

GR_GERICHTE U 2021 11 vom 5. Juli 2023

GR Gerichte, 2023-07-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_U_2021_11

FR: GR_GERICHTE U 2021 11 du 5 juillet 2023

IT: GR_GERICHTE U 2021 11 del 5 luglio 2023

Regeste

Aparthotel-Bewirtschaftung | Grundstückerwerb durch Personen im Ausland

Erwägungen

E. 1

Gemäss der Grundsatzbewilligung Nr. 780/81 des Grundbuchinspektorats Graubünden vom 3. Dezember 1981 sind die (vermietungspflichtigen) Apartments des Aparthotels Y._____ auf dem Grundstück Nr. Z._____ in AA._____ mit dem bereits vorbestandenem Hotel Y._____ auf dem Grundstück Nr. AB._____ verbunden, welches die notwendigen Räumlichkeiten wie Rezeption, Restaurant und Speisesaal etc. aufweist. Es wurden folgende Auflagen verfügt und im Grundbuch angemerkt: a. Die jeweiligen Eigentümer des konventionell betriebenen Hotels Y._____ auf Parzelle Nr. AB._____ sind zu verpflichten, den im Entwurf vorliegenden Mietvertrag abzuschliessen und somit den Gästen und Eigentümern des Aparthotels "Y._____" hotelmässige Dienstleistungen zu erbringen. Dieser Vertrag darf ohne Zustimmung der kantonalen Bewilligungsbehörde weder abgeändert noch aufgehoben werden. Die Verpflichtung zur Erbringung hotelmässiger Dienstleistungen ist auf Parzelle Nr. AB._____ (Hotel Y._____) im Grundbuch von AA._____ anzumerken. b. Die jeweiligen Eigentümer aller an Personen im Ausland veräusserten Apartments (und mindestens 65 % [614/1000] der Wohnungswertquoten) sind im Sinne von Art. 15 des StWE-Reglements und des bei den Bewilligungsakten liegenden Mietvertrags zu verpflichten, ihre Stockwerkeinheiten unter Vorbehalt eines Benützungsvorrechts dem Beherbergungsunternehmen dauernd, während 150 - 250 Tagen pro Jahr, für die hotelmässige Bewirtschaftung zu überlassen (Art. 4 Abs. 2 lit. c VGF in Verbindung mit Art. 13 Abs. 4 lit. c VBewB). Der im Entwurf vorliegende Mietvertrag darf ohne Zustimmung der kantonalen Bewilligungsbehörde weder abgeändert noch aufgehoben werden. Das Nämliche gilt für Art. 15 des im Grundbuch bei allen Stockwerkeinheiten anzumerkenden Reglements. Gestützt auf diese Grundsatzbewilligung konnten in der Folge Apartments mit gesamthaft 60 % der Wohnraumwertquoten an Personen im Ausland verkauft werden. Maximal 35 % der Wohnungswertquoten durften ohne Weitervermietungspflicht veräussert werden.

- 4 -

E. 2

Mit Gesuch vom 7. April 2020 beantragten die Eigentümer von insgesamt 26 Stockwerkeinheiten des Aparthotels Residenz Y._____ AA._____ (vermietungspflichtige Apartments) beim Grundbuchinspektorat und Handelsregister Graubünden (GIHA) den Erlass eines neuen, für Vermieter bzw. Apartmenteigentümer und Mieter bzw. Hoteleigentümerin ausgewogenen Mietvertrags. Die W._____ AG (Hoteleigentümerin)

beantragte am 14. Mai 2020 die Abweisung des Gesuchs. Nachdem das GIHA die Parteien in der Folge zu einer Einigungsverhandlung eingeladen hatte, erarbeitete die STWEG-Verwaltung – im Sinne einer Übergangslösung bis zum Vorliegen einer anderweitigen Lösung – eine Ergänzung zum Mietvertrag gemäss der Grundsatzbewilligung Nr. 780/81 vom 3. Dezember 1981. Dieser Entwurf fand allerdings nicht die Zustimmung der sich gegenüberstehenden Parteien. Daher erneuerten die Apartmenteigentümer mit Eingabe vom

E. 2.1

In Art. 51 Abs. 2 VRG wird vorgeschrieben, dass die Parteien Rechtsbegehren, die sie im vorinstanzlichen Verfahren gestellt haben, nicht ausdehnen können. Analog diesem Erweiterungsverbot kann das Gericht materiell nichts Anderes oder Zusätzliches behandeln, was nicht bereits Gegenstand und Inhalt der in der Beschwerde selbst gestellten Hauptanträge/Rechtsbegehren gewesen ist (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 17 57 vom 16. Januar 2018 E.2a). Nicht eingetreten werden kann somit auf Rechtsbegehren, welche den Streitgegenstand im Laufe des Beschwerdeverfahrens ausdehnen. Massgebend sind diesbezüglich die Rechtsbegehren, die in der Beschwerde formuliert wurden: Aufhebung der angefochtenen Verfügung (Nr. 1); Einholung eines Gutachtens der SGH über die Wirtschaftlichkeit des Hotels Y. _____ und Inkraftsetzung der Mietvertragsergänzung gemäss Vorschlag der Hausverwaltung AC. _____ AG im Sinne von vorsorglichen Massnahmen (Nr. 2); eventualiter: Rückweisung der angefochtenen Verfügung zur Neuurteilung und zum Erlass von vorsorglichen Massnahmen an den Beschwerdegegner (Nr. 3); unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Beschwerdegegners (Nr. 4) (vgl. Beschwerde vom 10. Februar 2021 S. 3).

E. 2.2

Das Gesuch der Beschwerdeführer um Erlass vorsorglicher Massnahmen (Rechtsbegehren Nr. 2) wurde vom Instruktionsrichter mit Verfügung vom

E. 2.3

Zudem beantragten die Beschwerdeführer in ihrer Replik vom 3. Mai 2021 zusätzlich, es sei seitens des Verwaltungsgerichts die von ihnen dem Beschwerdegegner am 30. März 2021 gemachte Anzeige gegen die Bewirtschaftungspflichtigen (Hoteleigentümerin [Beschwerdegegnerin] und Hotelier vor Ort) an die Hand zu nehmen. Auf dieses Rechtsbegehren kann aufgrund des Erweiterungsverbots (vgl. E.2.1 oben), aber wohl auch mangels sachlicher Zuständigkeit, nicht eingetreten werden.

E. 2.4

Ebenfalls nicht eingetreten werden kann auf das im Rahmen des mehrfachen Schriftenwechsels von Seiten der Beschwerdeführer eingesickerte Begehren, die Bewirtschaftungspflicht der Apartments aufzuheben. Darüber könnte aufgrund des durch die Beschwerde definierten Umfangs des Streitgegenstands lediglich – aber immerhin – der Beschwerdegegner bei einer Gutheissung des beschwerdeführerischen Eventualbegehrens (Nr. 3; vgl. E.2.1 oben) entscheiden.

E. 2.5

Ganz generell ist darauf hinzuweisen, dass das angerufene Gericht nicht für die Beurteilung von privatrechtlichen Streitigkeiten zuständig ist. Soweit vorliegend über vertragliche Pflichten der Mieter- wie auch der Vermieter-schaft gestritten wird, sind die Parteien auf

den Zivilweg zu verweisen. Diesbezügliche Vorbringen sind daher von vornherein nicht zu hören.

E. 2.6

Nachdem der Instanzrichter den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer am 27. März 2023 aufgefordert hatte, allfällige Veränderungen bei der vertretenen Mandantschaft anzuzeigen, reichte dieser am 12. April 2023 eine entsprechende Liste ein. Zudem holte das angerufene Gericht beim

- 13 - Grundbuchamt der Gemeinde AA._____ eine Eigentümerliste betreffend Parzelle Nr. Z._____ ein. Insofern ist der von den Beschwerdeführern diesbezüglich am 13. Januar 2022 gestellte Antrag nicht mehr BeschwerdetHEMA. 3. Die von der Beschwerdegegnerin beantragte Vornahme einer Zeugeneinvernahme erweist sich als nicht erforderlich, weshalb das Gericht in antizipierter Beweiswürdigung davon absieht (vgl. BGE 146 III 203 E.3.3.2, 143 III 297 E.9.3.2, 141 I 60 E.3.3, 134 I 140 E.5.3 und 131 I 153 E.3; Urteile des Bundesgerichts 8C_411/2021 vom 27. August 2021 E.4.3.2, 8C_295/2021 vom 9. August 2021 E.6.5 und 8C_709/2019 vom 19. Mai 2020 E.4.2.4). Dasselbe gilt bezüglich der beschwerdeführerischen Editonsbegehren. 4. In materieller Hinsicht ist strittig, ob der Beschwerdegegner das Gesuch um Erlass eines neuen Mietvertrags bzw. um Widerruf der Vermietungspflicht für das Aparthotel Residenz Y._____ zu Recht abgewiesen hat. 5.1. Die gesetzlichen Grundlagen für Aparthotels bilden insbesondere Art. 11 bis Art. 14 BewG und Art. 11 der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV; SR 211.412.411). Gemäss Art. 14 Abs. 1 BewG wird die Bewilligung unter Bedingungen und Auflagen erteilt, die sicherstellen, dass das Grundstück zu dem vom Erwerber geltend gemachten Zweck verwendet wird. Der Bundesrat regelt die Mindestbedingungen und -auflagen, soweit das Gesetz sie nicht regelt (Art. 14 Abs. 2 BewG). Nach Art. 14 Abs. 3 BewG sind Auflagen im Grundbuch anzumerken. In Art. 11 Abs. 2 lit. a bis h BewV werden Mindestauflagen genannt, welche in der Regel an die Bewilligung zu knüpfen und im Grundbuch anzumerken sind. Die Auflagen können auf Antrag des Erwerbers aus zwingenden Gründen widerrufen werden (Art. 14 Abs. 4 BewG). Als zwingender Grund für den ganzen oder teilweisen Widerruf einer Auflage

- 14 - gilt eine Veränderung der Verhältnisse für den Erwerber, welche die Erfüllung der Auflage unmöglich oder unzumutbar macht (Art. 11 Abs. 4 BewV). 5.2.1. Das Bundesgericht erwog in BGE 130 II 290 in E.2.3, E.2.6, E.2.7 und E.2.8 insbesondere was folgt (Hervorhebungen durch das Gericht): "Um die Benutzung als Aparthotel 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. Eine entsprechende Auflage in der Bewilligung ist heute ausdrücklich vorgeschrieben (Art. 14 Abs. 1 BewG; 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]; Urteil des Bundesgerichts 2A.61/1992 vom 1. März 1994, E. 6b), war aber bereits unter dem früheren Recht üblich und ist auch vorliegend erfolgt. Diese Verpflichtung ist öffentlichrechtlich und gilt dauerhaft, vorbehaltlich eines allfälligen Widerrufs der Auflage (Art. 14 Abs. 4 BewG). Sie kann durch privatrechtliche Vereinbarungen nicht wegbedungen werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2A.61/1992 vom 1. März 1994, E. 8, wonach die Kündigung des Bewirtschaftungsvertrags nicht die Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht zur Folge hat). Um der Bewirtschaftungspflicht nachkommen zu können, muss der Betreiber des Aparthotels mit den

Wohnungseigentümern einen Bewirtschaftungs- oder Mietvertrag abschliessen. Dieser Mietvertrag ist grundsätzlich privatrechtlicher Natur. Da er aber der Umsetzung der öffentlichrechtlichen Auflage dient, ist in der Grundsatzbewilligung der Mietvertrag als verbindlich und seine Aufhebung und Abänderung als zustimmungsbedürftig erklärt worden. Damit ist öffentlichrechtlich sichergestellt, dass der ursprünglich genehmigte Mietvertrag eingehalten wird (da die Nichteinhaltung gemäss Art. 25 BewG zum Widerruf der Bewilligung führen würde). Wird der Vertrag infolge Zeitablaufs beendet, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, einen neuen Vertrag abzuschliessen, um die Bewirtschaftungsaufgabe erfüllen zu können (Urteil des Bundesgerichts 2A.116/1994 vom 21. Dezember 1994, publ. in: RDAT 1995 II Nr. 57 S. 151, E. 3d). Hingegen ist die Frage nicht geregelt, wie vorzugehen ist, wenn sich - wie es hier zur Diskussion steht - erweist, dass dieser Mietvertrag (entweder von Anfang an oder infolge einer Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen) dergestalt ist, dass die öffentlichrechtlich verlangte Bewirtschaftung aus wirtschaftlichen Gründen faktisch nicht eingehalten werden kann, weil der Hotelbetreiber zahlungsunfähig wird. In diesem Fall sind drei Möglichkeiten denkbar:

- 15 - Trotz weiterdauernder rechtlicher Bewirtschaftungspflicht gibt es faktisch keine Hotelbewirtschaftung mehr. Damit tritt ein illegaler Zustand ein, was nicht geduldet werden kann (BGE 118 Ib 178 E. 4b S. 183). Die Bewirtschaftungspflicht wird nach Art. 14 Abs. 4 BewG aufgehoben. 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 (Art. 11 Abs. 4 BewV; BGE 129 II 361 E. 6.2 S. 378). Dies ist noch nicht der Fall, wenn ein Verlust erwirtschaftet wird (BGE 129 II 361 E. 6.3 S. 378 ff.) oder wenn die Erfüllung der Bewirtschaftungspflicht für den Wohnungseigentümer erschwert wird (Urteil des Bundesgerichts vom 20. Juni 1986, zitiert bei ERIC RAMEL, *Le régime des appartements dans la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger*, thèse Lausanne 1990, S. 148 f.). Es müssen die Voraussetzungen geschaffen werden, damit die Bewirtschaftungspflicht erfüllt werden kann (BGE 118 Ib 178 E. 4b S. 184 f.). Falls erforderlich, muss zu diesem Zweck der ursprüngliche Vertrag dahin abgeändert werden, dass der Hotelbetrieb wirtschaftlich tragbar wird. Da die Wohnungseigentümer in der Regel kaum freiwillig einer für sie nachteiligen Vertragsänderung zustimmen werden, ergibt sich diese Lösung praktisch nur, wenn sie öffentlichrechtlich durchgesetzt werden kann." [...] "Es muss daher auch zulässig sein, dass die Behörde nach den allgemeinen Regeln über den Widerruf bzw. die Anpassung fehlerhafter Verfügungen (dazu BGE 127 II 306 E. 7a S. 313 f. mit Hinweisen) auf diese ursprünglich verfügte Vertragsgenehmigung zurückkommt, wenn sich erweist, dass mit dem früher genehmigten Vertrag die Bewirtschaftungsverpflichtung nicht aufrechterhalten bleiben kann. Zwar ist grundsätzlich der Widerruf einer privatrechtsgestaltenden Verfügung nicht mehr möglich, wenn das zustimmungsbedürftige privatrechtliche Rechtsgeschäft vollzogen ist (ULRICH HÄFELIN/ GEORG MÜLLER, *Allgemeines Verwaltungsrecht*, 4. Aufl., Zürich 2002, N. 1021, S. 209). Dies gilt aber nur für Verfügungen, die einen einmaligen Rechtsakt betreffen. Der hier zur Diskussion stehende Zustimmungsvorbehalt für den Inhalt des Mietvertrags betrifft indes nicht bloss den einmaligen Akt des Erwerbs, sondern dient der dauerhaften Sicherung der Bewirtschaftungspflicht. Er hat den Charakter eines verwaltungsrechtlichen Dauerrechtsverhältnisses. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass die Verwaltungsbehörde während der Dauer dieses Verhältnisses eine Vertragsänderung anordnet bzw. die Auflage in der ursprünglichen Bewilligung dahin ändert, dass ein Vertrag mit einem neuen, von den

Verwaltungsbehörden festgelegten Inhalt geschlossen werden muss. Die Bewilligungsinhaber sind dann unter Androhung des Widerrufs zu ermahnen, diese (geänderte) Auflage einzuhalten, das heisst den geänderten

- 16 - Vertrag gemäss behördlich festgelegtem Inhalt abzuschliessen (oder andernfalls die Wohnung zu verkaufen). Dies bedeutet nicht eine unmittelbare Inkraftsetzung des geänderten Vertrags zwischen den Privaten (wozu die Verwaltungsbehörden nicht befugt wären), sondern eine Anpassung der ursprünglichen Bewilligungsaufgabe. Die Befugnis der Verwaltungsbehörde dazu ergibt sich aus Art. 25 BewG: Wenn die Behörde bei Missachtung der Auflage die Bewilligung widerrufen kann, dann kann sie e maiore minus auch die Aufrechterhaltung der Bewilligung von einer Anpassung der ursprünglich genehmigten Mietkonditionen abhängig machen, wenn dies erforderlich ist, damit die Auflage der Bewirtschaftungspflicht weiterhin eingehalten werden kann." "Insgesamt erweist sich, dass das Bewilligungsgesetz, entgegen der Ansicht des Verwaltungsgerichts, den Verwaltungsbehörden die Möglichkeit gibt, die Wohnungseigentümer unter Androhung des Bewilligungswiderrufs zu ermahnen, bestimmte von den Verwaltungsbehörden inhaltlich festgelegte Änderungen der Mietverträge zu akzeptieren." "Voraussetzung ist allerdings, dass tatsächlich mit den bisherigen Konditionen eine wirtschaftlich tragbare Hotelbewirtschaftung nicht möglich ist. Zudem sind auch die Interessen der Wohnungseigentümer zu berücksichtigen, die auf der Grundlage des ursprünglichen Mietvertrags ihre Wohnungen gekauft haben. Grundsätzlich können Bewilligungen nicht widerrufen werden, wenn die Berechtigten davon bereits Gebrauch gemacht haben und dies erhebliche Investitionen erfordert hat, die durch einen Widerruf vernichtet würden (HÄFELIN/MÜLLER, a.a.O., N. 1015 f., S. 208). Indessen ist im Bewilligungsgesetz der Widerruf der Bewilligung ausdrücklich vorgesehen, wenn die Auflage nicht eingehalten werden kann. Umso mehr muss es zulässig sein, eine Anpassung der Mietkonditionen anzuordnen, um dadurch die Respektierung der Auflagen sicherzustellen und einen sonst drohenden Widerruf zu vermeiden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Erwerber einer Wohneinheit in einem Aparthotel das wirtschaftliche Risiko, das sich aus der Bewirtschaftungspflicht ergibt, in Kauf nehmen muss; insbesondere kann er nicht damit rechnen, mit der Vermietung des Apartments einen Gewinn zu erzielen (BGE 118 Ib 178 E. 4c; Urteil des Bundesgerichts 2A.360/1995 vom 15. Mai 1996, E. 3b). 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 erwächst oder dass sonst wie das Eigentumsrecht in seiner Substanz angetastet würde, dann wäre die Änderung für die Wohnungseigentümer unzumutbar. In diesem Fall müsste infolge Unmöglichkeit der Hotelbewirtschaftung die Bewirtschaftungsaufgabe aufgehoben werden (Art. 14 Abs. 4 BewG; vgl. E. 2.3)."

- 17 - 5.2.2. Zudem hielt das Bundesgericht in BGE 129 II 361 (= Die Praxis des Bundesgerichts 2004, Nr. 112) in E.6.2 Folgendes fest: "Unter zwingenden Gründen, die den vollumfänglichen oder teilweisen Widerruf der Auflagen rechtfertigen (Art. 14 Abs. 4 BewG), versteht man eine Änderung der Umstände, die die Erfüllung der Auflagen für den Erwerber unmöglich und unzumutbar macht (Art. 11 Abs. 4 BewV). Der Widerruf einer Auflage untersteht also zwei Bedingungen: Erstens müssen sich die Umstände seit der Erteilung der Bewilligung wesentlich und unvorhersehbar geändert haben; zweitens muss die tiefgreifende Änderung Auswirkungen auf die Betroffenen haben, welche die Aufrechterhaltung der Auflage unmöglich oder unzumutbar machen. Die Rechtsprechung

hat die Gründe für den Widerruf einer Auflage genauer umschrieben (BGE 118 Ib 178 E. 4a S. 183; 111 Ib 176 E. 3 S. 179 = Pra 75 Nr. 37; BGE 108 Ib 211 E. 2 S. 213 f. = Pra 71 Nr. 248; BGE 104 Ib 15 E. 5 S. 19 f.; 102 Ib 309 [recte: 329] E. 3 S. 333 f. = Pra 66 Nr. 137)." 5.2.3. Weiter führte das Bundesgericht in BGE 118 Ib 178 in E.4b und E.4c insbesondere aus: [...] "Die Ausbaupläne der Betriebsinhaberin waren allerdings in jenem Zeitpunkt von der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit noch nicht auf ihre Tauglichkeit geprüft. Mit Recht hat aber die Vorinstanz angenommen, es sei verfrüht, die Bewirtschaftungsauflage ersatzlos zu streichen, solange nicht feststeht, dass der gesetzeskonforme Zustand nicht verwirklicht werden kann. Der Einwand, eine Einigung mit der Betriebsinhaberin sei nicht mehr möglich, hilft den Beschwerdeführern ebenfalls nicht. Zutreffend ist, dass die geplanten baulichen Veränderungen, soweit sie in ihr Eigentum eingreifen, und auch das neue Betriebskonzept nicht ohne die Zustimmung der Beschwerdeführer verwirklicht werden können. Diese täuschen sich aber, wenn sie meinen, sie hätten es in der Hand, durch Verweigerung ihrer Zustimmung und Mitwirkung das Vorhaben scheitern zu lassen und dann von der Bewirtschaftungspflicht befreit zu werden. [...] Die Beschwerdeführer mussten sich beim Erwerb der Wohneinheiten bewusst sein, dass der Betrieb eines Apparthotels eine gewisse Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit der Betriebsinhaberin erforderte. Zudem nahmen sie mit dem Erwerb einer Wohneinheit in einem Apparthotel das wirtschaftliche Risiko, welches ihnen aus der vertraglichen Bindung mit der Eigentümerin der Betriebsanlagen und aus der öffentlichrechtlichen Auflage erwuchs, in

- 18 - Kauf. Insbesondere konnten sie nicht damit rechnen, mit der Vermietung ihrer Appartements einen Gewinn zu erzielen. Sie durften lediglich einen mehr oder weniger grossen Beitrag an ihre laufenden Kosten erwarten." 5.2.4. Sodann ergibt sich aus BGE 132 II 171, E.2.1 Folgendes: [...] "Die Bewirtschaftungspflicht kann gemäss Art. 14 Abs. 4 BewG aufgehoben werden. Dies ist jedoch nur aus zwingenden Gründen zulässig. Ein solcher Grund liegt erst vor, wenn eine Veränderung der Verhältnisse eintritt, welche die Erfüllung der Auflage unmöglich oder unzumutbar macht (vgl. Art. 11 Abs. 4 BewV; BGE 129 II 361 E. 6.2 S. 378). Grundsätzlich muss der Erwerber einer Wohneinheit in einem Apparthotel somit das wirtschaftliche Risiko, das sich aus der Bewirtschaftungspflicht ergibt, in Kauf nehmen. Insbesondere kann er nicht damit rechnen, mit der Vermietung des Appartements einen Gewinn zu erzielen. Wenn jedoch, um einen wirtschaftlich tragbaren Hotelbetrieb zu ermöglichen, die Mietkonditionen derart zum Nachteil der Wohnungseigentümer verändert werden müssten, dass diesen aus der Vermietung ein Verlust erwachsen oder dass sonst wie das Eigentumsrecht in seiner Substanz angetastet würde, wäre die Änderung für die Wohnungseigentümer unzumutbar. In diesem Fall müsste infolge Unmöglichkeit der Hotelbewirtschaftung die Bewirtschaftungsaufgabe aufgehoben werden (vgl. BGE 130 II 290 E. 2.8 S. 300 f.)." 6.1. Zunächst machen die Beschwerdeführer geltend, dass der Mustermietvertrag gemäss der Grundsatzbewilligung Nr. 780/81 vom 3. Dezember 1981 nicht allgemeinverbindlich sei. Die vormaligen Hoteleigentümer hätten mit den vermietungspflichtigen Eigentümern individuelle Mietverträge abgeschlossen, die auf die Beschwerdegegnerin übergegangen und für diese bindend seien. Demgegenüber stellen sich die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner auf den Standpunkt, dass der Mietvertrag gemäss der Grundsatzbewilligung aus dem Jahr 1981 der einzig gültige Mietvertrag zwischen den Parteien sei. Ein anderer Mietvertrag sei nie genehmigt worden. 6.2. In der Grundsatzbewilligung Nr. 780/81 vom 3. Dezember 1981 wurde eine Vermietungspflicht

der Apartments festgelegt, welche im Grundbuch

- 19 - einzutragen war. Hierbei wurde in Ziff. 5 lit. a der erwähnten Grundsatzbewilligung was folgt festgehalten (vgl. Akten des Beschwerdegegners 1.1): "Die jeweiligen Eigentümer des konventionell betriebenen Hotels Y. _____ auf Parzelle Nr. AB. _____ sind zu verpflichten, den im Entwurf vorliegenden Mietvertrag abzuschliessen und somit den Gästen und Eigentümern des Aparthotels "Y. _____" hotelmässige Dienstleistungen zu erbringen. Dieser Vertrag darf ohne Zustimmung der kantonalen Bewilligungsbehörde weder abgeändert noch aufgehoben werden. Die Verpflichtung zur Erbringung hotelmässiger Dienstleistungen ist auf Parzelle Nr. AB. _____ (Hotel Y. _____) im Grundbuch in AA. _____ anzumerken." Zudem ergibt sich aus dem entsprechenden Mustermietvertrag gemäss der Grundsatzbewilligung was folgt (vgl. Akten des Beschwerdegegners 1.2, Ziff. 10): "Dieser Vertrag darf nur mit Zustimmung des Grundbuchinspektorats Graubünden aufgehoben oder abgeändert werden." Somit ist eine Änderung dieses Mustermietvertrags nur mit der Genehmigung des Beschwerdegegners möglich. Wie die Beschwerdegegnerin zutreffend festhält, untersteht er aufgrund der öffentlich-rechtlichen Auflage nicht der Dispositionsfreiheit der Parteien. Damit ein neuer Mietvertrag Geltung erlangen könnte, müsste dieser durch den Beschwerdegegner genehmigt werden. Dass eine solche Genehmigung vorliegt, wird aber weder behauptet noch ist dies ersichtlich. Genehmigt ist bis heute unbestrittenmassen einzig der ursprüngliche Mustermietvertrag gemäss der Grundsatzbewilligung aus dem Jahr 1981. Auch hielt der Beschwerdegegner als Bewilligungsbehörde in der angefochtenen Verfügung fest, dass nach wie vor einzig der Mustermietvertrag gemäss der Grundsatzbewilligung aus dem Jahr 1981 gelte. Gleichzeitig wurden die Parteien formell ermahnt, den Mietvertrag gemäss der Grundsatzbewilligung vom 3. Dezember 1981 einzuhalten (vgl. Akten des Beschwerdegegners 9.6 S. 9 f.). Im Übrigen stützten sich die Beschwerdeführer in der Vergangenheit selbst kontinuierlich auf den Mietvertrag gemäss der Grundsatzbewilligung aus dem Jahr 1981 (vgl. Akten des Beschwerdegegners 7.1 S. 1, 7.8 S. 1 und 9.1 S. 12; siehe auch Beschwerde vom 10. Februar 2021 S. 11 f. und Replik

- 20 - vom 3. Mai 2021 S. 16). Somit ist der Mustermietvertrag gemäss der Grundsatzbewilligung aus dem Jahr 1981 nach wie vor uneingeschränkt gültig. Die Vorbringen der Beschwerdeführer betreffend Abweichungen vom Mustermietvertrag, sei es in schriftlicher oder in mündlicher Hinsicht, die lange Dauer einzelner Abweichungen, die Übernahme solcher Abweichungen und die Ungleichbehandlung von Stockwerkeigentümern etc. erweisen sich daher als unbehelflich. In Bezug auf die Frage der sich ergebenden Konsequenzen, wenn in tatsächlicher Hinsicht, mithin bilateral, vom besagten Mustermietvertrag abgewichen wird, ist festzuhalten, dass dies ein rein zivilrechtliches Problem darstellt und daher darauf im vorliegenden Verfahren nicht weiter einzugehen ist.

E. 7

Die W. _____ AG (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 26. März 2021 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, im Gegensatz zu den Beschwerdeführern sei sie als Hoteleigentümerin an einem erfolgreichen Hotelbetrieb interessiert. Um die Vermietungspflicht aufheben zu können, torpedierten die Beschwerdeführer diese mit allen erdenklichen Mitteln mit dem Ziel, den Hotelbetrieb zu schädigen und die Mietzinseinnahmen zu schmälern. So habe z.B. die HotellerieSuisse im Herbst 2020 diverse Auflagen

formuliert, um den Status eines 4*-Betriebs aufrechterhalten zu können. Diese Auflagen seien von der Beschwerdegegnerin für den Hotelbereich umgesetzt worden, jedoch grossmehrheitlich nicht von den Beschwerdeführern in Bezug auf die Zimmer in der Residenz. Damit habe die Residenz ihren Status als 4*-Betrieb verloren, weshalb die Hotelbetreiberin in Zukunft auf den einschlägigen Plattformen das Hotel klar von der Residenz trennen müsse. Es ergebe sich insgesamt ein Bild, wonach die Beschwerdeführer durch die Verweigerung von Zimmerfreigaben, die Schliessung des Wellnessbereichs und die Nichtkooperation bei den Wohnungssanierungen den Y._____ absichtlich schädigten und so die Vermietungspflicht der Beschwerdegegnerin erschwerten bzw. vereitelten. Ein solches Verhalten verdiene keinen Rechtsschutz.

E. 7.1

Während die Beschwerdeführer sodann die Voraussetzungen für eine Anpassung des Mietvertrags bzw. für einen Widerruf der Vermietungspflicht als erfüllt erachten, stellen sich der Beschwerdegegner und die Beschwerdegegnerin auf den Standpunkt, dass hierfür keine Gründe vorliegen.

E. 7.2

Wie vorstehend dargelegt, steht gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung im Anwendungsbereich des BewG allein die Wirtschaftlichkeit des Hotelbetriebs im Vordergrund. Entsprechend müssen die Mietkonditionen vor allem darauf ausgerichtet sein, dem Hotelbetreiber eine wirtschaftlich tragbare Bewirtschaftung zu ermöglichen. Wie der Beschwerdegegner bereits im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens zu Recht feststellte und sich auch im Laufe dieses Verfahrens bestätigte, beklagt die beschwerdegegnerische Betreibergesellschaft jedoch nicht, den Hotelbetrieb mit den Konditionen des geltenden Mietvertrags nicht wirtschaftlich führen zu können. Allein aus dem Umstand, dass die Beschwerdeführer geringere Erträge aus der Bewirtschaftung ihrer Apartments erzielen als erhofft, können sie keinen Anspruch auf Anpassung des Mietvertrags, geschweige denn auf Widerruf der Vermietungspflicht ableiten. Dies gilt selbst dann, wenn dargetan wäre, dass sich bei einer anderen Führung des Hotelbetriebs höhere Erträge erzielen liessen. Mit dem Erwerb ihrer Apartments

- 21 - nahmen die Beschwerdeführer das wirtschaftliche Risiko, das sich aus der vertraglichen Bindung an den Hotelbetrieb und der öffentlich-rechtlichen Auflage ergibt, bewusst in Kauf, was denn auch dem Erwerbsmodell unter dem BewG inhärent ist. So liegt es auf der Hand, dass die Beschwerdeführer auf die Betriebsführung keinen oder nur einen beschränkten Einfluss haben. Auch dürfen sie nicht damit rechnen, mit ihrem Eigentum einen Gewinn zu erzielen, sondern können aus der auf sechs Monate im Jahr beschränkten Verpflichtung, ihre Apartments zur hotelmässigen Nutzung zu überlassen, lediglich – aber immerhin – einen mehr oder weniger grossen Beitrag an die laufenden Kosten erwarten (vgl. E.5.2.1, E.5.2.3 und E.5.2.4 vorne). Folglich sind gerade nicht sämtliche laufenden Kosten durch die Mieteinnahmen zu decken, womit ein gewisser Verlust auch von der bundesgerichtlichen Rechtsprechung als zulässig erachtet wird. 7.3.1. Wie aus den vorinstanzlichen Akten hervorgeht, hat sich die Beschwerdegegnerin der Problematik bezüglich der seit Sommer 2017 von den Stockwerkeigentümern beanstandeten Abrechnungen bzw. Mietzinsausstände unter der ehemaligen Betreiberin (AD._____ AG) angenommen und den Vertrag mit dieser gekündigt. Daraufhin ist es ihr gelungen, per Sommer 2019 eine neue Betreibergesellschaft (AE._____ GmbH) zu finden (vgl. Akten des

Beschwerdegegners 4.1 S. 2, 4.1.1, 4.1.2, 4.7 S. 3 f., 4.10.1 und 7.6 S. 2). Es ist unbestritten, dass sich die Parteien hinsichtlich der Mietzins- und Kostenabrechnung bis und mit Wintersaison 2018/2019 inkl. WEF per Saldo aller Ansprüche geeinigt haben (vgl. Akten der Beschwer- degegnerin 8 und 9, Akten des Beschwerdegegners 6.3, 7.3, 7.6 S. 2 und

E. 7.4

Die Beschwerdeführer stören sich ferner daran, dass das Hotel nicht per- sönlich von der Eigentümerschaft geführt wird. Dabei verkennen sie je- doch, dass diese Möglichkeit in Ziff. 9 des Mustermietvertrags explizit vor- gesehen ist (vgl. Akten des Beschwerdegegners 1.2). Zudem schreibt die- ser Vertrag zu Recht weder persönliche Eigenschaften des Hoteliers vor noch nach welchem Stil ein solcher den Hotelbetrieb zu führen hat. Als die Beschwerdeführer ihre Apartments erwarben, musste ihnen bewusst sein, dass die Betriebsgesellschaft im Laufe der Zeit wechseln kann, sie hierbei kein Mitspracherecht haben und auch auf das Geschäftsgebaren sowie den Führungsstil keinen grossen Einfluss nehmen können. Somit können die Beschwerdeführer aus diesem Vorbringen bzw. aus dem Umstand, dass es im Sommer 2024 zu einem Pächterwechsel kommt, nichts zu ih- ren Gunsten ableiten. An dieser Stelle ist zudem festzuhalten, dass die von den Beschwerdeführern in Bezug auf die Beschwerdegegnerin und die (ehemaligen) Pächter geäusserte Kritik bzw. die diesbezüglichen An- schuldigungen bloss der Stimmungsmache dient/dienen und an der Sache vorbeigeht/vorbeigehen.

E. 7.5

Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, dass sie den Hotelbetrieb subventionierten, kann ihnen nicht gefolgt werden. So erweisen sich zunächst ihre Ausführungen zur Klassifikation des Hotels Y._____ als nicht zutreffend. Die Apartmenteigentümer haben es selber zu verantwor- ten, dass die Residenz nur noch als 3*-Residenz vermarktet werden kann. Demgegenüber kann das Hotel, in welches seitens der Beschwerdegeg- nerin laufend investiert wurde, auch weiterhin den 4*-Status beibehalten (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin 17, 18, 19 und 20). Dass ein niedriger

- 31 - Standard tiefere Preise generiert und daher Umsatzeinbussen zur Folge hat, liegt auf der Hand und ist dem jeweiligen Apartmenteigentümer zuzu- schreiben. So konnte z.B. das Apartment Nr. 151 im Winter 2019/2020 (vor der Sanierung) zu durchschnittlich CHF 373.60 pro Nacht vermietet werden. Nach der Sanierung konnte dieses Apartment Mitte Februar 2022 zu CHF 700.-- pro Nacht vermietet werden (vgl. Akten der Beschwerde- gegnerin 49 und 50; siehe auch Akten der Beschwerdegegnerin 51 und 52). Soweit die Beschwerdeführer auf die seit 2012 getätigten Renovatio- nen und die diesbezüglich hohen Kosten hinweisen, ist ihnen entgegen- zuhalten, dass notwendige periodische Renovationen voraussehbar wa- ren. Davon scheinen auch die Beschwerdeführer selber auszugehen, wenn sie festhalten, dass die hohe Abnutzung bei Hotelapartments be- kannt und eine Sanierung alle acht bis zehn Jahre unabdinglich sei. Dass die Stockwerkeigentümer für die Hauswartung, den Unterhalt, die Strom- und Heizkosten etc. in der Residenz selber aufzukommen haben, ist im Mustermietvertrag so geregelt und kann nicht als Subventionierung des Hotelbetriebs bezeichnet werden (vgl. Akten des Beschwerdegegners 1.2). Auch scheinen die Beschwerdeführer zu verkennen, dass ihnen diese Kosten unabhängig von der Vermietungspflicht anfallen. Aufgrund der hotelmässigen Bewirtschaftung und der Mieteinnahmen von bis zu 48 % wird ihnen jedoch ein Anteil an diese ohnehin anfallenden Kosten erstattet. Die Beschwerdeführer erachten gemäss

Vorschlag zur Anpassung des Mietvertrags selbst einen Mietprozentsatz von 40 % als kosten- deckend (vgl. Akten des Beschwerdegegners 8.5). Das Gesagte gilt eben- falls bezüglich der Kosten für die sich im Eigentum der Beschwerdeführer befindliche Wellnesszone bzw. Tiefgarage. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass sich die Beschwerdeführerin seit Dezember 2019 freiwillig (unent- geltliches Nutzungsrecht) mit monatlich CHF 1'000.-- an den Betriebskos- ten des Wellnessbereichs beteiligt (vgl. Akten der Beschwerdeführerin 8, 9 und 10). Ausserdem sind die Ausführungen der Beschwerdeführer, wo- nach die Beschwerdeführerin verschiedene, nicht im Mietvertrag gere-

- 32 - gelte Abzüge vornehme, nicht nachvollziehbar. So hält der Mustermietver- trag in Ziff. 2 unmissverständlich fest, dass sich die Prozentuale vom rei- nen Logementpreis (ohne Mahlzeiten, Taxen etc.) berechnet. Zudem sieht Ziff. 3 des besagten Vertrags vor, dass der vereinbarte Preis pro Logier- nacht für den Eigentümer rein netto ist, d.h. nach Abzug der Reisebüro- kommission (vgl. Akten des Beschwerdegegners 1.2). Die weiteren an- geblich unklaren und zu präzisierenden Punkte können sodann ebenfalls dem Mustermietvertrag entnommen werden (vgl. Duplik der Beschwerde- gegnerin vom 7. Juni 2021 S. 9).

E. 7.6

Sodann bringen die Beschwerdeführer vor, dass die Beschwerdeführerin gegenüber der AE._____ GmbH einen Mietzins verlange, mit welchem das Hotel offensichtlich wirtschaftlich nicht überlebensfähig sei. Diesem Vorbringen ist entgegenzuhalten, dass sich das Hotel bereits seit mehr als zehn Jahren im Eigentum der Beschwerdeführerin befindet und Letztere – wie dargelegt – festhält, den Hotelbetrieb bei Einhaltung der vertragli- chen Verpflichtungen mit dem geltenden Vertrag wirtschaftlich führen zu können. Insofern kann von einem kurzfristigen Investmentprojekt nicht die Rede sein. Wie hoch dieser Mietzins tatsächlich ist, ist für das vorliegende Verfahren nicht weiter relevant. Im Mustermietvertrag ist klar geregelt, wel- chen Anteil an den Einnahmen den vermietungspflichtigen Eigentümern zusteht. Dieser berechnet sich – wie bereits dargelegt – anhand eines ver- traglich klar definieren Prozentsatzes des reinen Logementpreises. Wer- den die Zimmer häufiger an Gäste vermietet und erfolgt eine tiefere Eigen- belegung, so steigen die Einnahmen der Apartmenteigentümer, im umge- kehrten Fall sinken sie (vgl. Akten des Beschwerdegegners 1.2). Dies stel- len die massgebenden Kriterien dar; das Vertragsverhältnis der Beschwer- degegnerin und der AE._____ GmbH hat hierauf keinen Einfluss. Zudem ist nicht nachvollziehbar, was die Beschwerdeführer aus den Mieteinnah- men des Hotels selbst und dessen Kosten zu ihren Gunsten ableiten wol- len, da diese keinen Einfluss auf die Mieteinnahmen der Apartmentei-

- 33 - gentümer haben. Soweit die Beschwerdeführer (sinngemäss) geltend ma- chen, dass ihre Apartments nur äusserst selten vermietet würden, ist ihnen entgegenzuhalten, dass sie mit ihrem Verhalten, mithin durch die teilweise Zutrittsverweigerung zu den Apartments und zum Wellnessbereich sowie die teilweise Nichtvornahme von Sanierungen, dazu beigetragen haben, dass ihre Apartments nicht (noch) häufiger vermietet werden konnten. Zu- dem kann die Beschwerdeführerin an einem "Ausklammern" einzelner Apartments grundsätzlich keinerlei Interesse haben, zumal sie nur dann Geld verdient, wenn sie die Apartments weitervermietet. Auch verfängt der beschwerdeführerische Einwand, wonach die Beschwerdeführerin an der Vermietung der vermietungspflichtigen Apartments nicht interessiert sei, weil einem vermietungspflichtigen Eigentümer in der Zeit vom 1. Dezem- ber 2021 bis zum 31. März 2022 die Eigennutzung seines Apartments ge- währt worden sei,

nicht. Denn eine Reservation der eigenen Wohnung während Monaten ist ohne Weiteres zulässig, jedoch nicht unentgeltlich, sondern – soweit die vertraglich vereinbarte unentgeltliche Eigenbelegung übersteigend – zu gleichen Bedingungen wie für Hotelgäste (vgl. Akten des Beschwerdegegners 1.2). Im Weiteren ist betreffend Häufigkeit der Vermietung bzw. Interesse an der Vermietung auf die nachvollziehbaren Ausführungen der Beschwerdegegnerin hinzuweisen, wonach ab Winter 2020 die Corona-Pandemie die Vermietung der Apartments erschwert und Letztere die Wirtschaftlichkeit der gesamten Hotelleriebranche reduziert habe. Weder ein solches Krisenjahr noch die vorangehende Zeit, in welcher die ersten Auswirkungen der Corona-Pandemie spürbar waren und die Apartmenteigentümer in der Umsetzung ihrer Vermietungspflicht nicht fehlerfrei geblieben sind, können Grundlage für den Widerruf einer während Jahrzehnten funktionierenden Auflage bilden.

E. 7.7

Auch ein allfälliger Wandel der Zeit und der Hotelbranche führt zu keiner Anpassung des Mietvertrages. Es ist vorliegend nicht ersichtlich, inwiefern dies zu einer Unzumutbarkeit führen soll. Die Ausgangslage blieb stets

- 34 - dieselbe: Dem Hotel stehen die vermietungspflichtigen Apartments für eine gewisse Dauer im Jahr zur Weitervermietung an Hotelgäste zur Verfügung, im Gegenzug erhalten die jeweiligen Apartmenteigentümer eine genau definierte Pauschale der erzielten Nettoeinnahmen (vgl. Akten des Beschwerdegegners 1.2). Diesbezüglich hat sich nichts geändert. Im Übrigen haben einige Stockwerkeigentümer ihre Wohnungen unbestrittenermaßen erst nach Prozessbeginn erworben, weshalb sie sich nicht darauf berufen können, die heutige Entwicklung nicht vorausgesehen zu haben bzw. dass sich das Dauerschuldverhältnis angeblich zu ihrem Nachteil entwickelt habe. Soweit die Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin ferner scheinbar vorwerfen, keine cleveren Vermarktungsmöglichkeiten zu nutzen, ist nicht weiter dargetan, was damit konkret gemeint ist. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdegegnerin in ihren Anzeigen das neu renovierte Hallenbad beworben hat, woraufhin die Beschwerdeführer ihr aber vorgeworfen haben, mit fremdem Eigentum zu werben (vgl. Akten des Beschwerdegegners 8.8). Vor diesem Hintergrund stellt sich also die Frage, wie die Beschwerdegegnerin die Residenz "clever vermarkten" soll, wenn ihr diesbezüglich Steine in den Weg gelegt werden.

E. 7.8

Im von den Beschwerdeführern zitierten BGE 130 II 290 verlangte die Betreibergesellschaft und nicht die vermietungspflichtigen Stockwerkeigentümer eine Anpassung des Mietvertrags. Insbesondere machte sie geltend, dass mit dem ursprünglichen Mietvertrag ein wirtschaftlicher Hotelbetrieb gar nicht möglich sei und der Bewirtschaftungspflicht (öffentlich-rechtliche Auflage) so nicht mehr nachgekommen werden könne. Dieser Fall ist mit dem vorliegenden nicht vergleichbar. Vorliegend geht es nicht darum, den Mietvertrag nachträglich und allenfalls in unzumutbarer Weise zulasten der Apartmenteigentümer abzuändern. Im konkreten Fall verlangen die vermietungspflichtigen Stockwerkeigentümer eine Vertragsanpassung, und zwar nicht unter Berufung auf öffentlich-rechtliche, sondern – wie es scheint – auf privatrechtliche, wirtschaftliche Interessen. Wie bereits dar-

- 35 - gelegt, erleiden die Beschwerdeführer jedenfalls keinen substantziellen Verlust. Folglich kann von einer Unzumutbarkeit der Ist-Situation nicht die Rede sein.

E. 7.9

Zudem können die Beschwerdeführer aus dem Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden U 05 4 vom 12. April 2005 nichts zu ihren Gunsten ableiten. In diesem Entscheid wurde die fragliche Anpassung des Mietvertrags als Aushöhlung des Eigentumsrechts qualifiziert und damit als nicht zulässig erachtet, weil der Mietzins neu auf 16 % reduziert worden und die Eigennutzung während eines gewissen Zeitraums praktisch ausgeschlossen bzw. nur gegen hohes Entgelt möglich gewesen wäre. Demgegenüber erhalten die Apartmenteigentümer vorliegend Mietzinse von bis zu 48 % und sie dürfen ihre Wohnungen – abgesehen von dem im Mustermietvertrag geregelten Fall einer Mehrbelegung bezüglich Hauptsaisonzeiten – unentgeltlich nutzen (vgl. Akten des Beschwerdegegners 1.2). Es geht vorliegend nicht um eine Anpassung des Mietvertrags zum Nachteil der Apartmenteigentümer, bei welcher deren berechtigtes Vertrauen in den beim Kauf vorgelegten Mietvertrag zu schützen wäre. Die beiden Fälle sind somit nicht vergleichbar.

E. 7.10

Aus den Vorakten und dem ausführlichen Schriftenwechsel im vorliegenden Verfahren geht hervor, dass weder die vermietungspflichtigen Apartmenteigentümer bzw. Beschwerdeführer noch die Hotelbetreiberin bzw. Beschwerdegegnerin in der Umsetzung der gegenseitigen vertraglichen Verpflichtungen fehlerfrei geblieben sind. Dass die ursprünglich vertraglich ausgehandelten Rechte und Pflichten eindeutig zu Ungunsten der Eigentümer und Vermieter "umgekippt" seien bzw. der Mietvertrag lediglich die Rechte der Mieterin schütze, ist weder rechtsgenügend dargetan noch ersichtlich. Das Gericht ist der Auffassung, dass das Aparthotel-Konstrukt vorliegend – sofern sich die Parteien an ihre vertraglichen Verpflichtungen halten – funktioniert. Es kann nicht angehen, eine Auflage nicht einzuhalten, um sich dieser nachher durch Widerruf zu entledigen. Diesfalls wäre

- 36 - der Gesetzesumgehung Tür und Tor geöffnet. Vor diesem Hintergrund ist die an beide Parteien gerichtete formelle Ermahnung des Beschwerdegegners, die Auflagen betreffend hotelmässiger Bewirtschaftung und den Mietvertrag gemäss der Grundsatzbewilligung vom 3. Dezember 1981 einzuhalten, durchaus angezeigt und nicht zu beanstanden. 8. Im Ergebnis besteht kein Grund für die Anpassung des Mustermietvertrags oder die Aufhebung der Vermietungspflicht für das Aparthotel Residenz Y._____. Die Parteien sind gehalten, den nach wie vor einzig gültigen Mustermietvertrag gemäss der Grundsatzbewilligung Nr. 780/81 vom 3. Dezember 1981 anzuwenden und beidseitig korrekt umzusetzen. Streitigkeiten aus diesem Vertrag liegen in der Zuständigkeit der Zivilgerichte. Den Parteien bleibt es unbenommen, sich auf Anpassungen des Mustermietvertrags zu einigen und dem Beschwerdegegner einen entsprechenden Vertrag zur Genehmigung zu unterbreiten. Die angefochtene Verfügung vom 8. Januar 2021 erweist sich somit als rechtens, weshalb die dagegen erhobene Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann.

E. 8

In ihrer Replik vom 3. Mai 2021 ergänzten die Beschwerdeführer ihre Anträge um das Begehren, es sei seitens des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden die von den Beschwerdeführern dem GIHA am 30. März

- 7 - 2021 gemachte Anzeige gegen die Bewirtschaftungspflichtigen (Hotelei- gentümerin und Hotelier vor Ort) an die Hand zu nehmen. Betreffend Aktivlegitimation wurden dem Gericht zudem Änderungen angezeigt. Die Beschwerdeführer beklagten neben einem unzumutbaren Verlust auf die Vermietung ihrer Apartments auch einen nicht mehr funktionierenden Hotelbetrieb. Die mangelhaft betriebene Hotelbewirtschaftung durch die Beschwerdeführerin verletze die Grundsatzbewilligung Nr. 780/81 und sei für sich allein schon Grund genug, die damaligen Auflagen zu widerrufen und das Aparthotel Residenz Y._____ aufzuheben.

E. 9

Der Beschwerdegegner verzichtete am 17. Mai 2021 auf das Einreichen einer Duplik.

E. 9.1

Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG), wobei mehreren Parteien die Kosten zu gleichen Teilen aufzuerlegen sind, soweit die Behörde nichts anderes entscheidet (Art. 73 Abs. 2 VRG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen und zwar je zu 1/22 und unter solidarischer Haftbarkeit für das Ganze. Das Gericht erachtet dabei eine Staatsgebühr von CHF 8'000.-- (zzgl. Kanzleiauslagen) als angemessen und gerechtfertigt (vgl. Art. 75 Abs. 2 VRG).

9.2.1. Zudem haben die Beschwerdeführer die Beschwerdegegnerin angemessen zu entschädigen (vgl. Art. 78 Abs. 1 VRG). Die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerin reichte dem Gericht am 5. Juli 2021 eine erste Honorarnote samt Honorarvereinbarung ein. Darin wird ein Aufwand von - 37 - 156 Stunden à CHF 280.-- (CHF 43'680.--) zzgl. einer Spesenpauschale von 3 % (CHF 1'310.40) und 7.7 % MWST (CHF 3'464.25) geltend gemacht. Am 7. Juli 2022 liess sie dem Gericht eine weitere Honorarnote für Aufwendungen betreffend den Zeitraum vom 6. Juli 2021 bis zum 7. Juli 2022 zukommen. Darin wird zusätzlich ein Aufwand von 59 Stunden à CHF 280.-- (CHF 16'520.--) zzgl. einer Spesenpauschale von 3 % (CHF 600.--) (recte: CHF 495.60) und 7.7 MWST (CHF 1'318.25) (recte: CHF 1'310.20) geltend gemacht. Für das gesamte Verfahren wird somit ein nicht detailliert aufgeführter Zeitaufwand von 215 Stunden geltend gemacht. Demgegenüber macht der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer einen Zeitaufwand von insgesamt 84.75 Stunden geltend (vgl. Schreiben vom 8. Juli 2021 und 19. Juli 2022). Das vorliegende Verfahren wurde von beiden Parteien sehr aufwendig geführt. Ein Zeitaufwand von insgesamt 215 Stunden erscheint aber vor dem Hintergrund, dass gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG lediglich der notwendige Zeitaufwand zu vergüten ist, sowie der tatsächlichen Schwierigkeit des vorliegenden Falls nicht gerechtfertigt. Umgekehrt ist aber zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführer immer wieder mit neuen Eingaben Anlass zu Mehraufwand gegeben haben. Ausgehend vom geltend gemachten Zeitaufwand des beschwerdeführerischen Rechtsvertreters erscheint eine Kürzung auf einen Zeitaufwand von 120 Stunden angezeigt. Der Praxis des Verwaltungsgerichts folgend, ist der geltend gemachte Stundenansatz zudem auf CHF 270.-- zu kürzen (vgl. dazu statt vieler VGU R 17 86 vom 17. April 2018 E.5.2). Die geltend gemachte Spesenpauschale von 3 % auf das Honorar ist nicht zu beanstanden. Ausserdem ist die Beschwerdegegnerin mehrwertsteuerpflichtig, weshalb die ihr zustehende Parteientschädigung ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen ist. Folglich haben die Beschwerdeführer die Beschwerdegegnerin im Umfang von CHF 33'372.-- aussergerichtlich zu entschädigen. 9.2.2. Dem Beschwerdegegner wird gemäss Art. 78 Ab.

2 VRG keine Parteien- tschädigung zugesprochen.

- 38 - III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 10

In der Duplik vom 7. Juni 2021 hielt die Beschwerdegegnerin an ihren An- trägen fest und verwies auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung, wo- nach die Stockwerkeigentümer das wirtschaftliche Risiko zu tragen hätten, welches sich aus der Bewirtschaftungspflicht ergebe, und sie insbesondere nicht damit rechnen dürften, mit der Vermietung einen Gewinn zu erzielen. Die Beschwerdegegnerin sei sämtlichen finanziellen Pflichten gegenüber den Stockwerkeigentümern nachgekommen. Umgekehrt seien es die Apartmenteigentümer, welche ihre vertraglichen Pflichten verletzt und so der Beschwerdegegnerin die Vermietungspflicht erschwert hätten. Der geltende Mietvertrag habe sich über Jahrzehnte hinweg bewährt.

E. 11

Mit Schreiben vom 27. August 2021 legten die Beschwerdeführer Doku- mente ins Recht, wonach das Hotel Y._____ an der Vermietung von ver- mietungspflichtigen Apartments in der Residenz Y._____ nicht interessiert sein soll, weil es einem vermietungspflichtigen Eigentümer in der Zeit vom 1. Dezember 2021 bis zum 31. März 2022 die Eigenbelegung und somit die Eigennutzung seines Apartments gewährt haben soll.

- 8 -

E. 12

Dem entgegnete die Beschwerdegegnerin am 10. September 2021 mit Verweis auf den geltenden Mietvertrag, dass eine Reservation der eige- nen Wohnung während Monaten ohne Weiteres möglich sei, allerdings nicht unentgeltlich, sondern – soweit die vertraglich vereinbarte unentgelt- liche Eigenbelegung übersteigend – zu gleichen Bedingungen wie für ei- nen Hotelgast.

E. 13

Mit Schreiben vom 27. September 2021 legten die Beschwerdeführer Kor- respondenzen und Mietverträge zwischen dem (ehemaligen) Hotelier und einzelnen Stockwerkeigentümern ins Recht und warfen der Beschwerde- gegnerin unter anderem vor, dass das Hotel hinsichtlich der Eigenbele- gungs-Bestimmungen gemäss "Mustermietvertrag" mit Blick auf Ausle- gung, Handhabung, Zusicherung sowie Richtigstellung keine einheitliche Praxis verfolge, weshalb sich eine Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht aufdränge.

E. 14

Am 11. November 2021 wies die Beschwerdegegnerin in ihrer Stellung- nahme auf die klare Rechtslage hin, wonach für die Stockwerkeigentümer der Mustermietvertrag gemäss der Grundsatzbewilligung aus dem Jahr 1981 gelte, von dem nur mit der Zustimmung des Beschwerdegegners ab- gewichen werden könne. Die eingelegten Verträge, welche von den vor- maligen Hotelbetreibern abgeschlossen worden seien, hätten mangels der notwendigen Genehmigung durch den Beschwerdegegner nie Gültigkeit erlangt. Die Beschwerdegegnerin habe keine neuen Mietverträge abge- schlossen. Ob und wie viele abweichende Mietverträge früher abgeschlos- sen worden seien, wisse sie nicht. Jedenfalls seien diese ohne die Geneh- migung des Beschwerdegegners ohnehin nicht gültig, weshalb

es auch gar keine Unterschiede bei der Vermietung der Apartments gebe. Das Vorliegen behaupteter mündlicher Sonderabreden werde bestritten.

E. 15

Mit Eingabe vom 13. Januar 2022 verlangten die Beschwerdeführer weiterhin die Einholung eines Gutachtens samt Mustervertrag bei der SGH

- 9 - betreffend Wirtschaftlichkeit der Hoteleigentümerin und der Hotelbetreiber einerseits sowie der vermietungspflichtigen Stockwerkeigentümer andererseits. Zudem wurde der in der Beschwerde gestellte Antrag bekräftigt, die von der Hausverwaltung AC._____ AG vorgeschlagene Mietvertragsergänzung während der Dauer dieses Verfahrens in Kraft zu setzen. Auch sei per Datum der Urteilsmitteilung ein neuer Grundbuchauszug betreffend die Eigentümerschaft der Hotelapartments einzuholen, um allfällige Änderungen der Eigentumsverhältnisse (Aktivlegitimation) nachzuzeichnen. Erneut brachten die Beschwerdeführer vor, der Mustermietvertrag aus dem Jahr 1981 sei nicht allgemein verbindlich. So habe der damalige Hotelier bereits im Jahr 1985 die Vermietungspflicht reduziert und Spezialabreden über die Eigenbelegung getroffen. Diese und alle nachfolgenden Mietverträge seien auf die heutige Beschwerdegegnerin übergegangen. Daran sei sie heute gebunden. Zudem bestätige auch die Sommerabrechnung 2021 das bereits in den früheren Rechtsschriften dargelegte Verlustgeschäft der Vermietung für die Beschwerdeführer.

E. 16

Hierzu nahm die Beschwerdegegnerin am 2. März 2022 ausführlich Stellung.

E. 17

Mit Verfügung vom 11. März 2022 trat der Instruktionsrichter auf das Gesuch der Beschwerdegegnerin um Erlass vorsorglicher Massnahmen betreffend Türylinder-Wechsel im Aparthotel Residenz Y._____ infolge Wegfalls eines relevanten Rechtsschutzinteresses nicht ein.

E. 18

Mit Schreiben vom 18. März 2022 reichten die Beschwerdeführer einen neu aufgetauchten Mustermietvertrag ein, der von der neuen Hoteleigentümerin und damit von der Beschwerdegegnerin stamme. Letztere habe sich somit im bisherigen Verfahren widersprüchlich verhalten.

E. 19

Mit Verfügung vom 24. März 2022 schrieb der Instruktionsrichter das Gesuch der Beschwerdegegnerin um Erlass vorsorglicher Massnahmen be-

- 10 - treffend Schliessung des Wellnessbereichs inkl. Hallenbad im Aparthotel Residenz Y._____ infolge Gegenstandslosigkeit ab.

E. 20

Am 4. April 2022 vertieften die Beschwerdeführer ihren Standpunkt.

E. 21

Hierzu nahm die Beschwerdegegnerin am 4. Mai 2022 Stellung.

E. 22

Am 7. Juni 2022 reichten die Beschwerdeführer eine weitere Stellungnahme ein.

E. 23

Am 21. Juni 2022 verzichtete die Beschwerdegegnerin auf die Einreichung einer weiteren Stellungnahme.

E. 24

Auf Aufforderung des Instruktionsrichters hin reichte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer am 12. April 2023 eine Liste über die von ihm vertretene Mandantschaft ein.

E. 25

Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften und die angefochtene Verfügung vom 8. Januar 2021 wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt des vorliegenden Verfahrens bildet die Verfügung vom 8. Januar 2021, womit der Beschwerdegegner das Gesuch um Erlass eines neuen Mietvertrags bzw. um Widerruf der Vermietungspflicht für das Aparthotel Residenz Y._____ abwies und die Parteien formell ermahnte, die Auflagen betreffend hotelmässiger Bewirtschaftung und den Mietvertrag gemäss der Grundsatzbewilligung vom 3. Dezember 1981 einzuhalten. Das angerufene Gericht ist die zuständige Beschwerdeinstanz (vgl. Art. 20 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [BewG; SR 211.412.41] i.V.m. Art. 15 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum BewG [EGzBewG; BR 217.600]). Die Wohnungen der Beschwerdeführer unterstehen unbestrittenermassen der Vermietungspflicht. Die Beschwerdeführer sind somit von der angefochtenen Verfügung berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung, weshalb sie zur Beschwerdeerhebung legitimiert sind (vgl. Art. 50 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; BR 370.100]). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (vgl. Art. 20 Abs. 3 BewG und Art. 38 VRG) ist somit – unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägungen – einzutreten.

E. 26

Februar 2021 abgewiesen. Dieser Entscheid blieb unangefochten und

- 12 - erwuchs somit in Rechtskraft. Die wiederholte Geltendmachung derselben Anträge während der Dauer eines Verfahrens ist zwar zulässig, jedoch ist vorliegend darauf mangels neuer Begründung nicht mehr einzutreten. Ohnehin werden die neuerlich nachgesuchten vorsorglichen Massnahmen mit dem Entscheid in der Hauptsache obsolet.

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