgerichts auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar sei. Der fragliche Entscheid betreffe den isolierten Erwerb einer Liegenschaft durch einen externen Investor. Im vorliegenden Verfahren sei indes der Erwerb einer Liegenschaft durch die Betreiberin eines bestehenden

Hotelbetriebs bzw. durch eine konzernmässig verbundene Person zu beurteilen. Es läge damit ein Miterwerbstatbestand vor.

E. 15

Der Beschwerdeführer und der Beschwerdegegner 1 verzichteten auf die Einreichung einer Stellungnahme. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften sowie auf die angefochtene Verfügung vom 12. Dezember 2019 wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1.

Anfechtungsobjekt im vorliegenden Verfahren bildet die Verfügung (Nr. 2019/402) vom 12. Dezember 2019, mittels welcher das GIHA festgestellt hat, dass das Grundstück Nr. F. _____ in der Gemeinde G. _____ als Teil einer Betriebsstätte gelte und der Erwerb des Grundstücks durch Personen im Ausland somit bewilligungsfrei sei. Das GIHA ist eine kantonale Bewilligungsbehörde, die über die Bewilligungspflicht, die Bewilligung und den Widerruf einer Bewilligung oder Auflage entscheidet (Art. 15 Abs. 1 lit. a BewG i.V.m. Art. 13 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum BewG [EGzBewG; BR 217.600]). Gegen Entschiede der Bewilligungsbehörde ist das Verwaltungsgericht zuständige Beschwerdeinstanz (Art. 15 Abs. 1 lit. c und Art. 20 Abs. 1 BewG i.V.m. Art. 15 Abs. 1 EGzBewG). Der Beschwerdeführer ist aufgrund der spezialgesetzlichen Beschwerdelegitimation gemäss Art. 20 Abs. 2 lit. b BewG zur Beschwerde zuzulassen, zumal das DJSG mit Schreiben vom

- 6 - 13. Dezember 2019 auf die Erhebung einer Beschwerde gegen die Verfügung vom 12. Dezember 2019 verzichtete. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten.

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