Grundbuchinspektorat und Handelsregister
Ispettorato del registro fondiario e registro di commercio
Inspecturat dal register funsil e register da commerzi

Telefon +41 (0) 81 257 24 85
Telefax +41 (0) 81 257 21 44
Sekretariat@giha.gr.ch
www.giha.gr.ch

Nr. 111/13

Rohanstrasse 5, CH-7001 Chur, 14. Mai 2013

EINGEGANGEN:
15. Mai 2013
Frist: .....

Grundstückerwerb durch Personen im Ausland

Feststellungsverfügung

Nichtbewilligungspflicht bezüglich des Eigentums und des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland als ständige Betriebsstätte (hotelähnliche Anlage) gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41).

1. Eigentümerin/ Gesuchstellerin: **HRS Investment AG** mit Sitz in Frauenfeld, UID CHE-103.596.498, Walzmühlestrasse 48, 8501 Frauenfeld.

2. Beherbergungs-organisation: **Peaks Place AG**, zu gründende Aktiengesellschaft mit Sitz in Laax, mit dem Zweck der Bewirtschaftung der Appartements und Betrieb des Resorts (Aktionäre = Stockwerkeigentümer).

3. Grundstücke: In der Gemeinde **Laax**:

   Nachfolgende StWE-Grundstücke aus der in Bau befindlichen Überbauung "Peaks Place Resort" auf **Grundstück Nr. 308**, Plan 7, 12'018 m² Grundstücksfläche in "Uletsch":

   Haus B: Appartements **StWE-Grundstücke Nrn. S56506 bis S56517**;

   Haus C: Appartements **StWE-Grundstücke Nrn. S56521 bis S56532**;

   Haus D: Appartements **StWE-Grundstücke Nrn. S56536 bis S56543**;

   Haus E: Appartements **StWE-Grundstücke Nrn. S56546 bis S56553**;

   Haus F: Appartements **StWE-Grundstücke Nrn. S56556 bis S56566**;

   Haus G: Appartements **StWE-Grundstücke Nrn. S56568 bis S56582**;

Haus H: Appartements **StWE-Grundstücke Nrn. S56583 bis S56590**;

sowie

StWE-Grundstück Nr. S56595: Empfang, Lobby, Bar, Restaurant (376/10000 ME);

StWE-Grundstück Nr. S56596: Spa, Wellness (546/10000 ME);

StWE-Grundstück Nr. S56597: Tiefgarage 1.UG/2.UG (519/10000 ME).

Nach mehreren Vorgesprächen sowie nach Prüfung des Gesuches vom 30. April 2013 samt Ergänzung vom 7. Mai 2013 von Dr. Dominik Infanger, Rechtsanwalt und Notar, Werkstrasse 2, 7000 Chur, um Feststellung des Betriebsstätte-Charakters bezüglich der Appartements der Liegenschaft Nr. 308, unter Berücksichtigung der Infrastrukturen des "Peaks Palace Resorts" in Laax sowie um Feststellung der Nichtbewilligungspflicht für den Erwerb von Appartements (hotelmässig bewirtschaftete Wohneinheiten) durch Personen im Ausland,

wird festgestellt:

Am 15. August 2011 erteilte die Gemeinde Laax der damaligen Grundeigentümerin die Baubewilligung für ein "Aparthotel" mit Autoeinstellhalle auf Grundstück Nr. 308 in "Uletsch", Laax. Das geplante Gebäude umfasst 102 Eigentumswohnungen, Empfang, Lobby, Bar, Restaurant, Spa, Wellness und Tiefgarage. Gemäss Baubewilligung sind die oben unter Ziffer 3 aufgelisteten 74 Appartements (= 70% des Wohnraums) als touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen im Sinne der kommunalen Bauordnung auszugestalten und im Grundbuch mit der Anmerkung "Nutzungsbeschränkungen betreffend touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen zu Gunsten der Gemeinde Laax" zu versehen. Die restlichen 28 Wohnungen können als gewöhnliche Erst- oder Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen erstellt werden.

Mit Verfügung Nr. 321/12 vom 12. Dezember 2012 stellte das Grundbuchinspektorat und Handelsregister als kantonale Bewilligungsbehörde gemäss Gesetzgebung über den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland die Nichtbewilligungspflicht fest für den Erwerb des Grundstücks Nr. 308, Laax, durch die HRS Investment AG, Frauenfeld. Es wurde namentlich festgestellt, dass an der Gesellschaft weder direkt noch indirekt Personen im Ausland beteiligt sind und die Finanzierung des Erwerbs ausschliesslich mit schweizerischen Mitteln erfolgte.

Der Zweitwohnungsanteil, welcher gemäss Baubewilligung ausschliesslich für die touristisch bewirtschaftete Nutzung vorgesehen ist, soll nun gemäss dem vorliegenden Gesuch zugleich als Betriebsstätte im Sinne der Gesetzgebung über den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland realisiert werden, damit die bewirtschafteten Appartements bewilligungsfrei auch an Personen im Ausland verkauft werden können. Die Gesuchstellerin ist der Überzeugung, dass zur Sicherung der existentiellen Grundlagen der Bevölkerung von Flims-Laax-Falera neue touristische Formen unabdingbar sind. Mit denselben soll die stagnierende Logiernächteentwicklung aufgefangen werden. Durch das Betriebsstätten-Projekt "Peaks Place Resort" in Laax werde der "Kalte-Betten-Problematik" entgegengewirkt und die regionale Volkswirtschaft werde gestärkt.

Die erwähnten Appartements würden ausschliesslich der hotelmässigen Bewirtschaftung durch die eigens dafür zu gründende Peaks Place AG (Beherbergungsorganisation), deren Aktien durch die Stockwerkeigentümer gehalten werden, dienen. Um die Kontinuität zu wahren, würden sodann SPA/Wellness, Restauration und Tiefgarage samt Einrichtungen (auch der einzelnen Appartements) ins schuldenfreie Eigentum der Beherbergungsorganisation eigebracht. Damit werde sichergestellt, dass die für den Hotelbetrieb erforderliche Infrastruktur in einer Hand liege. Sowohl für die Infrastrukturanlagen als auch für die jeweiligen Appartements mit Einrichtung würden zudem separate Erneuerungsfonds geäufnet.

Die Appartements seien verscheiden gross, die Möblierung sei aber einheitlich, funktionell und komplett. Da die Beherbergungsorganisation Eigentümerin von Mobiliar und Inventar sei, bestehe keine Möglichkeit der Appartement-Eigentümer zur deren individuellen Gestaltung. Das im Erdgeschoss sich befindende Restaurant und die Bar seien so ausgerichtet, dass die Gäste Frühstück, Mittag- und Abendessen einnehmen könnten.

Alles in allem erbringe die Beherbergungsorganisation komplette Services für den konventionellen Hotelgast und den Appartement-Eigentümer. Die Beherbergungsorganisation biete neben Logis auch Restaurationsdienstleistungen (Frühstück, Halb- und Vollpension) an. Der Gast (Appartement-Eigentümer oder konventioneller Hotelgast) könne zwischen den Restaurationsdienstleistungen wählen. Mindestens das Frühstück aber sei im Mietpreis inbegriffen. Zudem habe jeder Gast an der zentralen Rezeption anzureisen, wo alle Formalitäten erledigt würden. Daselbst werde auch der für jeden Aufenthalt gültige digitale Zimmerschlüssel abgegeben. Niemand habe aufgrund des elektronischen Systems einen eigenen Zimmerschlüssel. Ebenso werde die Parkierung zentral geregelt.

Der Verkauf von Appartements erfolge ausschliesslich unter der Bedingung, dass das Vertragsobjekt der hauseigenen Beherbergungsorganisation zur Beherbergung von konventionellen Hotelgästen zur Verfügung gestellt werde. Die Beherbergungsverpflichtung sei zeitlich unbegrenzt, also nicht auflösbar. Insbesondere während der durch die Beherbergungsorganisation festzulegenden Hauptsaison sei die Eigenbelegung auf maximal 3 Wochen beschränkt. Der Appartement-Eigentümer müsse sich dafür 9 Monate im Voraus anmelden. Ein Anspruch auf Benutzung des durch ihn finanzierten, eigenen Appartements bestehe nicht.

Schliesslich werde zwecks Vermeidung bzw. Sanktionierung von Umgehungen der Bewirtschaftungsverpflichtung beim Verkauf der Appartements ein limitiertes Rückkaufsrecht zugunsten der Verkäuferin bzw. der Betriebsorganisation für die längst mögliche dingliche Eintragungsdauer von 25 Jahren ab Vertragsunterzeichnung errichtet. Bei Handänderungen erfolge eine Neueintragung.

Die für die Appartements im "Peaks Place Resort" und für die Beherbergungsorganisation einheitlich geltenden gegenseitigen Rechte und Pflichten sind beschrieben bzw. werden sichergestellt durch ein Reglement sowie verschiedene dem Gesuch beigelegte und Bestandteil desselben bildende Verträge, namentlich:

a) Grundsatzvertrag: Er beinhaltet eine Zusammenfassung der gegenseitige Rechte und Pflichten, die sich in den einzelnen nachfolgend aufgeführten, verbindlichen Dokumenten wieder finden.

   Hinzuweisen ist insbesondere auf die zu erbringenden bzw. zu beziehenden, im Mietpreis der Appartements (für Appartement-Eigentümer oder konventionellen Hotelgast) inbegriffenen hotelmässigen Dienstleistungen, namentlich:
   - Zentrale Hotelreservierung (Buchung und Beherbergungskontrolle);
   - Bereitstellung des Appartements;
   - Zentrale Rezeption für Check-in/Check-out;
   - 24-Stunden Conciergeservice;
   - Portierservice bei An-/Abreise;
   - Telefonzentrale;
   - täglicher Zimmer- und Reinigungsservice mit regelmässigem Wechseln der Toiletten- und Bettwäsche (als zwingend zu berücksichtigende im Beherbergungspreis inbegriffene hotelmässige Dienstleistung für den konventionellen Hotelgast und den Appartement-Eigentümer);
   - Einführung und Betreuung aller Anreisenden (Hotelgäste und Appartement-Eigentümer);
   - Frühstück;
   - Platzreservation in betriebseigener Restauration;
   - Abrechnung (Der Gast hat in allen angeschlossenen Dienstleistungsbetrieben die Möglichkeit, die Konsumation auf seine Zimmerrechnung schreiben zu lassen. Entsprechend erfüllt die Rezeption zudem die Aufgabe für Rechnungsstellung bzw. -begleichung);
   - Abreise, Parkplatzfreigabe und Schlüsselcodeannullation.

b) Beherbergungsvertrag: Der Beherbergungsvertrag umschreibt die Beherbergungsorganisation, das Dienstleistungsangebot analog dem Grundsatzvertrag, die Appartement-Einrichtung und es regelt die Eigenbelegung und die Beherbergungsentschädigung gemäss Reglement.

c) Reglement: Es beinhaltet die Regeln zur Eigenbelegung der Appartements, die Saisonzeiten, die Mietpreisfestlegung mit Einnahmen- und Ausgabenpooling sowie das Eigentum und die Erneuerung von Mobilia und Inventar.

d) Begründung von Stockwerkeigentum: Die Appartements werden einer Zweckbestimmung unterworfen, gemäss welcher diese Einheiten die Funktion als Betriebsstätte (BewG) zu erfüllen haben und einer dauernden Beherbergungsverpflichtung unterliegen.

e) Verwaltungsreglement zum Stockwerkeigentum: Enthält die üblichen reglementarischen Bestimmungen zum Stockwerkeigentum, wiederholt die Zweckbindung der Appartements mit Umschreibung der Beherbergungsverpflichtung und regelt das Verhältnis zwischen den Appartements- und den übrigen Wohnungseigentümern.

f) Kaufvertrag: Die Beherbergungsverpflichtung ist schliesslich auch im Kaufvertrag der Appartements verankert. Zusätzlich wird zu Gunsten der Verkäuferschaft ein limitiertes Rückkaufsrecht auf die maximale Dauer von 25 Jahren statuiert, um die Appartements-Eigentümer von Umgehungen in Zusammenhang mit der Beherbergungsverpflichtung abzuhalten. Bei Wiederverkäufen wird das Rückkaufsrecht erneuert.

Der Grundsatzvertrag sowie der Beherbergungsvertrag sind gemäss Konzept jeweils gleichzeitig mit dem Kaufvertrag über ein Appartement abzuschliessen.

Die Bewilligungsbehörde

zieht in Erwägung:

Nach Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG gilt ein Grundstück, das der Führung eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerkbetriebes oder eines freien Berufes dient, als Betriebsstätte. Der Erwerb von Grundstücken, die dauernd Betriebsstättezwecken dienen, ist von der Bewilligungspflicht ausgenommen. Nicht als Betriebsstätte gilt nach Art. 3 der Verordnung zum BewG (BewV; SR 211.42.411) die Verwendung eines Grundstücks für die Erstellung oder gewerbsmässige Vermietung von Wohnraum, der nicht zu einem Hotel oder einem Aparthotel gehört.

Für die Qualifizierung einer hotelähnlichen Anlage (Apparthotel) als Betriebsstätte im Sinne des BewG müssen nach Auffassung der Bewilligungsbehörde verschiedene Kriterien, insbesondere hinsichtlich Grösse, Qualität, Einrichtung und Unterhalt der Anlage sowie hinsichtlich Art und Umfang der Dienstleistungen erfüllt sein. Diese Kriterien erfüllt das "Peaks Place Resort" vollumfänglich.

Die Überbauung weist zweifellos die für eine wirtschaftlich und tatsächlich funktionsfähige Hotelanlage erforderliche Mindestgrösse auf. Die Anlage genügt in jeder Hinsicht den Standartkriterien und der Qualität eines 4-Sterne-Betriebes. Die Einrichtung und Ausstattung der Wohneinheiten ist einheitlich und verbleibt im Eigentum der Betriebsorganisation. Es besteht kein Recht der Eigentümer zur individuellen Gestaltung der Wohnungen. Die Appartements verfügen über keine Keller oder Estrichräume und ihnen sind keine individuellen Parkplätze zur ausschliesslichen Nutzung zugeordnet.

Für den Unterhalt und die Erneuerung der Appartements und der Betriebseinrichtungen wie auch für die Erneuerung der Möblierung und des Inventars werden spezielle Finanzierungsfonds eingerichtet. Eine Nutzung der Wohnungen ohne gleichzeitige Inanspruchnahme von Hoteldienstleistungen bleibt faktisch ausgeschlossen. Dafür garantiert ein sehr umfassendes Angebot an hotelmässigen Dienstleistungen gemäss Grundsatz- und Bewirtschaftungsvertrag.

Zum umfassenden Angebot an hotelmässigen Dienstleistungen gehört im Standardangebot auch eine Mindestkonsumationspflicht (Frühstück im Preis inbegriffen), womit die wesentlichste Voraussetzung an einen Apparthotel-Betrieb gemäss BGE 106 Ib 209 ebenfalls erfüllt wird.

Schliesslich wird die Pflicht, die Appartements dauernd der Betriebsorganisation zur Verfügung zu stellen, ausdrücklich in die Stockwerkeigentumsbegründung und in das entsprechende Verwaltungsreglement aufgenommen und damit im Grundbuch angemerkt und zugleich mit dem Kaufvertrag über ein Appartement wird ein unbefristeter einheitlicher Bewirtschaftungsvertrag zwischen den Erwerbern und der Betriebsorganisation abgeschlossen und ein Rückkaufsrecht vereinbart. Die Nutzung der Appartements als Teile der Betriebsstätte wird damit ausdrücklich und nachhaltig privatrechtlich abgesichert.

Dem Antrag der Gesuchstellerin ist folglich statt zu geben und es ist festzustellen, dass es sich bezüglich der Gesamtheit der als solche bezeichneten Appartements der Liegenschaft Nr. 308, unter Berücksichtigung der Infrastrukturen des "Peaks Palace Resorts", Laax, um eine Betriebsstätte im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG handelt und dass der Erwerb solcher Appartements, wie auch der Infrastruktur-Einheiten durch Personen im Ausland bewilligungsfrei sind.

Um den Betriebsstätte-Charakter des Appartementteils samt Betriebseinrichtungen im "Peaks Place Resort" auch öffentlich-rechtlich nachhaltig zu sichern, wird die vorliegende Verfügung mit folgenden Auflagen verknüpft:

- Die Eigentümer der Appartements StWE-Grundstücke Nrn. S56506 bis S56517 (Haus B), S56521 bis S56532 (Haus C), S56536 bis S56543 (Haus D); S56546 bis S56553 (Haus E), S56556 bis S56566 (Haus F), S56568 bis S56582 (Haus G), und S56583 bis S56590 (Haus H) sind unter Vorbehalt eines auf 3 Wochen beschränkten Eigenbelegungsrechts verpflichtet, gleichzeitig mit dem Kauf der Einheiten den vorliegenden Grundsatz- und den Beherbergungsvertrag abzuschliessen sowie den Reglementen zuzustimmen und ihre Wohneinheiten fortan dauernd der kommerziellen Vermietung und hotelmässigen Bewirtschaftung durch die

Betriebsorganisation zur Verfügung zu stellen.

Im Grundbuch werden bezüglich dieser Appartements folgende Auflagen angemerkt: "Betriebsstätte Peaks Place Resort; Pflicht zum Abschluss des Beherbergungsvertrages in der durch die Bewilligungsbehörde mit Verfügung Nr. 111/13 genehmigten Fassung; Aufhebung und Abänderung zustimmungsbedürftig".

- Die Betriebsorganisation bzw. die Peak Place AG als Eigentümerin der StWE-Grundstücke Nrn. S56595 (Empfang, Lobby, Bar, Restaurant), S56596 (Spa, Wellness) sowie S56597 (Tiefgarage) wird verpflichtet, die kommerzielle Vermietung bzw. hotelmässige Bewirtschaftung sämtlicher als solche bezeichneten Appartements aus den Häusern B bis H auf Grundstück Nr. 308, Laax, sicherzustellen.

  Im Grundbuch sind die Auflagen bezüglich der StWE-Grundstücke Nrn. S56595 und S56596, Laax, wie folgt angemerkt: "Betriebsstätte Peak Place Resort; Pflicht zur dauernden Erbringung hotelmässiger Dienstleistungen / Pflicht zur hotelmässigen Bewirtschaftung und professionellen Vermietung der bezeichneten Appartements aus Grundstück Nr. 308".

Demgemäss

wird verfügt:

1. Die Gesamtheit aller als solche bezeichneten Appartements aus Grundstück Nr. 308, Laax, bildet, unter Mitberücksichtigung der Infrastrukturanlagen des "Peaks Palace Resorts", Laax, eine Betriebsstätte im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG.

2. Der Erwerb der Appartements StWE-Grundstücke Nrn. S56506 bis S56517 (Haus B), S56521 bis S56532 (Haus C), S56536 bis S56543 (Haus D); S56546 bis S56553 (Haus E), S56556 bis S56566 (Haus F), S56568 bis S56582 (Haus G), und S56583 bis S56590 (Haus H), wie auch der Hotel-Betriebsgrundstücke StWE-Nrn. S56595, S56596 und S56597 durch Personen im Ausland ist bewilligungsfrei.

3. Das Grundbuchamt Ilanz wird angewiesen, bezüglich der StWE-Grundstücke Nrn. S56506 bis S56517 (Haus B), S56521 bis S56532 (Haus C), S56536 bis S56543 (Haus D); S56546 bis S56553 (Haus E), S56556 bis S56566 (Haus F), S56568 bis S56582 (Haus G), und S56583 bis S56590 (Haus H) die Auflagen "Betriebsstätte "Peaks Place Resort"; Pflicht zum Abschluss des Beherbergungsvertrages in der durch die Bewilligungsbehörde mit Verfügung Nr. 111/13 genehmigten Fassung; Aufhebung und Abänderung zustimmungsbedürftig" und bezüglich StWE-Grundstücke Nrn. S56595 und S56596, Laax, die Auflagen: "Betriebsstätte "Peak Place Resort"; Pflicht zur dauernden Erbringung hotelmässiger Dienstleistungen / Pflicht zur hotelmässigen Bewirtschaftung und professionellen Vermietung der bezeichneten Appartements aus Grundstück Nr. 308" anzumerken.

4. Die Gebühr, bestehend aus einer Staatsgebühr von CHF 5'000.-- sowie Ausfertigungs- und Mitteilungsgebühren von CHF 80.-- beträgt total CHF 5'080.--. Der Betrag ist durch die Gesuchstellerin innert 30 Tagen mit beiliegendem Einzahlungsschein an die Finanzverwaltung Graubünden zu überweisen.

5. Die Parteien, die Gemeinde Laax und das kantonale Justiz-, Polizei- und Sanitätsdepartement haben eine allfällige Beschwerde innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht Graubünden zu erklären.

6. Mitteilung an:

   - Herrn Dr. Dominik Infanger, Rechtsanwalt und Notar, Werkstrasse 2, 7000 Chur (unter Erhebung der Gebühr)
   - Gemeinde Laax, 7031 Laax
   - Kantonales Departement für Justiz, Sicherheit und Gesundheit, intern

   Falls keine Beschwerdeerhebung gemäss Ziffer 5 vorstehend:

   - Bundesamt für Justiz, Dienst für Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, 3003 Bern (zur allfälligen Beschwerdeerhebung innert 30 Tagen)

   Nach Eintritt der Rechtskraft:

   - Herrn Dr. Dominik Infanger, Rechtsanwalt und Notar, Werkstrasse 2, 7000 Chur
   - Grundbuchamt Ilanz, Postfach 78, 7130 Ilanz

Grundbuchinspektorat
und Handelsregister
Der Grundbuchinspektor:

Ludwig Decurtins, lic. iur.

7001 Chur, 14.05.2013

Grundbuchinspektorat
und Handelsregister
Rohanstrasse 5
7001 Chur

Verzicht auf Beschwerde

Das Verfahren kann im Interesse der Gesuchsteller beschleunigt werden, wenn Sie uns umgehend mitteilen, ob Sie gegen die BewG-Verfügung Nr. **111/13** Beschwerde erheben oder nicht.

Freundliche Grüsse

Grundbuchinspektorat
und Handelsregister

Mitteilung

Es wird auf die Erhebung einer Beschwerde verzichtet.

Ort und Datum

Chur, 15/5/13

Unterschrift

lic. iur. Dominik Infanger
Rechtsanwalt und Notar
Werkstrasse 2
7000 Chur (GR)
Schweiz