

# GR\_GERICHTE U 2022 13 vom 30. August 2022

GR Gerichte, 2022-08-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_U\\_2022\\_13](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_U_2022_13)

FR: GR\_GERICHTE U 2022 13 du 30 août 2022

IT: GR\_GERICHTE U 2022 13 del 30 agosto 2022

## Regeste

Aufhebung Bewirtschaftungspflicht (BewG) - PVG 2022 Nr. 5 | Grundstückerwerb durch Personen im Ausland

## Erwägungen

### E. 1

Auf dem Grundstück Nr. I.\_\_\_\_\_ in J.\_\_\_\_\_ besteht seit 27. Juli 1966 Stockwerkeigentum. Dieses Grundstück gehörte ursprünglich der K.\_\_\_\_\_ AG, die darauf das ehemalige L.\_\_\_\_\_ (heute: M.\_\_\_\_\_) erstellte und betrieb. In der Folge überliess die K.\_\_\_\_\_ AG ihren beteiligten Personen sogenannte "Zertifikate", die es ihnen erlaubte, sich als Eigentümer von Appartements in das Grundbuch eintragen zu lassen. Die K.\_\_\_\_\_ AG wurde dann aufgelöst und das damalige L.\_\_\_\_\_ in die Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) L.\_\_\_\_\_ (heute: STWEG M.\_\_\_\_\_) umgewandelt.

### E. 1.1

Anfechtungsobjekt bildet die Verfügung vom 28. Januar 2022, womit der Beschwerdegegner das Gesuch um Widerruf der Bewirtschaftungspflicht für das Apparthotel "M.\_\_\_\_\_" abwies. Das Verwaltungsgericht ist die zuständige Beschwerdeinstanz (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 (U 22

- 9 - 13 und U 22 14) unterstehen der Bewirtschaftungspflicht. Die Beschwerdeführer sind somit von der angefochtenen Verfügung berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung, weshalb sie zur Beschwerdeerhebung legitimiert sind (Art. 50 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; BR 370.100]). Auf die im Übrigen frist- und formgerecht (Art. 20 Abs. 3 BewG und Art. 38 VRG) eingereichten Beschwerden ist somit einzutreten.

### E. 1.2

Die von den Beschwerdeführern (U 22 13 und U 22 14) eingereichten Rechtsschriften sind auf Italienisch verfasst. Der angefochtene Entscheid ist aber in deutscher Sprache. Die Verfahrenssprache und damit auch die Urteilssprache ist deshalb Deutsch (vgl. Art. 8 Abs. 2 des Sprachengesetzes des Kantons Graubünden [SpG; BR 492.100]).

### E. 1.3

Da die Verfahren U 22 13 und U 22 14 den gleichen Gegenstand betreffen, werden sie gestützt auf Art. 6 Abs. 1 lit. a VRG vereinigt. 2. Nachdem die Beschwerdeführerin in der Replik eine Heilung der von ihr gerügten Verletzung des rechtlichen Gehörs angenommen

hat, erübrigen sich weitere Ausführungen zu dieser formellen Rüge. 3. Strittig ist, ob der Beschwerdegegner die von der STWEG der Stammpar- zelle I.\_\_\_\_\_ (M.\_\_\_\_\_) und von den bewirtschaftungspflichtigen STWE der STEWG beantragte Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht zu Recht abgelehnt hat. 4.1.1. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass für Gültigkeit, Inhalt, Widerruf und Änderung einer Auflage das neue Recht anwendbar ist, auch wenn sich die Auflage auf eine unter früherem Recht erteilte Bewilligung bezieht (vgl. BGE 130 II 290 E.2.1).

- 10 - 4.1.2. Um die Benutzung als Apparthotel dauerhaft aufrechtzuerhalten, auferlegt die Gesetzgebung dem Bewirtschafter die Pflicht zur Bewirtschaftung und dem Eigentümer die Pflicht, seine Wohnung zu diesem Zweck zur Verfü- gung 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 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [BewV; SR 211.412.411]). Diese Verpflichtung ist öffentlichrechtlich und gilt dauerhaft, vorbehaltlich eines allfälligen Wider- rufs der Auflage. Sie kann durch privatrechtliche Vereinbarungen nicht wegbedungen werden (BGE 130 II 290 E.2.3). 4.1.3. Der Widerruf ist nur aus zwingenden Gründen (auf Antrag des Erwerbers) zulässig (Art. 14 Abs. 4 BewG). Als zwingender Grund für den ganzen oder teilweisen Widerruf einer Auflage gilt eine Veränderung der Verhältnisse für den Erwerber, welche die Erfüllung der Auflage unmöglich oder unzu- mutbar macht (Art. 11 Abs. 4 BewV). Der Widerruf einer Auflage untersteht gemäss Rechtsprechung also zwei Bedingungen: Erstens müssen sich die Umstände seit der Erteilung der Bewilligung wesentlich und unvorherseh- bar geändert haben; zweitens muss die tiefgreifende Änderung Auswir- kungen auf die Betroffenen haben, welche die Aufrechterhaltung der Auf- lage unmöglich oder unzumutbar machen (BGE 129 II 361 E.6.2 [= Die Praxis 2004 Nr. 112]). Dies ist noch nicht der Fall, wenn ein Verlust erwirt- schaftet wird (BGE 129 II 361 E.6.3) oder wenn die Erfüllung der Bewirt- schaftungspflicht für den Wohnungseigentümer erschwert wird (BGE 130 II 290 E.2.3). Grundsätzlich muss der Erwerber einer Wohneinheit in ei- nem Apparthotel somit das wirtschaftliche Risiko, das sich aus der Bewirt- schaftungspflicht ergibt, in Kauf nehmen. Insbesondere kann er nicht da- mit rechnen, mit der Vermietung des Appartements einen Gewinn zu er- zielen. Wenn jedoch, um einen wirtschaftlich tragbaren Hotelbetrieb zu er- möglichen, die Mietkonditionen derart zum Nachteil der Wohnungsei- gentümer verändert werden müssten, dass diesen aus der Vermietung ein

- 11 - Verlust erwachsen oder dass sonst wie das Eigentumsrecht in seiner Sub- stanz angetastet würde, wäre die Änderung für die Wohnungseigentümer unzumutbar. In diesem Fall müsste infolge Unmöglichkeit der Hotelbewirt- schaftung die Bewirtschaftungsaufgabe aufgehoben werden (BGE 132 II 171 E.2.1; vgl. auch BGE 130 II 290 E.2.8, 118 Ib 178 E.4c; BGU 2A.433/2005 E.2.1). 4.2.1. Die Beschwerdeführerin (U 22 13) macht geltend, dass der Hotel- und der Restaurantbetrieb in den letzten zehn Jahren nur Schulden angehäuft hät- ten. Die Verluste seien auf exogene Gründe (veränderte Reisegewohnhei- ten) und endogene Gründe (hohes Alter der Hotelstruktur sowie Unfähig- keit der Betreiber) zurückzuführen. Sämtliche 101 Wohnungen zu moder- nisieren würde Kosten von geschätzten CHF 3 bis 5 Mio. verursachen. Aber nicht nur die Wohnungen seien renovationsbedürftig, sondern auch die gemeinschaftlichen Einrichtungen. Die gesamten Renovationskosten würden daher CHF 7 bis 8 Mio. betragen. Die Beschwerdeführerin hat diesbezüglich (Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsanlagen, Solaranlage, Thermopumpe für

Bad und SPA, etc.) verschiedene Fachberichte eingereicht. Nebst diesen strukturellen Mängeln sei auch die Hotel- und Restaurationsführung mangelhaft gewesen. Die Unmöglichkeit bzw. die Unzumutbarkeit der Hotelführung sei hier objektiv gegeben. Die Verluste der letzten zehn Jahre würden CHF 3'866'841.35 betragen. Die strukturellen Mängel und die Nutzung des Erneuerungsfonds zur Deckung von betrieblichen Verlusten würden eine gewinnbringende Weiterführung der Bewirtschaftung verunmöglichen, es sei denn, die Eigentümer würden weitere Ausgaben tätigen. Berücksichtige man die Verluste und die zu tätigen Investitionen, würden die Eigentümer eine finanzielle Last von weit über CHF 10 Mio. tragen müssen. Unabhängig von der Fähigkeit des Hotelbetreibers sei die Unmöglichkeit der Weiterführung der Bewirtschaftung objektiv erwiesen. Durch die Fortführung der Bewirtschaftungspflicht werde die Eigentumsgarantie verletzt. Daher sei diese aufzuheben.

- 12 - Der Sachverhalt sei durch den Beschwerdegegner falsch festgestellt worden. Dieser habe die strukturellen Mängel des Betriebs und das hohe Alter des Gebäudes, die die Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme im vorinstanzlichen Verfahren erwähnt habe, nicht berücksichtigt. Der Beschwerdegegner gehe davon aus, dass die STWEG einen Weg gefunden habe, die hotelmässige Bewirtschaftung neu zu organisieren und einen wirtschaftlich funktionierenden Hotelbetrieb zu installieren; demnach sei die Unzumutbarkeit der Weiterführung des Aparthotels, insbesondere für die letzten Betriebsjahre und die Erwartung an die Zukunft, nicht gegeben. Gemäss dem Beschwerdegegner bestünden deutliche Anzeichen dafür, dass eine "Wende zum Guten" soweit nicht bereits vollzogen, zumindest bevorstehe. Tatsache sei jedoch, dass selbst zwischen Mai 2020 und April 2021 ein Verlust von CHF 167'120.00 resultiert habe (bei einem Gewinn des Hotels und einem Verlust des Restaurants). Dabei sei zu berücksichtigen, dass der bescheidene Gewinn aus dem Hotelbetrieb aufgrund der Reiserestriktionen wegen COVID-19 erzielt worden sei. Es sei völlig unklar, wie die STWEG – wie vom Beschwerdegegner festgehalten – einen Bewirtschafter gefunden haben sollen, der einen wirtschaftlich funktionierenden Hotelbetrieb sicherstellen solle. Der Beschwerdegegner sehe eine "Lösung" in der "neuen" Betriebsführung. Die alte Betriebsführung habe die Situation zugegebenermassen verschlechtert, aber ein wirtschaftlich funktionierender Hotelbetrieb sei unabhängig von der Betriebsführung nicht möglich, da die Hotelanlage veraltet sei. Die Beschwerdeführerin habe zudem die entsprechenden Beschlüsse der STWEG betreffend die neue Betriebsführung auf dem Zivilweg angefochten. Hinter der neuen Betriebsführung würden praktisch dieselben Personen der bisherigen Führung stehen. Doch unabhängig davon, wer den Betrieb führen werde, sei diese Person nicht in der Lage, die notwendigen Investitionen zu finanzieren. Das gelte auch für die O.\_\_\_\_\_ AG. Der Beschwerdegegner habe ausserdem fälschlicherweise festgehalten, dass sich die Gemeinde J.\_\_\_\_\_ gegen die Aufhebung der Bewirtschaft-

- 13 - tungspflicht ausgesprochen habe. In ihrem Brief vom 21. September 2021 habe diese hingegen auf eine Äusserung hierzu verzichtet. Der Beschwerdegegner stütze sich sodann auf die Stellungnahme des Verwaltungsrats der M.\_\_\_\_\_ AG vom 8. Dezember 2021, worin auf das Protokoll der Sitzung des Verwaltungsrates vom 17. Oktober 2021 verwiesen wird, dem zufolge der Verwaltungsrat das Gesuch um Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht ablehne. Diese Stellungnahme widerspreche dem Entscheid der STWEG-Versammlung vom 17. Oktober 2020. Da der Verwaltungsrat inaktiv geblieben sei, sei die Aufhebung von der STWEG ein Jahr später erneut beschlossen worden. Der

Verwaltungsrat habe auch seine Sorgfalts- und Treupflicht verletzt, indem er es unterlassen habe, die STWE-Versammlung darüber zu benachrichtigen, dass er einen negativen Vorbescheid auszusprechen gedenke. Indem der Beschwerdegegner die Ausführungen des Verwaltungsrats als der Wahrheit entsprechende Tatsachen erachtet habe, sei dieser fälschlicherweise davon ausgegangen, dass die Bewirtschaftung nicht unmöglich oder unzumutbar sei. Das Verhalten des Verwaltungsrats und die entsprechenden STWEG-Beschlüsse seien bereits im Zivilverfahren angefochten worden. Im Obsiegenfall könnten die Ausführungen des Verwaltungsrats nicht mehr berücksichtigt werden. Zudem sei die Mitteilung vom 8. Dezember 2021 ohnehin nichtig, weshalb sie in diesem (und im vorinstanzlichen) Verfahren nicht berücksichtigt werden dürfe. Indem sich der Beschwerdegegner hauptsächlich auf diese Aussagen des Verwaltungsrates gestützt habe, habe es den Sachverhalt nicht korrekt ermittelt. Der Verwaltungsrat habe nicht nur gesetzeswidrig, sondern auch treuwidrig bzw. widersprüchlich gehandelt, da er sich zuerst verpflichtete, das Gesuch um Entlassung aus der Bewirtschaftungspflicht zu stellen mit der Begründung, die Hotelführung sei unzumutbar, um dann – nicht mal einen Monat später – mit dem Brief vom 8. Dezember 2021 mitzuteilen, dass eine erfolgreiche Führung des Betriebs möglich sei. Zudem stütze sich der Entscheid des Beschwerdegegners lediglich auf diese Mutmassungen im Schreiben des Verwaltungsrats, unter

- 14 - Ausklammerung der roten Zahlen der letzten zehn Jahre. Damit habe der Beschwerdegegner das eigene Ermessen missbräuchlich angewandt. Die Beschwerdeführerin weist ausserdem auf die Interessenskonflikte des Verwaltungsrats (der M.\_\_\_\_\_ AG) und der neu zwecks Hotelführung gegründeten O.\_\_\_\_\_ AG hin: AO.\_\_\_\_\_ sei Präsident sowohl der M.\_\_\_\_\_ AG als auch der O.\_\_\_\_\_ AG. Dieser handle daher in einem offensichtlichen Interessenkonflikt und gegen jegliche Regel des guten Glaubens. Zudem sei im Verwaltungsrat der O.\_\_\_\_\_ AG auch AP.\_\_\_\_\_, der aktuelle Direktor des M.\_\_\_\_\_. Das von der O.\_\_\_\_\_ AG vorgestellte Angebot sei völlig unglaubwürdig (unbezahlbare Miete des Restaurants von CHF 120'000.00 pro Jahr; willkürliche Erstattung der Nebenkosten an die Eigentümer Ende Jahr; Verteilung von 20 % des jährlichen Betriebsgewinns an die STWE, wenn jedoch kein Gewinn bestehe; Übernahme der Renovationskosten der bewirtschaftungspflichtigen Wohnungen, wobei die STWE das Haftungsrisiko tragen müsste). Es sei daher klar, dass dieselben Personen, die jetzt für die M.\_\_\_\_\_ AG sprechen, gleichzeitig im Verwaltungsrat der neuen hotelführenden Firma sitzen und bisher das Hotel führten, ein Interesse haben, dass die Bewirtschaftungspflicht nicht aufgehoben werde. Hinzu komme, dass zurzeit eine Abwanderung des Hotelpersonals zu sehen sei. Im Zivilverfahren habe die Beschwerdeführerin Prof. Amedeo Wermelinger einen Auftrag erteilt, um die Rechtmässigkeit der Handlungen der STWEG und des Ausschusses bzw. des Verwaltungsrats der M.\_\_\_\_\_ AG zu prüfen. 4.2.2. Die Beschwerdeführer (U 22 14) bringen vor, dass das Hotel anfänglich profitabel bewirtschaftet worden sei. Das Umlaufvermögen habe sich jedoch zwischen 2011 und 2012 halbiert. Die Bankguthaben seien von CHF 812'265.00 auf CHF 425'328 gesunken. Es hätten folgende Verluste resultiert: 2012 CHF 272'595.00 2013 CHF 348'549.00

- 15 - 2014 CHF 254'145.00 2015 CHF 365'344.00 2016 CHF 191'977.29 2017 CHF 254'012.00 2018 CHF 684'036.00 2019 CHF 978'332.00 2020 CHF 350'732.00 2021 CHF 403'946.00. In den zehn Jahren von 2011 bis 2021 hätten sich Verluste von insgesamt CHF 3.866 Mio. ergeben (im Schnitt jährlich CHF 386'684.00). Diese Verluste hätten die STWE über die STWE-Beiträge decken müssen. Diese Zahlen würden belegen, dass durch

eine neue Hotelführung diese Verluste nie saniert werden könnten. Die Verwaltung habe die Verluste teilweise über den Erneuerungsfonds gedeckt. Nun verfüge man über ein Hotel ohne Erneuerungsfonds, der die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten tragen sollte. Bereits an der STWE-Versammlung vom 17. Oktober 2020 habe man beschlossen, ein Gesuch um Entlassung aus der Bewirtschaftungspflicht zu stellen. Die Verwaltung habe dieses jedoch nicht gestellt, weshalb das Gesuch am 9. November 2021 durch RA Wieser gestellt worden sei (nach der erneuten STWE-Versammlung im Oktober 2021). Zwischen 1974 und 1986 seien 54 Bewilligungen für Apparthotels erteilt worden. 2012 hätten nur noch 14 Apparthotels bestanden. Eine Studie der HTW zeige auf, dass das Konzept der Apparthotels gescheitert sei. Dieselbe Studie halte fest, dass der Beschwerdegegner in der Regel grosszügig die Gesuche um Befreiung von der Bewirtschaftungspflicht gutgeheissen habe. Voraussetzung sei nach Praxis des Beschwerdegegners, dass alle Eigentümer der vermietungspflichtigen Appartements, der Eigentümer des Hotelteils sowie die Standortgemeinde der Aufhebung zustimmen. Die meisten Apparthotels seien nur bis zur ersten notwendigen Renovation geführt worden.

- 16 - Bei Einführung der Bewirtschaftungspflicht im Jahre 1979 sei das M. \_\_\_\_\_ erfolgreich geführt worden. Ab 2011 seien nur noch Verluste verbucht worden. Es seien erhebliche Renovationsmassnahmen nötig (Ersatz Heizungs-, Lüftungs- und Elektroanlage, Fassaden- und Dachisolation, Ersatz der Möbel und Geräte, Erneuerung der Zimmer und der gemeinschaftlichen Teile, etc.). Die Eigentümer hätten jährlich Verluste von durchschnittlich CHF 386'684.00 tragen müssen. Man könne von ihnen nicht erwarten, für zukünftige Verluste und zusätzlich für die notwendigen Kosten für Unterhalt und Sanierung des Hotels aufzukommen, da ja kein liquider Erneuerungsfonds bestehe. Die 100 Zimmer des Hotels müssten allesamt saniert werden. Bei durchschnittlichen Kosten von CHF 30'000.00 pro Zimmer, würden allein dafür – ohne weitere Sanierungen der gemeinschaftlichen Teile – Gesamtkosten von CHF 3 Mio. anfallen. Damit sei die erste Bedingung für die Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht (und zwar die Veränderung der Verhältnisse) erfüllt. Es habe verschiedene Streitigkeiten und Verfahren gegen ehemalige Verwaltungen und gegen einzelne STWE, die sich geweigert hätten, die Nebenkosten resp. Verluste des Hotelbetriebs zu zahlen, gegeben. Dies zeige die Unzufriedenheit unter den STWE. Zudem bestehe kein Erneuerungsfonds. Dieser sei 2017 auf das Konto der Hotel-AG übertragen worden, und zwar zur Deckung von Verlusten. Für die Sanierung der fünf Aufzüge wären CHF 350'000.00 notwendig. Allein für den Ersatz des Bodenbelags im N. \_\_\_\_\_ Haus wären weitere CHF 300'000.00 notwendig. Auch bestehe nur ein Stromzähler. Für jede Wohnung müsste deshalb ein Stromzähler installiert werden. Es bestehe aber keine Liquidität in der AG. Die Eigentümer müssten daher Liquidität einschiessen oder die AG müsste eigene Stockwerkeinheiten verkaufen. Die Beibehaltung der Bewirtschaftungspflicht sei deshalb unmöglich und unvernünftig und verletze die Eigentumsgarantie. Der Betrieb eines Apparthotels mit 151 Einheiten von verschiedenen Eigentümern sei komplex. Es habe unendlich wirkende Diskussionen über

- 17 - die Führung und Verwaltung des Hotels gegeben, insbesondere über die (Neben-)Kosten. In den letzten Jahren seien immer wieder die Mitglieder der Verwaltung ausgewechselt worden. Nichtsdestotrotz seien die objektiven Probleme immer dieselben und diese würden bestehen bleiben, es sei denn, die STWE würden erhebliche Beträge für Investitionen tätigen. Die Verschlechterung der Situation (bevorstehende beträchtliche Investitionen, die die STWE finanzieren müssten) würde die Erfüllung der Bewirt-

schaftungspflicht daher unzumutbar und unverhältnismässig machen (damit sei die zweite Voraussetzung für die Aufhebung erfüllt). Sämtliche STWE seien mit der Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht einverstanden (damit sei die dritte Voraussetzung auch erfüllt). Die Gemeinde habe bloss festgehalten, dass sie sich noch nicht dazu äussern können. Zudem wolle die Gemeinde nicht eingreifen, wenn die Bewirtschaftungspflicht aufgehoben werde. Einzig die Umwandlung der Wohnungen zu Zweitwohnungen ohne Bewirtschaftungspflicht sei gemäss der Gemeinde nicht zulässig. Möglich wären ihr zufolge nur Umwandlungen zu Erstwohnungen oder zu Gewerbe- oder Diensträumen. Die Gemeinde habe sich somit nicht gegen die Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht geäussert (damit sei die vierte, letzte Voraussetzung erfüllt). Der Beschwerdegegner gehe zu Unrecht davon aus, dass die STWE mit der neuen Bewirtschaftung eine verlustlose Führung des Hotels gefunden hätten. Hinter der O.\_\_\_\_ AG stehe aber weiterhin die Familie AP.\_\_\_\_. Dies zeige, dass es keinen Wechsel geben werde. Die neue Betreiberin O.\_\_\_\_ AG sei gemäss ihrem Brief vom 2. September 2021 bereit, eine Jahresmiete von CHF 120'000.00 zu zahlen. Tatsache sei jedoch, dass in den Vorjahren exorbitante Verluste verbucht worden seien, und dies, ohne dass eine Miete fällig gewesen wäre. Also selbst ohne Mietzahlung sei die Betriebsführung untragbar. Auch sei nicht nachvollziehbar, wie die neue AG, wie angeboten, nebst den Nebenkosten auch die Renovation der zu bewirtschaftenden Wohnungen tragen wolle, wenn bisher ohne diese Kosten jährlich hohe Verluste resultiert hätten. Zudem seien die gemeinschaft-

- 18 - lichen Teile renovationsbedürftig. Überdies biete diese Gesellschaft eine lächerliche Eigennutzung der Einheiten. Letztlich seien die Pachtvertragsdauer von 10 Jahren, die angebliche Kostenoptimierung und die angeblichen Sanierungen intransparent und nicht nachgewiesen. Es bestehe zudem ein Interessenkonflikt zwischen der aktuellen STWEG-Verwaltung und der neuen Hotelbetreiberin. Der Verwaltungsrat der neuen Hotelbetreiberin (O.\_\_\_\_ AG) werde durch den Präsidenten AO.\_\_\_\_, der auch Präsident der Verwaltungskommission der STWEG und der M.\_\_\_\_ AG sei, sowie durch AQ.\_\_\_\_ (den Sohn des verstorbenen Verwaltungsratsmitglieds der M.\_\_\_\_ AG und der Verwaltungskommission der STWEG) und AP.\_\_\_\_ (den bisherigen Hoteldirektor 2018/2019) geführt. Zudem sei die Revisionsgesellschaft die AR.\_\_\_\_ AG (an der Marc Wieser, Rechtsvertreter der M.\_\_\_\_, beteiligt sei). Es seien dieselben Personen, die in der Vergangenheit hohe Verluste zulasten der STWE verursacht hätten, die nun das Hotel führen würden. Es werde keine Trennung zwischen der STWEG und der Hotelführung geben, da dieselben Personen beide verwalten würden. Der Beschwerdegegner habe zu Unrecht diese Interessenkonflikte als rechtlich nicht bedeutsam erachtet. Die M.\_\_\_\_ AG gehöre der STWEG M.\_\_\_\_, die somit als Generalversammlung der Aktionäre fungiere. Was dort beschlossen werde, gelte ebenfalls für die AG. Anlässlich der STWE-Versammlung vom 17. Oktober 2021 habe der Verwaltungsrat der M.\_\_\_\_ AG (vertreten durch AQ.\_\_\_\_ und AO.\_\_\_\_, wobei Ersterer gar nicht die AG vertreten dürfe) versichert, sich für die Entlassung aus der Bewirtschaftungspflicht einzusetzen. Die STWEG habe einstimmig beschlossen, das Gesuch um Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht zu stellen. Indem der Verwaltungsrat der M.\_\_\_\_ AG beantrage, das Gesuch abzuweisen, weil nunmehr die Vorgaben des BewG eingehalten werden könnten, verhalte er sich widersprüchlich und rechtsmissbräuchlich. Der Beschwerdegegner scheine sich nur auf diese Stellungnahme des Verwaltungsrates zu stützen, die eigentlich gar nicht hätte berücksichtigt werden dürfen.

- 19 - 4.2.3. Der Beschwerdegegner hält den Argumenten der Beschwerdeführer (in den Verfahren U 22 13 und U 22 14) insbesondere entgegen, die Beschwerdeführerin habe ihre 17 Einheiten in Zeiträumen gekauft (2013 bis 2020), in welchen ihr alle Details der hotelmässigen Bewirtschaftungspflicht uns insbesondere auch des heute beklagten Zustands der Wohneinheiten und des Hotelgebäudes bekannt gewesen seien. Es sei absolut nicht nachvollziehbar, warum der Zustand der Gebäude und die hotelmässige Bewirtschaftungspflicht für die Beschwerdeführerin nach dem Kauf plötzlich nicht zumutbar sein sollten, zumal der Investitionsstau beim Kauf der Grundstücke bereits angemessen berücksichtigt worden sein dürfte. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer könnten Betriebsdefizite nicht zum Widerruf einer Auflage führen. Dass der Erneuerungsfonds zur Deckung von Betriebsdefiziten genutzt worden sei, ändere nichts daran. Die STWEG habe in ihrer ureigenen Kompetenz beschlossen, die Mittel aus dem Erneuerungsfonds zur (teilweisen) Deckung der Betriebsdefizite einzusetzen, was in Zeiten, in denen mit den Einlagen kaum Ertrag erwirtschaftet werden könne, nicht ungewöhnlich sei. Weiter liege auch nicht ausserhalb des Absehbaren, dass der in den 60iger Jahren erstellten (Appart-)Hotelanlage nun grössere Investitionen für eine Instandstellung erfordern. Auch dies stelle keinen besonderen Umstand und auch keine Veränderung der Verhältnisse dar, welche den Widerruf der Auflagen begründen könne. Im Übrigen seien die aufzubringenden Mittel, die die Beschwerdeführerin mit rund CHF 100'000.00 pro Appartement veranschlage, gemessen an der Wertzunahme der Immobilien keineswegs exorbitant. Im Gegenteil, die aufgrund der Investitionen zu erwartende Wertsteigerung der Anlage dürfe die Investitionskosten bei Weitem übersteigen. Die Gebäudealterung sei ein völlig normaler Prozess. Ebenso sei allgemein notorisch, dass die Instandstellung einer Hotelanlage deren Eigentümer finanziell stark belasten könne. Allerdings stehe nach der Instandstellung einem wirtschaftlich

- 20 - erfolgreichen Betrieb des erneuerten Aparthotels zumindest unter dem Aspekt des baulichen Zustands nichts mehr im Weg. Dass die STWE ihre Apartments und das Hotel über Jahrzehnte hinweg hätten verkommen lassen, könne schliesslich auch kein Grund für den Widerruf der Auflagen zur hotelmässigen Bewirtschaftungspflicht sein. Sowohl die schlechte Hotelführung als auch der Investitionsstau falle in ihren Verantwortungsbereich. Die STWE hätten es in der Hand gehabt, die unliebsame Verwaltung und/oder die erfolglose Hotelleitung auszuwechseln sowie rechtzeitig die dringend erforderlichen baulichen Erneuerungen der Anlage zu beschliessen. Die STWEG habe am 16./17. Oktober 2021 grossmehrheitlich entschieden, die Verwaltung der STWEG und den Betrieb des Aparthotels zu trennen und die O.\_\_\_\_\_ AG als Hotelbetreiberin einzusetzen. Ob der Beschluss nun rechtmässig erfolgt sei und die Neuausrichtung des Aparthotelbetriebs erfolgreich umgesetzt werden könne, werde sich weisen. Es könne jedoch nicht von Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit zur Fortführung der hotelmässigen Bewirtschaftung die Rede sein. In der Versammlung des Jahres 2020 habe sich ein sehr grosser Teil der bewirtschaftungspflichtigen Eigentümer für ein gemeinsames Gesuch um Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht ausgesprochen. In der Versammlung des Jahres 2021 sei dieser Beschluss zwar bekräftigt worden; gleichzeitig habe aber eine grosse Mehrheit der Implementierung einer neuen Betriebsgesellschaft zugestimmt und damit die Fortführung der hotelmässigen Bewirtschaftung mit einer neuen Betriebsgesellschaft beschlossen. Unter diesen Umständen bleibe der Widerruf der Bewirtschaftungspflicht durch den Beschwerdegegner als Bewilligungsbehörde ausgeschlossen. Nach einer Instandstellung stehe einem wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb nichts mehr im Weg. Im angefochtenen

Entscheid sei die Stellungnahme der Gemeinde J.\_\_\_\_\_ korrekt wiedergegeben worden. Es sei nie behauptet worden, die Gemeinde habe sich explizit gegen die Aufhebung der Auflagen zur Be-

- 21 - wirtschaftungspflicht ausgesprochen. Die Gemeinde habe sich lediglich auf den strukturierten Beherbergungsbetrieb nach ZWG abgestützt (und nicht nach BewG). Ob letztlich die einzelnen Eigentümer bei Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht die eigenen Wohnungen als Erstwohnung (unter dem Regime des ZWG) nutzen könnten, sei vorliegend nicht von Bedeutung. Die Bewilligungsbehörde könne auch nicht die fachliche Kompetenz für eine erfolgreiche Betriebsführung der O.\_\_\_\_\_ AG ab- oder zusprechen. Im Beschluss der Eigentümer sei jedoch der klare Wille ersichtlich, eine neue Betreiberin für das Apparthotel einzusetzen. Damit sei die Fortführung der Bewirtschaftung durch die Mehrheit der Eigentümer explizit gewollt. Betreffend das Eventualbegehren der Beschwerdeführer weist der Beschwerdegegner darauf hin, dass bei Entlassung einzelner Wohnungen aus der Bewirtschaftungspflicht die verpflichtete Mindestquote von 65 % unterschritten würde. 4.2.4. Replizierend führt die Beschwerdeführerin (U 22 13) aus, dass das hängige Zivilverfahren durchaus Auswirkungen auf das vorliegende Verfahren habe. Würden die Beschlüsse aufgehoben, hätte dies selbstverständlich Auswirkungen auf den vorliegenden Fall. Die Nutzung des Erneuerungsfonds sei – entgegen der Unterstellung des Beschwerdegegners – ohne Zustimmung der Eigentümer erfolgt. Ein allfälliger Verlust sei durchaus hinzunehmen. Aber die Situation stelle sich anders dar, wenn die Verluste chronisch und unzumutbar würden. Dann müsse die Bewirtschaftungspflicht aufgehoben werden, ansonsten die Eigentumsgarantie verletzt werde, weil das Eigentum in seiner Substanz angetastet werde. Die Renovationskosten von CHF 100'000.00 pro Einheit seien gemäss dem Beschwerdegegner nicht exorbitant hoch. Dabei verkenne der Beschwerdegegner, dass die Investitionen gegen den Willen der Eigentümer

- 22 - erfolgen würden. Dies stelle ebenso eine Verletzung der Eigentumsgarantie dar. Dazu kämen auch die Investitionen für die gemeinschaftlichen Teile. Die meisten Eigentümer hätten einen neuen Bewirtschaftungsvertrag nur unterzeichnet, weil sie dazu gezwungen worden seien. Die Gesamtheit der Eigentümer habe nämlich darum ersucht, ein Gesuch um Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht zu stellen. Die Mehrheit der STWEG habe nur deshalb beschlossen, einen neuen Bewirtschaftungsvertrag zu unterzeichnen, weil im Moment diese Pflicht fort dauere. Dies stehe jedoch nicht im Widerspruch mit dem Willen, die Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht zu beantragen. Die Gemeinde habe sich nicht gegen die Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht gemäss BewG geäußert. Die Ausführungen der Gemeinde würden das ZWG betreffen, das jedoch im Zusammenhang mit der Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht keine Rolle spiele. Sobald die Pflicht weggefallen sei, könne die Beschwerdeführerin ihre Eigentumsrechte in Übereinstimmung mit dem ZWG ausüben. 4.2.5. In der Replik tragen die Beschwerdeführer (U 22 14) vor, das hängige Zivilverfahren zeige auf, dass die Beibehaltung der Bewirtschaftungspflicht nicht mehr zumutbar sei. Zurzeit seien die Eigentümer an diese unprofessionelle Verwaltung gebunden. Die Eigentümer seien nicht mehr bereit, zusätzliches Kapital zur Renovierung der Anlage zu investieren, da sie in den letzten 10 Jahren erhebliche Verluste hätten decken müssen. Die Verwaltung habe entschieden, die ausserordentliche STWE-Versammlung zur Genehmigung des Pachtvertrages auf schriftlichem Weg am 18. März 2022 durchzuführen, obwohl die COVID-Einschränkungen bereits aufgehoben worden seien. Dies zeige die mangelhafte Transparenz und Mitarbeit der Verwaltung auf. Die Aussage

des Beschwerdegegners, wonach die STWE-Versammlung im Oktober 2021 beschlossen habe, die Bewirtschaftungspflicht fortzu-

- 23 - führen, sei schlicht falsch. Bereits 2020 sei (einstimmig) beschlossen worden, ein Gesuch um Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht einzureichen. Dies sei von der Verwaltung nicht gemacht worden, weshalb man sich an der Versammlung des Jahres 2021 darüber beschwert habe und erneut beschlossen habe, ein solches Gesuch einzureichen. Die Protokolle der Versammlungen der Jahre 2020 und 2021 würden das unmissverständlich zeigen. Der Wille der Miteigentümer sei, die Bewirtschaftungspflicht aufzuheben. Die einzigen Miteigentümer, die die Ablehnung des Aufhebungsgesuchs gefordert hätten, seien Mitglieder oder Verwandte der Verwaltungskommission der STWEG oder Mitglieder der neuen Hotelführung (O.\_\_\_\_\_ AG), welche ein direktes wirtschaftliches Interesse an der Beibehaltung der Bewirtschaftungspflicht hätten. Die Verwendung des Erneuerungsfonds sei ohne Zustimmung und ohne Kenntnis der Eigentümer erfolgt. Daher seien die Ausführungen des Beschwerdegegners falsch. Die Anlage sei heruntergekommen. Dies würden auch die Google-Rezensionen bestätigen. Auch sei auf der Fassade gemäss Meldung eines Eigentümers ein beachtlicher, tiefer Riss vom 3. bis zum 1. Stock ersichtlich. Es seien also erhebliche Investitionen notwendig. Die Umstände hätten sich seit 1979 wesentlich geändert. In den letzten Jahren seien nur Verluste verbucht worden, und dies unter verschiedenen Führungen. Entgegen der Behauptung von AO.\_\_\_\_\_ sei im Betriebsjahr 2020/2021 kein Gewinn von CHF 137'042.00, sondern ein Verlust von CHF 167'120.00 erwirtschaftet worden. Bis vor zehn Jahren sei das Hotel gewinnbringend geführt worden. Die Eigentümer hätten nicht damit rechnen können, dass sich so hohe Verluste in den letzten Jahren anhäufen würden. Es gehe zudem nicht bloss um die Verluste. Verschiedene Eigentümer würden ihre Wohnungen gerne als Erstwohnung nutzen. Aufgrund der Streitigkeiten mit der Hotelführung seien sie nicht mehr bereit, ihre Wohnungen mit dieser Vermietungspflicht zu behalten.

- 24 - Entgegen den Ausführungen des Beschwerdegegners habe der Wechsel von Verwaltung, Bewirtschafter und Hotelführung nichts am Verlustgeschäft geändert. Mit anderen Worten hätten die Eigentümer durchaus gehandelt. In den letzten Jahren hätten sich die Miteigentümer zudem von den Verwaltern beeinflussen lassen, weshalb sie die Hotelverwaltung nicht hätten abwählen und die Bilanzen und Spesenverteilung nicht hätten beanstanden können. Es sei nicht möglich, die Anlage verlustlos zu führen. Dies gelte auch für die Zukunft, selbst nach der Trennung zwischen Verwaltung der STWEG und Hotelführung. Die Gemeinde habe ausserdem nie entschieden oder mitgeteilt, gegen die Aufhebung der Pflicht zu sein. Überdies könnte es sein, dass der Beschwerdegegner das Gleichheitsgebot verletze. Es wäre interessant zu wissen, in wie vielen Fällen der Beschwerdegegner bis heute die Bewirtschaftungspflicht für andere Apparthotel aufgehoben habe. Es seien bei der neuen Betriebsgesellschaft dieselben Personen involviert wie bisher. Eine erfolgreiche Bewirtschaftung sei daher ausgeschlossen.

## **E. 2**

Mit Verfügung vom 10. Oktober 1979 (Grundsatzbewilligung) wurde der damaligen Grundeigentümerin eine Globalbewilligung für den Verkauf von Appartements von zusammen 199/1000 Wertquoten an Personen im Ausland bewilligt, wobei alle verkauften Appartements der hotelmässigen Bewirtschaftungspflicht unterstellt wurden. Der Hotelteil verblieb im gemeinschaftlichen Eigentum der Stockwerkeigentümer (STWE) der heutigen STWEG M.\_\_\_\_\_. Nicht zum Apparthotel-Betrieb gehörend und folglich nicht zur

hotelmässigen Bewirtschaftung verpflichtet waren und sind alle Stockwerkeinheiten aus dem Haus "N.\_\_\_\_\_" (mit insgesamt 329.5/1000 Wertquoten).

### **E. 3**

Im August 1983 erliess die STWEG eine "Ordnung über die hotelmässige Benützung von Stockwerkeinheiten", die am 15. August 1983 im Grundbuch angemerkte wurde.

### **E. 4**

Bis 2014 wurden Appartements mit insgesamt 568/1000 Wertquoten der Vermietungspflicht unterstellt.

#### **E. 4.3**

Die Beschwerdeführer (in den Verfahren U 22 13 und U 22 14) stützen ihre Argumentation in erster Linie auf den Investitionsstau und die Verluste der letzten zehn Jahre (vgl. Bf14-act. 4, wobei im Geschäftsjahr 2020/2021 aus dem Hotelbetrieb ein Gewinn und aus dem Restaurantbetrieb ein Verlust, der höher war als der Gewinn aus dem Hotelbetrieb, resultierte [vgl. Bf13-act. B = Bg-act. 4.18.2]). Betreffend den geltend gemachten Investitionsstau gilt es zu beachten, dass notwendige periodische Renovationen (sowohl der Wohnungen als auch der gemeinschaftlichen Räume) voraussehbar waren. Es handelt sich damit nicht um unvorhersehbare veränderte Verhältnisse, wie die Rechtsprechung verlangt (vgl. oben E.4.1.3). In den

#### **E. 4.4**

Nach dem Gesagten sind die zwingenden Gründe für eine Aufhebung der strittigen Auflage im vorliegenden Fall nicht gegeben. Es erübrigen sich somit Ausführungen über weitere Voraussetzungen zur Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht gemäss der von den Beschwerdeführern angerufenen Praxis des Beschwerdegegners. Im Übrigen hat der Ausgang des Zivilverfahrens gegen die Beschlüsse der STWEG der Jahre 2021 und 2022 keine direkten Auswirkungen auf diese Entscheidung. Wie vom Beschwerdegegner zu Recht eingewendet, sind die Vorbehalte der Beschwerdeführer gegen die vorgesehene Betreiberin des Aparthotels und der Beizug der Akten des Zivilverfahrens für das vorliegende Verfahren irrelevant. Das vorliegende Verfahren musste deshalb auch nicht sistiert werden. Auf die diesbezüglichen Ausführungen und Anträge der Beschwerdeführer ist daher nicht weiter einzugehen. 5. Nach dem Gesagten ist die angefochtene Verfügung in Abweisung der Beschwerden U 22 13 und U 22 14 zu bestätigen. 6. Die Gerichtskosten gehen bei diesem Ausgang des Verfahrens je zur Hälfte zu Lasten der Beschwerdeführerin (U 22 13) und der Beschwerdeführer (U 22 14) unter solidarischer Haftung der Letzteren (Art. 73 Abs. 1 und 2 VRG). Die Staatsgebühr wird auf CHF 8'000.00 festgesetzt. Dem Beschwerdegegner wird entsprechend der Regel in Art. 78 Ab. 2 VRG keine Parteientschädigung zugesprochen. III. Demnach erkennt das Gericht:

### **E. 5**

Am 24. Februar 2014 stellte die STWEG M.\_\_\_\_\_ ein Gesuch um Widerruf der Auflagen betreffend die hotelmässige Bewirtschaftungspflicht (Appar-

- 4 - thotel) für 20 Stockwerkeigentumseinheiten. Begründet wurde das Gesuch durch den grossen strukturellen Renovationsbedarf, was zu einer grossen finanziellen Belastung der Eigentümer geführt habe. Um diese finanzielle Belastung abzufedern und für die Sanierung Rückstellungen bilden zu können, hätten die STWE beschlossen, den Anteil von

bewirtschaftungs- pflichtigen Einheiten von 85 % auf 65 % zu senken.

#### **E. 6**

Mit Verfügung vom 11. April 2014 entliess das Grundbuchinspektorat 20 weitere Stockwerkeinheiten (mit 133.5/1000 Wertquoten) aus der Bewirt- schaftungspflicht, widerrief die angemerkte Auflage "Aparthotel" und be- auftragte das Grundbuchamt damit, die entsprechende Löschung vorzu- nehmen. Mit dieser Befreiung von der Bewirtschaftungspflicht wurde der Anteil vermietungspflichtiger Appartements von 85 % (568/670.5 Wert- quoten ohne Haus "N.\_\_\_\_\_" [329.5 Wertquoten]) auf den gesetzlich vor- geschriebenen Anteil von 65 % (434.5/670.5 Wertquoten ohne Haus "N.\_\_\_\_\_" ) gesenkt.

#### **E. 7**

Im Schreiben vom 21. September 2021 hielt die Gemeinde J.\_\_\_\_\_ na- mentlich fest, dass sie, solange der Hotelbetrieb im heutigen Rahmen wei- tergeführt werde, nicht eingreifen werde, falls es zu einer Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht käme. Die Gemeinde gehe vorliegend von einem strukturierten Beherbergungsbetrieb aus, der grundsätzlich in dieser Form erhalten bleiben müsse. Falls dieser Betrieb nach Aufhebung der Bewirt- schaftungspflicht eingestellt würde, wäre die Umwandlung der Wohnun- gen zu Zweitwohnungen gemäss kommunalem Zweitwohnungsgesetz (Art. 10 Abs. 1 KZWG) ausgeschlossen. Möglich wären nur Umwandlun- gen zu Erstwohnungen oder zu Gewerbe- oder Dienstleistungsflächen.

#### **E. 8**

Wie im Vorjahr bereits beschlossen aber nicht durchgesetzt, wurde an- lässlich der STWE-Versammlung vom 16./17. Oktober 2021 u.a. nochmals einstimmig (ohne Gegenstimmen aber mit Enthaltungen) entschieden, ein Gesuch um Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht zu stellen. Zudem

- 5 - wurde beschlossen, das Hotel und die Verwaltung der STWEG zu trennen, das heisst das Hotel sollte nicht mehr durch die Verwaltung der STWEG geführt werden. Als neue Hotelbetreiberin mit Vertragsbeginn ab Ge- schäftsjahr 2022 wurde die O.\_\_\_\_\_ AG gewählt.

#### **E. 9**

Am 9. November 2021 stellte RA Wieser im Auftrag der STWEG M.\_\_\_\_\_ und der bewirtschaftungspflichtigen STWE der STWEG M.\_\_\_\_\_ ein Ge- such um Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht. Begründend brachte er insbesondere vor, dass der Hotelbetrieb seit 2012 jeweils jährlich einen Verlust zwischen CHF 200'000.00 und CHF 1.0 Mio aufweise. Dadurch würden insbesondere die bewirtschaftungspflichtigen STWE zur Kasse gebeten. Weiter werde das Aparthotel unter der Verantwortung und dem Risiko der STWEG geführt. Die bewilligungspflichtigen STWE müssten 50 % des Fehlbetrages aus den Restaurationsbetrieben sowie allen öf- fentlichen Räumen übernehmen. Dabei würden die Personalkosten grundsätzlich zu rund 70 % zulasten der bewirtschaftungspflichtigen und zu 25 % zulasten der nichtbewirtschaftungspflichtigen STWE aufgeteilt. Das könne dazu führen, dass ein STWE denselben Betrag, den er als nor- male Stockwerkeigentümerbeiträge leisten müssen, nochmals für den Verlust aus Restaurant-Betrieben zahlen müsse. Die bewirtschaftungs- pflichtigen STWE hätten aus der Bewirtschaftung keinen Ertrag. Im Ge- genteil, sie müssten grosse Defizite tragen. Somit sei die Einhaltung der Auflage der hotelmässigen Bewirtschaftung nicht mehr zumutbar und

die Voraussetzungen für deren Aufhebung seien erfüllt.

#### **E. 10**

Im verwaltungsrechtlichen Instruktionsverfahren gingen dem GIHA entsprechende Stellungnahmen seitens der STWE ein.

#### **E. 11**

Mit Verfügung vom 28. Januar 2022 wies das GIHA das Gesuch um Widerruf der Bewirtschaftungspflicht für das Apparthotel "M.\_\_\_\_\_" ab. Das GIHA verpflichtete die der Bewirtschaftungspflicht unterstehenden Eigentümer, ihre Appartements weiterhin zur hotelmässigen Bewirtschaftung

zur Verfügung zu stellen. Zudem ordnete das GIHA an, dass die STWEG verpflichtet bleibe, den Hotelbetrieb des Apparthotels und die Bewirtschaftung der Appartements zu organisieren und durchzuführen. Bis auf Weiteres gelte die im Grundbuch angemerkte Organisation der Bewirtschaftung. Allfällige Änderungen (Einsatz einer separaten Betriebsorganisation / neuer Bewirtschaftungsvertrag) seien ihm zur Zustimmung zu unterbreiten. Begründend hielt das GIHA im Wesentlichen fest, konkret könnten die Gesuchsteller nachweisen, dass ihnen in der Vergangenheit aus dem Betrieb des Apparthotels bzw. aus der Bewirtschaftung ihrer Appartements zeitweise beachtliche Verluste entstanden seien. Allerdings würden Verluste per se nicht (zwingend) zum Widerruf der Auflagen führen. Hinzu komme, dass die STWEG nunmehr offenbar einen Weg gefunden habe, die hotelmässige Bewirtschaftung neu zu organisieren bzw. einen wirtschaftlich funktionierenden Hotelbetrieb zu installieren. Dass die Weiterführung des Apparthotels unmöglich bzw. für die Eigentümer nicht mehr zumutbar sei, habe insbesondere für die letzten Betriebsjahre und die Erwartung an die Zukunft nicht nachgewiesen werden können. Im Gegenteil, es würden deutliche Anzeichen dafür bestehen, dass eine "Wende zum Guten", soweit nicht bereits vollzogen, zumindest bevorstehe. Auch die Gemeinde J.\_\_\_\_\_ habe sich gegen die Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht ausgesprochen, zumindest soweit die Qualifizierung des Apparthotels als strukturierter Beherbergungsbetrieb im Sinne der Zweitwohnungsgesetzgebung zur Beurteilung gestanden habe. Soweit die Eigentümerin A.\_\_\_\_\_ SA geltend mache, dass sie nicht dem BewG unterstehe und daher von der Bewirtschaftungspflicht zu befreien sei, verkenne diese, dass die Auflagen der hotelmässigen Bewirtschaftung objektbezogen seien und bestehen bleiben würden.

#### **E. 12**

Gegen diese Verfügung erhoben am 23. Februar 2022 die A.\_\_\_\_\_ SA (nachfolgend: Beschwerdeführerin [Verfahren U 22 13]) sowie am 28. Februar 2022 die STWE B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_,

G.\_\_\_\_\_ sowie H.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführer [Verfahren U 22 14]) Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. 13.1. In der Beschwerde U 22 13 beantragte die Beschwerdeführerin, der angefochtene Entscheid und die Bewirtschaftungspflicht für das Grundstück Nr. I.\_\_\_\_\_ (M.\_\_\_\_\_) seien aufzuheben. Eventualiter seien die Wohnungen der Beschwerdeführerin (Stockwerke Nrn. P.\_\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, S.\_\_\_\_\_, T.\_\_\_\_\_, U.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_, W.\_\_\_\_\_, X.\_\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_\_, AA.\_\_\_\_\_, AB.\_\_\_\_\_, AC.\_\_\_\_\_, AD.\_\_\_\_\_, AE.\_\_\_\_\_ und AF.\_\_\_\_\_) aus der Bewirtschaftungspflicht auszunehmen. Falls das Gericht die Beschwerde nicht gutheissen

könne, sei das Verfahren zu sistieren bis das angestrebte Zivilverfahren abgeschlossen sei. Zusammengefasst machte die Beschwerdeführerin geltend, dass aufgrund des veralteten Gebäudes und der mangelnden Strukturen ein Hotelbetrieb nicht möglich sei. Die zur Fortführung des Hotelbetriebs notwendigen Investitionen würden die Wirtschaftsfreiheit der STWE verletzen. Die M.\_\_\_\_\_ AG habe in einem Interessenkonflikt gehandelt. Entgegen der Meinung des GIHA könne keine bessere Situation in Aussicht gestellt werden. 13.2. In der Beschwerde U 22 14 verlangten die Beschwerdeführer ebenfalls die Aufhebung der angefochtenen Verfügung sowie die Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht für das M.\_\_\_\_\_, Grundstück Nr. I.\_\_\_\_\_. Eventualiter sei die Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht für die Grundstücke der Beschwerdeführer Nrn. AG.\_\_\_\_\_, AH.\_\_\_\_\_, AI.\_\_\_\_\_, AJ.\_\_\_\_\_, AK.\_\_\_\_\_, AL.\_\_\_\_\_, AM.\_\_\_\_\_ und AN.\_\_\_\_\_ zu gewähren. Zusammengefasst trugen die Beschwerdeführer vor, das M.\_\_\_\_\_ sei ein veraltetes, nicht mehr lukratives Aparthotel, das nur deswegen noch nicht bankrottgegangen sei, weil die exorbitanten Verluste des Hotels und des Restaurants der letzten zehn Jahre vollumfänglich von den mit ihrem Privatvermögen mithaftenden Miteigentümern übernommen worden seien. Die Verluste der letzten zehn Jahre betrügen ca. CHF 4 Mio. Bereits aus diesem Grund seien die Voraussetzungen für Aparthotels nicht mehr erfüllt.

- 8 - Obschon die Verwaltung der STWEG behauptete, dass das Stockwerk Eigentum zukünftig vom Hotelbetrieb getrennt sein werde, würden die Kosten des Restaurants und des Hotels bzw. die Verluste, die aus der Verwaltung und Führung entstehen würden, in Wirklichkeit als Gemeinschaftsspesen gebucht und den STWE in Rechnung gestellt. Dies verschmälere ihre wirtschaftliche Substanz, was die Eigentumsgarantie verletze. Es sei nicht hinzunehmen, dass die ablehnenden STWE einfach diese Kostenverteilung und die Bilanzen anfechten könnten. Das sei in der Vergangenheit bereits passiert und dürfe sich nicht wiederholen. Die einzige Lösung sei die Entlassung aus der Bewirtschaftungspflicht, wie es für praktisch alle anderen Aparthotels im Kanton Graubünden bereits erfolgt sei.

#### **E. 14**

Mit Stellungnahmen vom 18. März 2022 beantragte das GIHA (nachfolgend: Beschwerdegegner) die Abweisung der Beschwerden und hielt zusammenfassend fest, dass keine zwingenden Gründe vorlägen, die den Widerruf der Auflagen zur hotelmässigen Bewirtschaftungspflicht im Aparthotel "M.\_\_\_\_\_" rechtfertigen könnten.

#### **E. 15**

In den Repliken vom 21. und 22. April 2022 hielten die Beschwerdeführerin bzw. die Beschwerdeführer an ihren Anträgen fest und vertieften ihren Standpunkt. Der Beschwerdegegner verzichtete auf die Einreichung einer Duplik. II. Das Gericht zieht in Erwägung:

#### **E. 16**

Geschäftsjahren 1996/1997 bis 2011/2012 hat die STWEG M.\_\_\_\_\_ offenbar insgesamt CHF 8'197'792.00 in das Gebäude investiert. Bis dahin wurden offenbar Ausgaben für die Instandhaltung getätigt, aber keine

- 25 - Renovationen vorgenommen (vgl. Gesuch um Reduktion der bewirtschaftungspflichtigen Einheiten vom 8. April 2014 [Bg-act. 2.1.1]). Die nun fälligen Investitionen sind deshalb selbst verursacht. Dass die Nutzung des Erneuerungsfonds zur

Deckung der Betriebskosten verwendet wurde, ändert daran nichts. Wäre der Erneuerungsfonds dazu nicht eingesetzt worden, hätten die Eigentümer die Verluste ohnehin tragen müssen. Der Erneuerungsfonds ist zwar nicht mehr vorhanden. Die Beteiligung der STWEG an der M. \_\_\_\_\_ AG ist jedoch mit CHF 610'000.00 bilanziert (vgl. Bilanz 2020/2021 [Bf-14-act. 12]). Der tatsächliche Wert dürfte gemäss Beschluss-Protokoll der STWE-Versammlung 2021 noch höher liegen. Gemäss diesem Protokoll müsste man Einheiten der [den STWE gehörenden] M. \_\_\_\_\_ AG verkaufen (vgl. für die betreffenden Einheiten Bg-act. 2.1.1), um liquide Mittel zu gewinnen (der Beschluss über diesen Punkt wurde auf die nächste Versammlung verschoben [vgl. Beschluss-Protokoll vom 16. und 17. Oktober 2021 {Bg-act. 6.4}]). Aus der von der Beschwerdeführerin eingereichten Tabelle (Bf13-act. B) geht hervor, dass der Gesamtbetrieb bis und mit Jahr 2011 einen Gewinn erwirtschaftet hat. Kumuliert von 1980 bis 2011 beläuft sich der Gewinn auf über CHF 20 Mio. Von 2001 bis 2011 betragen die Gewinne insgesamt CHF 3.683 Mio., demgegenüber ergaben sich von 2012 bis 2021 Verluste von CHF 3.866 Mio. Der grösste Teil der Verluste entfällt auf das Restaurant. Die Garage war immer gewinnbringend (wenn auch diese nur eine minimale Auswirkung auf den Gesamtertrag hat). Der Hotelbetrieb schloss in den Geschäftsjahren 2015/2016, 2016/2017, 2019/2020 und 2020/2021 jeweils mit einem Gewinn ab. Die Verluste aus dem Restaurant in den letzten drei Betriebsjahren 2018/2019 bis 2020/2021 haben stark abgenommen (von CHF 815'440.00 auf CHF 309'842.00). Zudem wird der Hotelbetrieb ab 1. Mai 2022, wie von der STWEG beschlossen, nicht mehr von der STWEG geführt, sondern er wird an die O. \_\_\_\_\_ AG gegen eine Entschädigung von CHF 120'000.00 pro Jahr verpachtet (vgl. Art. 5 Entwurf des Mietvertrages [Bg-act. 5.1.1]). Die neue Hotelbetreiberin verspricht den bewirt-

- 26 -

schaftungspflichtigen Eigentümern u.a. die Übernahme Ende Geschäftsjahr sämtlicher von den Appartements-Eigentümern anfangs Geschäftsjahr mittels Akontorechnung bezahlten Nebenkosten, eine Nettoertragsbeteiligung von anteilmässig 20 % sowie die Übernahme der Umbaukosten für die Appartements (vgl. Entwurf des Mietvertrags [Bg-act. 5.1.1]; Entwurf des Bewirtschaftungsvertrags [Bg-act. 5.1.2]; diese Verträge wurden von der STWEG anlässlich der schriftlichen Versammlung vom 18. März 2022 und in der Folge auch vom Beschwerdegegner mit Verfügung vom 31. März 2022 genehmigt [s. dazu Verfahren U 22 36]). Ein Turnaround bzw. eine "Wende zum Guten", wie vom Beschwerdegegner angenommen, scheint also durchaus machbar. Es kann nicht sein, dass man während 30 Jahren einen Gewinn von über CHF 20 Mio. erzielt und dann wegen verlustreicher Jahre (wobei die Verluste viel tiefer ausgefallen sind) sich auf eine Unzumutbarkeit der Weiterführung der Bewirtschaftungspflicht berufen kann. Auf die letzten 40 Jahre betrachtet zeigen zwar die letzten 10 Jahre einen Verlust auf. Dieser hat aber 2021 stark abgenommen und mit der neuen Struktur (Verpachtung an eine externe Gesellschaft) sollten die Eigentümer keine Verluste mehr tragen müssen. Aus den Akten ergibt sich nicht, wie die Gewinne (von über CHF 20 Mio.) von 1980 bis 2011 verwendet wurden. Jedenfalls ist davon auszugehen, dass der geltend gemachte Investitionsstau selbst verschuldet ist. Wenn nun aber die Notwendigkeit von Investitionen nicht als unvorhersehbar zu qualifizieren ist, kann keine Entlassung aus der Bewirtschaftungspflicht erfolgen, da es bereits an der Voraussetzung der unvorhersehbaren veränderten Verhältnisse mangelt. Selbst wenn man aber diese Voraussetzung als gegeben erachten sollte, scheint es aufgrund der Umstrukturierung und der letzten Bilanzzahlen des Geschäftsjahrs 2020/2021 (Gewinn im Hotelbetrieb von CHF

137'000.00, Verlust im Restaurantbetrieb von knapp CHF 310'000.00) durchaus realistisch, dass das M.\_\_\_\_\_ wieder ertrags- fähig wird. Auch die Unmöglichkeit oder die Unzumutbarkeit der Aufrecht-

- 27 - erhaltung der Auflage wäre somit zu verneinen. Demnach kann die öffentlich-rechtliche Bewirtschaftungsaufgabe zurzeit nicht aufgehoben werden.

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