

GR_GERICHTE U 2022 36 vom 20. September 2022

GR Gerichte, 2022-09-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_U_2022_36

FR: GR_GERICHTE U 2022 36 du 20 septembre 2022

IT: GR_GERICHTE U 2022 36 del 20 settembre 2022

Regeste

contratto di gestione e di locazione (approvazione) | Grundstückerwerb durch Personen im Ausland

Erwägungen

E. 1

Mit Verfügung vom 10. Oktober 1979 (Grundsatzbewilligung) wurde der damaligen Grundeigentümerin des heutigen "C.____", Grundstück in Stockwerkeigentum Nr. G.____, E.____, eine Globalbewilligung für den Verkauf von Appartements an Personen im Ausland bewilligt, wobei die verkauften Appartements der hotelmässigen Bewirtschaftungspflicht unterstellt wurden.

E. 1.1

Anfechtungsobjekt bildet die Verfügung vom 31. März 2022, womit der Beschwerdegegner dem Mietvertrag vom 18. März 2022 zwischen der STWEG C.____ und der D.____ AG sowie dem Bewirtschaftungsvertrag vom 18. März 2022 zwischen der D.____ AG und den Eigentümern bewirtschaftungspflichtiger Appartements aus Grundstück Nr. G.____ zustimmte. 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 Legitimation der Beschwerdeführer als Mitglieder der STWEG Hotels Europa kann bejaht werden (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) eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten.

E. 1.2

Die von den Beschwerdeführern eingereichten Rechtsschriften sind auf Italienisch verfasst. Der angefochtene Entscheid ist aber in deutscher Sprache. Die Verfahrenssprache und damit auch die Urteilsprache ist deshalb Deutsch (vgl. Art. 8 Abs. 2 des Sprachengesetzes des Kantons Graubünden [SpG; BR 492.100]). 2. Strittig ist, ob der Beschwerdegegner den betreffenden Miet- und Bewirtschaftungsverträgen zu Recht zugestimmt hat.

E. 2

Im August 1983 erliess die Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) eine "Ordnung über die hotelmässige Benützung von Stockwerkeinheiten", die am 15. August 1983 im Grundbuch bezüglich der betroffenen Grundstücke als "Nachtrag zum Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Ordnung über Bewirtschaftungspflicht" angemerkt wurde.

E. 3

An der STWEG-Versammlung vom 16./17. Oktober 2021 haben die Stockwerkeigentümer (STWE) u.a. einstimmig beschlossen, die Verwaltung der STWEG vom Hotelbetrieb zu trennen. Als neue Hotelbetreiberin mit Vertragsbeginn am 1. Mai 2022 wurde die D._____ AG gewählt. Zudem wurde entschieden, ein Gesuch um Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht zu stellen.

E. 3.1

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass für Gültigkeit, Inhalt, Widerruf und Änderung einer Auflage das neue Recht anwendbar ist, auch wenn sich

- 6 - die Auflage auf eine unter früherem Recht erteilte Bewilligung bezieht (vgl. BGE 130 II 290 E.2.1).

E. 3.2

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 Verfügung zu stellen (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 Widerrufs der Auflage (Art. 14 Abs. 4 BewG; BGE 130 II 290 E.2.3).

E. 3.3

Um der Bewirtschaftungspflicht nachkommen zu können, muss der Betreiber des Apparthotels mit den Wohnungseigentümern einen Bewirtschaftungs- oder Mietvertrag abschliessen. Dieser Vertrag ist grundsätzlich privatrechtlicher Natur. Da er aber der Umsetzung der öffentlich-rechtlichen Auflage dient, ist er grundsätzlich zu genehmigen und als verbindlich zu erklären. Seine Aufhebung und Abänderung ist zustimmungsbedürftig, damit öffentlich-rechtlich sichergestellt ist, dass der ursprünglich genehmigte Vertrag eingehalten wird (vgl. BGE 130 II 290 E.2.3, 118 Ib 178 E.4c). 4. Der Beschwerdegegner hatte in Ziff. 3 Dispositiv der Verfügung vom 28. Januar 2022 betreffend die Verweigerung des Gesuchs um Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht angeordnet, dass bis auf Weiteres die im Grundbuch angemerkte Organisation der Bewirtschaftung gelte. Allfällige Änderungen (Einsatz einer separaten Betriebsorganisation/neuer Bewirtschaftungsvertrag) seien ihm zur Zustimmung zu unterbreiten. Diese Verfügung ist vollstreckbar, zumal den dagegen erhobenen Beschwerden U 22 13 und U 22 14 keine aufschiebende Wirkung zuerkannt wurde. Wie der Beschwerdegegner zu Recht festhält, geht es bei der hier angefochtenen Genehmigung der strittigen Verträge einzig darum zu prüfen, ob aufgrund dieser Verträge die Bedingungen des Apparthotels erfüllt sind. Entgegen den

- 7 - Ausführungen der Beschwerdeführer erfolgt vorliegend keine Prüfung, ob die D._____ AG (bzw. die dahinterstehenden Personen) dazu fähig sind, die Bewirtschaftung des Hotels erfolgreich durchzuführen. Streitgegenstand kann nur die Frage sein, ob die Verträge aus Sicht des BewG genehmigt werden durften. Demnach spielen hier die Vorbringen der Beschwerdeführer zu den Verlusten, den verschiedenen Angeboten der beiden Anbieter, den Fähigkeiten der gewählten Hotelbetreiberin etc. keine Rolle. 5. Die auf eine Wohnung lastende (dingliche) Vermietungspflicht bedeutet, dass der Eigentümer der Wohnung diese der hotelmässigen Bewirtschaftung zugänglich halten muss. Ob die

Bewirtschaftungspflicht, d.h. die Auf- lage, wonach der Eigentümer des Hotelgrundstücks hotelmässige Dienst- leistungen erbringen muss, durch die STWEG selbst (wie bisher) oder über eine dritte Gesellschaft (wie nun über die D._____ AG) erfolgt, ist insofern irrelevant, als die einschlägigen, öffentlich-rechtlichen Bestim- mungen eingehalten werden. Der Beschwerdegegner hat in der angefoch- tenen Verfügung festgehalten, dass an der Entscheidung der STWEG, das Hotel an eine separate Betriebsorganisation zu vermieten, welche zu- gleich die Bewirtschaftung der Hotelappartements übernimmt, aus Sicht des BewG nicht auszusetzen ist. Dagegen konnten die Beschwerdeführer aus Sicht des BewG keine Einwendungen vorbringen. Der Beschwerde- gegner hat überdies festgestellt, dass der Bewirtschaftungsvertrag, wel- ches das Bewirtschaftungsverhältnis zwischen der Bewirtschafterin und den Appartements-Eigentümern regelt, die gemäss Gesetz, Rechtspre- chung und Praxis an ein Apparthotel geknüpften Voraussetzungen und Bedingungen erfüllt. Der Beschwerdegegner stimmte auch dem entspre- chenden Mietvertrag zu, zumal gemäss diesem insbesondere die hotel- mässigen Dienstleistungen im erforderlichen Umfang erbracht würden (Garni) und die Regelung der Eigenbelegung in zeitlicher und organisato- rischer Hinsicht die Bedürfnisse beider Bewirtschaftungsparteien berück-

- 8 - sichtige. Gegen diese Feststellungen konnten die Beschwerdeführer unter dem Gesichtspunkt des BewG ebenfalls nichts einwenden. 6. Die Berufung der Beschwerdeführer auf eine Verletzung der Eigentums- garantie und Wirtschaftsfreiheit nach Art. 27 BV schlägt hier fehl. Wie vom Beschwerdegegner erwogen, obliegt die Entscheidung zur Organisation der hotelmässigen Bewirtschaftung der STWEG. Die Frage, ob durch die neuen Mietkonditionen das Eigentumsrecht in seiner Substanz derart an- getastet würde, dass die Änderung für die Wohneigentümer unzumutbar wäre (vgl. BGE 130 II 290 E.2.8), bildet allenfalls Thema der Prüfung der Aufhebung der Bewirtschaftungsaufgabe infolge Unzumutbarkeit. Für Rü- gen einzelner STWE zu einer behaupteten (wirtschaftlichen) Unzumutbar- keit der von der Mehrheit der STWEG und der vermietungspflichtigen Ei- gentümer genehmigten Miet- und Bewirtschaftungsverträge besteht in ei- nem solchen Zustimmungsverfahren gestützt auf das BewG kein Raum. 7. Nach dem Gesagten ist davon auszugehen, dass durch die neue Bewirt- schaftungsstruktur die Auflagen der Bewirtschaftung als Apparthotel im Sinne des BewG eingehalten werden. Der Beschwerdegegner hat somit zu Recht den entsprechenden Verträgen zugestimmt. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen und die angefochtene Verfügung zu bestätigen. 8. Die Gerichtskosten werden entsprechend dem Ausgang des Verfahrens den Beschwerdeführern unter Solidarhaft (Art. 72 Abs. 2 VRG) auferlegt (Art. 73 Abs. 1 VRG). Diese haben den Beigeladenen zudem eine Partei- entschädigung zu zahlen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Der Rechtsvertreter der Beigeladenen hat keine Honorarnote eingereicht. Diese Richter halten eine Parteienschädigung von CHF 3'500.00 für angemessen. III. Demnach erkennt das Gericht:

- 9 -

E. 4

Mit Verfügung vom 28. Januar 2022 wies das GIHA das Gesuch ab und verpflichtete die der Bewirtschaftungspflicht unterstehenden Eigentümer, ihre Appartements weiterhin zur hotelmässigen Bewirtschaftung zur Ver- fügung zu stellen. Zudem ordnete das GIHA an, dass die STWEG ver- pflichtet 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. All- fällige

Änderungen (Einsatz einer separaten Betriebsorganisation/neuer Bewirtschaftungsvertrag) seien ihm zur Zustimmung zu unterbreiten.

- 4 -

E. 5

An der ausserordentlichen, auf Zirkularweg durchgeführten Versammlung vom 18. März 2022 genehmigten die STWEG und die bewirtschaftungs- pflichtigen (bzw. vermietungspflichtigen) STWE die entsprechenden Ver- träge (Bewirtschaftungsvertrag und Mietvertrag) mit der D._____ AG.

E. 6

Auf Gesuch vom 21./29. März 2022 hin stimmte das GIHA mit Verfügung vom 31. März 2022 dem Mietvertrag vom 18. März 2022 zwischen der STWEG C._____ und der D._____ AG sowie dem Bewirtschaftungsver- trag vom 18. März 2022 zwischen der D._____ AG und den Eigentümern bewirtschaftungspflichtiger Appartements aus Grundstück Nr. G._____, E._____, zu. Das Bundesamt für Justiz erklärte diesbezüglich Beschwerdeverzicht.

E. 7

Dagegen erhoben A._____ sowie die B._____ SA (nachfolgend: Be- schwerdeführer) am 10. Mai 2022 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit dem Antrag, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Genehmigung des Mietvertrages sowie des Bewirt- schaftungsvertrags sei zu verweigern. Zudem beantragten sie, der Be- schwerde sei die aufschiebende Wirkung zu gewähren.

E. 8

Mit Stellungnahme vom 18. Mai 2022 beantragte das GIHA (nachfolgend: Beschwerdegegner) die Abweisung der Beschwerde und die Verweige- rung der aufschiebenden Wirkung.

E. 9

Die STWEG C._____ und die D._____ AG (nachfolgend: Beigeladene) be- antragten mit Vernehmlassung vom 23. Mai 2022 die Abweisung der Be- schwerde, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne, sowie des Gesuchs um aufschiebende Wirkung.

E. 10

Mit prozessleitender Verfügung vom 30. Mai 2022 wies der Instruktions- richter den Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung der Be- schwerde ab.

- 5 -

E. 11

Mit Replik vom 21. Juni 2022 und Duplik vom 23. August 2022 hielten die Beschwerdeführer bzw. die Beigeladenen an ihren Anträgen fest. Der Be- schwerdegegner verzichtete auf die Einreichung einer Duplik. II. Das Gericht zieht in Erwägung:

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