

Obligation d'exploiter un apparthôtel selon la LFAIE (art. 10 et 14 LFAIE) – Afin de maintenir durablement l'utilisation en tant qu'apparthôtel, la législation impose à l'exploitant l'obligation de gérer et au propriétaire l'obligation de mettre son logement à disposition à cette fin (consid. 3.1). La révocation de l'obligation d'exploiter n'est autorisée que pour des raisons impérieuses. Une telle raison n'existe que si un changement de circonstances essentiel et imprévisible rend l'exécution de l'obligation impossible ou déraisonnable. L'acquéreur d'un apparthôtel supporte le risque économique de son exploitation. Toutefois, si les propriétaires subissent une perte en raison de la location ou que le droit de propriété est affecté autrement dans sa substance, l'obligation d'exploiter peut être levée (consid. 3.2). Des pertes causées par un manque d'investissements à long terme ne rendent pas l'obligation d'exploiter impossible ou déraisonnable au sens de l'art. 14 LFAIE, pas plus qu'elles ne sont imprévisibles, qui plus est après de nombreuses années excédentaires. L'obligation d'exploiter ne peut être levée lorsque, comme en l'espèce, il apparaît possible que l'hôtel retrouve une situation financière rentable, même si cela requiert des investissements importants (consid. 7.2). Dans ce contexte, il n'y a pas de violation de la garantie de propriété (art. 26 Cst.). En effet, la décision contestée n'impose pas au propriétaire d'investir dans ses appartements, puisqu'il lui est également possible de vendre (consid. 8.3).

NB : L'arrêt du TF 2C_981/2022 porte sur la même affaire avec un résultat identique. Par ailleurs, l'arrêt du TF 2C_905/2022 concerne la validation, par l'autorité, des contrats de bail et de gestion qui lient les propriétaires d'apparthôtels et la société chargée de l'exploitation. Les trois arrêts font l'objet du commentaire de M. Simon Varin ci-dessous.

Verpflichtung zum Betrieb eines Aparthotels nach dem BewG (Art. 10 und 14 BewG) – Um die Nutzung als Aparthotel dauerhaft aufrechtzuerhalten, erlegt das Gesetz dem Betreiber die Verpflichtung zur Verwaltung auf und dem Eigentümer die Verpflichtung, seine Wohnung für diesen Zweck zur Verfügung zu stellen (E. 3.1). Der Widerruf der Betriebspflicht ist nur aus zwingenden Gründen zulässig. Ein solcher Grund liegt nur vor, wenn eine wesentliche und unvorhersehbare Veränderung der Umstände die Erfüllung der Verpflichtung unmöglich oder unzumutbar macht. Der Käufer eines Aparthotels trägt das wirtschaftliche Risiko des Betriebs des Aparthotels. Wenn jedoch die Eigentümer aufgrund der Vermietung einen Verlust erleiden oder das Eigentumsrecht auf andere Weise in seiner Substanz beeinträchtigt wird, kann die Verpflichtung zur Nutzung aufgehoben werden (E. 3.2). Verluste, die durch fehlende langfristige Investitionen verursacht werden, machen die Betriebspflicht nicht unmöglich oder unvernünftig im Sinne von Art. 14 BewG, noch sind sie unvorhersehbar, insbesondere nach vielen Jahren des Überschusses. Die Betriebspflicht kann nicht aufgehoben werden, wenn es, wie im vorliegenden Fall, möglich erscheint, dass das Hotel wieder eine profitable finanzielle Situation erreicht, auch wenn dies erhebliche Investitionen erfordert (E. 7.2). In diesem Zusammenhang liegt keine Verletzung der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) vor. In der Tat zwingt die angefochtene Entscheidung den Eigentümer nicht, in seine Wohnungen zu investieren, da er auch die Möglichkeit hat, sie zu verkaufen (E. 8.3).

NB : Das Urteil des BGer 2C_981/2022 betrifft den gleichen Fall mit identischem Ergebnis. Das Urteil des BGer 2C_905/2022 betrifft die behördliche Genehmigung der Pacht- und Managementverträge zwischen den Eigentümern von Aparthotels und der mit dem Betrieb beauftragten Gesellschaft. Die drei Urteile sind Gegenstand der folgenden Kommentare von Herrn Simon Varin.

Besetzung

Bundesrichterin Aubry Girardin, Präsidentin,
Bundesrichter Donzallaz,
Bundesrichterin Hänni,
Bundesrichter Kradolfer,
nebenamtlicher Bundesrichter Berger,
Gerichtsschreiber Hongler.

Verfahrensbeteiligte

R. SA,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Herren Dr. Gian G. Lüthi und Nicola Brivio, Rechtsanwälte,

gegen

Grundbuchinspektorat und Handelsregister Graubünden, Ringstrasse 10, 7001 Chur,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden, 1. Kammer, vom 30. August 2022 (U 22 13 und U 22 14).

Sachverhalt:

A.a.

Auf dem Grundstück Nr. 1582 in U. besteht seit 27. Juli 1966 Stockwerkeigentum. Das Grundstück gehörte ursprünglich der I. AG, die darauf das ehemalige J. (heute Hotel K.) erstellte und betrieb. In der Folge überliess die I. AG ihren beteiligten Personen sogenannte "Zertifikate", die es ihnen erlaubten, sich als Eigentümer von Appartements ins Grundbuch eintragen zu lassen. Die I. AG wurde aufgelöst und das damalige J. in die Stockwerkeigentümergeinschaft J. (heute Stockwerkeigentümergeinschaft Hotel K.) umgewandelt.

Am 10. Oktober 1979 erhielt die damalige Grundeigentümerin gestützt auf Art. 4 Abs. 4 der damals gültigen Verordnung vom 10. November 1976 über den Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsarten durch Personen im Ausland (VGF; AS 1976 II 2389) eine Globalbewilligung für den Verkauf von Appartements von zusammen 199/1000 Wertquoten an Personen im Ausland, wobei alle verkauften Appartements der hotelmässigen Bewirtschaftung zu unterstellen waren. Der Hotelteil verblieb im gemeinsamen Eigentum der Stockwerkeigentümer der heutigen Stockwerkeigentümergeinschaft Hotel K..

Anfang 2014 bestanden folgende Wertquoten: 329.5 / 1000 Wertquoten nicht zum Apparthotel-Betrieb gehörig ("Haus L."); 568 / 1000 Wertquoten der Bewirtschaftungspflicht unterstellt, 102.5 / 1000 Wertquoten nicht der Bewirtschaftungspflicht unterstellt (d.h. total Wertquoten ohne Haus L. 670.5 / 1000).

Am 11. April 2014 entliess das Grundbuchinspektorat und Handelsregister Graubünden auf Gesuch der Stockwerkeigentümergeinschaft Hotel K. hin 20 Stockwerkeigentumseinheiten (mit 133.5 Wertquoten) aus der Bewirtschaftungspflicht, sodass sich neu ein Anteil bewirtschaftungspflichtiger Appartements von 65% ($568 - 133.5 = 434.5 / 670.5$ Wertquoten) ergab (vorher 85% = $568 / 670.5$ Wertquoten).

A.b.

Nachdem die ordentliche Generalversammlung der Stockwerkeigentümer vom 17. Oktober 2020 einstimmig (mit Enthaltungen) beschlossen hatte, ein Gesuch um Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht zu stellen, indessen kein entsprechendes Gesuch eingereicht worden war, beschloss die Versammlung am 16./17. Oktober 2021 erneut einstimmig (mit Enthaltungen), ein solches Gesuch zu stellen. Zudem wurde beschlossen, das Hotel und die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft zu trennen. Neu wurde als Hotelbetreiberin mit Vertragsbeginn ab Geschäftsjahr 2022 die M. AG (nachfolgend N.) gewählt.

A.c.

Am 9. November 2021 stellten die Stockwerkeigentümergeinschaft und die bewirtschaftungspflichtigen Eigentümer ein Gesuch um Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht; dies im Wesentlichen mit der Begründung, angesichts dessen, dass die bewirtschaftungspflichtigen Stockwerkeigentümer aus der Bewirtschaftung keinen Ertrag erzielten, sondern im Gegenteil grosse Defizite zu tragen hätten, sei die Einhaltung der Auflage nicht mehr zumutbar.

Am 28. Januar 2022 wies das Grundbuchinspektorat und Handelsregister Graubünden das Gesuch ab. Zudem hielt es fest, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft verpflichtet sei, 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 (so insbesondere der Einsatz einer separaten Betriebsorganisation bzw. der Abschluss eines neuen Bewirtschaftungsvertrags) seien ihm zur Zustimmung zu unterbreiten.

B.

Gegen diesen Entscheid gelangte die R. SA als Eigentümerin bewirtschaftungspflichtiger Stockwerkeigentumseinheiten erfolglos mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Am 30. August 2022 wies das Verwaltungsgericht, 1. Kammer, die Beschwerde ab.

C.

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 8. November 2022 beantragt die R. SA dem Bundesgericht, das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 16. September 2022 (richtig: 30. August 2022) sowie die Verfügung des Grundbuchinspektorats und Handelsregisters Graubünden vom 28. Januar 2022 aufzuheben und die Bewirtschaftungspflicht auf dem Grundstück Nr. 1582 zu widerrufen, eventualiter das angefochtene Urteil aufzuheben und die Angelegenheit ans Verwaltungsgericht zurückzuweisen. Die Beschwerdeführerin hat gleichzeitig beantragt, dass das Verfahren in italienischer Sprache geführt wird.

Die Präsidentin der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung hat am 14. November 2022 das Gesuch um Durchführung des bundesgerichtlichen Verfahrens in italienischer Sprache abgewiesen. Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Die Vorinstanz hat ausdrücklich auf eine Vernehmlassung verzichtet. Das Grundbuchinspektorat und Handelsregister Graubünden sowie das Bundesamt für Justiz haben sich nicht vernehmen lassen.

Erwägungen:

1.

1.1. Die frist- (Art. 100 Abs. 1 BGG) und formgerecht (Art. 42 BGG) eingereichte Eingabe betrifft eine Angelegenheit des öffentlichen Rechts (Art. 82 lit. a BGG) und richtet sich gegen das kantonale letztinstanzliche (Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG), verfahrensabschliessende (Art. 90 BGG) Urteil eines oberen Gerichts (Art. 86 Abs. 2 BGG). Das Rechtsmittel ist als Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten zulässig (Art. 83 BGG). Als Adressatin des angefochtenen Entscheids ist die

Beschwerdeführerin überdies zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist einzutreten.

1.2. Nicht einzutreten ist indessen auf den Antrag, die Verfügung des Grundbuchinspektorats und Handelsregisters Graubünden aufzuheben; dieser Entscheid gilt als mitangefochten und kann im bundesgerichtlichen Verfahren nicht in eigenständiger Weise infrage gestellt werden, da die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nur gegen Entscheide der in Art. 86 Abs. 1 BGG genannten Vorinstanzen zulässig ist (**BGE 146 II 335** E. 1.1.2; **134 II 142** E. 1.4; Urteil 9C_716/2022 vom 15. Dezember 2023 E. 1.2, zur Publikation vorgesehen).

2.

2.1. Das Bundesgericht wendet das Bundesgesetzrecht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und prüft es mit uneingeschränkter (voller) Kognition (Art. 95 lit. a BGG; **BGE 148 II 73** E. 8.3.1; **148 V 21** E. 2; **148 V 209** E. 2.2; **148 V 366** E. 3.1). Dementsprechend ist das Bundesgericht weder an die in der Beschwerde vorgebrachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden. Es kann die Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen, und es kann eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (Motivsubstitution; **BGE 148 II 73** E. 8.3.1; **148 V 366** E. 3.1; **141 V 234** E. 1; Urteil 9C_790/2023 vom 12. April 2024 E. 2.1).

Demgegenüber geht das Bundesgericht der Verletzung verfassungsmässiger Individualrechte (einschliesslich der Grundrechte) nur nach, falls und soweit eine solche Rüge in der Beschwerde überhaupt vorgebracht und ausreichend begründet wird (qualifizierte Rüge- und Begründungsobliegenheit gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG; **BGE 149 III 81** E. 1.3; **148 I 127** E. 4.3; **148 II 392** E. 1.4.1; **148 III 215** E. 3.1.4; **148 IV 409** E. 2.2). Die beschwerdeführende Person hat daher klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, dass und inwiefern verfassungsmässige Individualrechte verletzt worden sein sollen (**BGE 149 III 81** E. 1.3).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG; **BGE 149 I 207** E. 5.5; **149 II 43** E. 3.5; **149 IV 57** E. 2.2; **149 V 108** E. 4). Von den tatsächlichen Grundlagen des vorinstanzlichen Urteils weicht es nur ab, wenn diese offensichtlich unrichtig, unvollständig oder in Verletzung wesentlicher Verfahrensrechte ermittelt wurden und die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1, Art. 105 Abs. 2 BGG; **BGE 148 II 392** E. 1.4.1; **148 V 427** E. 3.2; **147 I 73** E. 2.2; **142 I 135** E. 1.6; Urteil 2C_354/2022 vom 20. März 2023 E. 1.3). "Offensichtlich unrichtig" ist mit "willkürlich" gleichzusetzen (**BGE 149 III 379** E. 7.3.2; **149 IV 57** E. 2.2). Tatfrage ist auch die Beweiswürdigung (**BGE 148 V 70** E. 5.1.1), namentlich die antizipierte Beweiswürdigung (Urteil 2C_53/2022 vom 22. November 2022 E. 4.1, nicht publ. in: **BGE 149 II 109**) oder die freie Beweiswürdigung (**BGE 144 III 264** E. 6.2.3). Willkürlich ist die Beweiswürdigung, wenn sie schlechterdings unhaltbar ist, wenn die Behörde mithin in ihrem Entscheid von Tatsachen ausgeht, die mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch stehen oder auf einem offenkundigen Fehler beruhen (**BGE 148 IV 356** E. 2.1). Die Anfechtung der vorinstanzlichen Feststellungen unterliegt der qualifizierten Rüge- und Begründungsobliegenheit (**BGE 149 II 43** E. 3.6.4; **149 V 156** E. 6.2; vorne E. 2.1).

3.

3.1. 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 des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [BewG: SR 211.412.41]; 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]). Diese Verpflichtung ist

öffentlichrechtlich und gilt dauerhaft, vorbehaltlich eines allfälligen Widerrufs der Auflage. Sie kann durch privatrechtliche Vereinbarungen nicht wegbedungen werden (BGE 132 II 171 E. 2.1). Für Gültigkeit, Inhalt, Widerruf und Änderung einer Auflage ist das neue Recht anwendbar, auch wenn sich die Auflage auf eine unter früherem Recht erteilte Bewilligung bezieht (BGE 130 II 290 E. 2.1; 129 II 361 E. 2.2; 118 Ib 178 E. 2; 112 Ib 5 E. 2a).

3.2. Die Auflage der Bewirtschaftungspflicht kann gemäss Art. 14 Abs. 4 BewG widerrufen 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). Der Widerruf einer Auflage unterliegt demnach zwei Bedingungen: Zunächst müssen sich die Umstände wesentlich und unvorhersehbar verändert haben; ausserdem muss die tiefgreifende Veränderung der Verhältnisse sich auf die Situation des Betroffenen so ausgewirkt haben, dass die Aufrechterhaltung und Beachtung der Auflage unmöglich oder unzumutbar wären (BGE 129 II 361 E. 6.2; Urteil 2C_13/2009 vom 19. Februar 2010 E. 3.2). 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 das Eigentumsrecht sonst wie 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 132 II 171 E. 2.1; 130 II 290 E. 2.8).

4.

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz zunächst verschiedene Verletzungen ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör vor.

4.1. So macht die Beschwerdeführerin geltend, die Vorinstanz habe sich höchstens minimal mit ihren Vorbringen beschäftigt und sich darauf beschränkt, ihre Beschwerde im kantonalen Verfahren mit einer Begründung von gerade einmal rund zwei Seiten eines fast dreissig Seiten umfassenden Urteils zu behandeln, wobei sie auf wesentliche von ihr vorgebrachte Argumente, so insbesondere betreffend den bestehenden enormen Investitionsstau, der sich aus der komplett veralteten Gebäudestruktur (so etwa Heizung, Lüftung, Elektroinstallationen, Wasserleitungen, Wärmerückgewinnung des Schwimmbads etc.) ergebe, gar nicht oder nur cursorisch eingegangen sei. Die Vorinstanz habe insbesondere die von der Beschwerdeführerin eingereichten Dokumentationen völlig unbeachtet gelassen und sei lediglich auf die aufgelaufenen Verluste, nicht hingegen auf die Problematik der veralteten Struktur des Hotels eingegangen. Zudem habe das Verwaltungsgericht verschiedene weitere Argumente - so insbesondere die Problematik, die sich daraus ergebe, dass der Verwaltungsrat der Hotel K. AG entgegen den Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung im Verfahren vor dem Grundbuchinspektorat gegen die Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht Stellung bezogen habe, sowie den mit Bezug auf die neue Betreibergesellschaft (dieser gehörten Mitglieder der Hotel K. AG an, die wiederum selbst Stockwerkeigentümer seien) bestehenden Interessenkonflikt - überhaupt nicht gewürdigt. Schliesslich habe die Vorinstanz einen von der Beschwerdeführerin gestellten Sitisierungsantrag, wonach vor dem Entscheid der Vorinstanz das Urteil in einem die Stockwerkeigentümergeinschaft betreffenden Zivilverfahren abzuwarten sei, vollständig übergangen.

4.2. Die Vorinstanz hat betreffend den geltend gemachten Investitionsstau ausgeführt, dass notwendige periodische Renovationen voraussehbar gewesen seien. Angesichts dessen, dass in den Geschäftsjahren 1996/97 bis 2011/12 insgesamt Fr. 8'197'792 investiert und damit Ausgaben für die Instandhaltung, nicht jedoch für Renovationen getätigt worden seien, seien die nun fälligen

Renovationen selbst verursacht. Weiter hat die Vorinstanz namentlich festgestellt, dass der Gesamtbetrieb gemäss einer von der Beschwerdeführerin eingereichten Tabelle kumuliert von 1980 bis 2011 Gewinne von über Fr. 20 Mio. erwirtschaftet habe, wobei die Gewinne von 2001 bis 2011 insgesamt Fr. 3.683 Mio. betragen hätten; diesen stünden Verluste von Fr. 3.866 Mio. von 2012 bis 2021 gegenüber, wobei der grösste Teil davon auf den Restaurationsbetrieb entfalle, während der Hotelbetrieb in den Geschäftsjahren 2015/16, 2016/17, 2019/20 und 2020/2021 jeweils mit einem Gewinn abgeschlossen habe und im Übrigen auch die Verluste aus dem Restaurant in den letzten drei Betriebsjahren 2018/19 bis 2020/21 stark abgenommen hätten. Überdies hat die Vorinstanz hervorgehoben, dass das Hotel gemäss Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft in Zukunft nicht mehr selbst geführt, sondern für einen Pachtzins von Fr. 120'000.-- pro Jahr an die N. verpachtet werden solle, wobei die neue Betreiberin den bewirtschaftungspflichtigen Appartementeigentümern die Übernahme der Nebenkosten sowie eine Nettobetragsbeteiligung von 20% und die Übernahme der Umbaukosten für die Appartements zugesagt habe. Diese Verträge seien anlässlich der schriftlichen Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 18. März 2022 und in der Folge auch vom Grundbuchinspektorat genehmigt worden. Ein Turnaround bzw. eine "Wende zum Guten" scheine also als durchaus machbar. Wenn wie hier während 30 Jahren ein Gewinn von über Fr. 20 Mio. erzielt werde, gehe es nicht an, sich in der Folge wegen verlustreicher Jahre (obwohl die Verluste viel tiefer als die Gewinne ausfielen) auf eine Unzumutbarkeit der Weiterführung der Bewirtschaftungspflicht zu berufen, zumal der Verlust 2021 stark abgenommen habe und die Eigentümer mit der neuen Struktur keine Verluste mehr tragen müssten. Aus den Akten ergebe sich nicht, wie die Gewinne von über Fr. 20 Mio. verwendet worden seien; jedenfalls sei aber davon auszugehen, dass der Investitionsstau selbst verschuldet und daher die Notwendigkeit von Investitionen nicht als unvorhersehbar zu qualifizieren sei. Selbst wenn aber von der Unvorhersehbarkeit der Notwendigkeit umfangreicher Investitionen ausgegangen werde, scheine es aufgrund der Umstrukturierung und der letzten Bilanzzahlen des Geschäftsjahrs 2020/21 durchaus als realistisch, dass das Hotel K. wieder ertragsfähig werde. Deshalb sei die Unmöglichkeit oder die Unzumutbarkeit der Bewirtschaftungsaufgabe zu verneinen. Zum Sistierungsantrag hat die Vorinstanz sodann ausgeführt, der Ausgang des Zivilverfahrens gegen die Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung der Jahre 2021 und 2022 habe keine direkte Auswirkung auf ihren Entscheid, weshalb das Verfahren nicht habe sistiert werden müssen.

4.3. Dieser Begründung ist ohne weiteres zu entnehmen, warum die Vorinstanz dem Gesuch um Widerruf der Bewirtschaftungsaufgabe nicht entsprochen hat - weil sie nämlich den von den Beschwerdeführern angerufenen Investitionsstau nicht als unvorhersehbar betrachtet hat, angesichts des klaren Überhangs der kumulierten erzielten Gewinne über die entstandenen Verluste die Anforderungen für die Annahme der Unzumutbarkeit der Weiterführung des Hotelbetriebs hoch angesetzt hat und schliesslich davon ausgegangen ist, eine Besserung der Ertragslage sei nicht gänzlich unwahrscheinlich.

Mit diesen Erwägungen hat die Vorinstanz klar zum Ausdruck gebracht, dass sie die Einwendungen der Beschwerdeführerin betreffend die erforderlichen Investitionskosten, und zwar unabhängig davon, dass diese erheblich sein mögen, nicht für massgeblich hielt. Ausserdem hat sich die Vorinstanz zwar nicht mit allen Einwendungen betreffend die Weiterführung des Hotelbetriebs (insbesondere die Zerstrittenheit zwischen den Stockwerkeigentümern sowie allfällige Interessenkonflikte mit Bezug auf die neue Betreiberin des Hotels) auseinandergesetzt und die zukünftigen Gewinnchancen des Hotels offener als die Beschwerdeführerin beurteilt. Damit ist die Vorinstanz ausreichend auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin eingegangen und hat deren Anspruch auf rechtliches Gehör nicht verletzt. Dem angefochtenen Entscheid ist ohne weiteres zu entnehmen, warum die Vorinstanz die Voraussetzungen für einen Widerruf der Bewirtschaftungspflicht nicht als erfüllt angesehen und weshalb sie die Einwendungen der Beschwerdeführerin für unzutreffend und/oder unmassgeblich (insbesondere mit Bezug auf den Sistierungsantrag der Beschwerdeführerin) erachtet hat. Ob diese Einwendungen für den Entscheid über den Widerruf der Bewirtschaftungspflicht unzutreffend bzw. unmassgeblich sind, hängt davon ab, ob die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz (insbesondere

hinsichtlich der zukünftigen Gewinnchancen des Hotelbetriebs) vertretbar sind und ob ihre rechtlichen Überlegungen (insbesondere betreffend die Irrelevanz des geltend gemachten Investitionsstaus) zutreffen (siehe nachfolgende E. 5 bis 7).

5.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz seien derart lückenhaft, dass eine korrekte Rechtsanwendung gar nicht möglich sei.

5.1. Diesbezüglich bringt die Beschwerdeführerin insbesondere vor, sie sei angesichts ihrer eigenen hohen Kompetenz im Immobiliensektor sowie der von ihr eingereichten Dokumentation davon ausgegangen, dass die präsentierten Tatsachen für eine Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht bei weitem ausreichen; deshalb habe sie keinen Antrag auf Einholung eines amtlichen Fachgutachtens gestellt. Das Kantonsgericht habe hingegen die von ihr vorgebrachten Tatsachen nur völlig unzulänglich beachtet und aufgrund von ungesicherten pauschalen Annahmen entschieden. Es sei offensichtlich, dass die Vorinstanz von Amtes wegen ein Fachgutachten hätte einholen müssen, um gestützt darauf einen informierten Entscheid fällen zu können. Der Sache nach macht die Beschwerdeführerin damit eine weitere Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend und rügt, die Vorinstanz habe den Sachverhalt offensichtlich unvollständig ermittelt (Art. 97 Abs. 1 BGG).

5.2. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin drängte es sich für die Vorinstanz - jedenfalls unter der Voraussetzung, dass ihre Sachverhaltsfeststellungen nicht willkürlich sind (vgl. dazu nachstehend E. 6) - nicht auf, von Amtes wegen ein Gutachten betreffend die mutmassliche Wirtschaftlichkeit des Hotels einzuholen, wie dies in Art. 10 lit. c BewG im Hinblick auf die Bewilligungserteilung für die Veräusserung von bewirtschaftungspflichtigen Wohnungen in Apparthotels vorgesehen ist. Die Situation bei der Realisierung des Projekts eines Apparthotels und dem damit verbundenen Verkauf bewirtschaftungspflichtiger Wohnungen lässt sich nicht ohne weiteres mit dem vorliegend zu beurteilenden Fall eines "in die Jahre gekommenen" Apparthotels vergleichen. Dazu kommt hier, dass das Hotel K. in der Vergangenheit bedeutende Gewinne abgeworfen hat, und die Vorinstanz zur Auffassung gelangt ist, mittels des neuen Settings (vermietete Restaurants; Übertragung des Hotelbetriebs auf eine Betreibergesellschaft, welche die Umbaukosten für die Appartements übernimmt und für deren Nebenkosten aufkommt) dürfte es möglich sein, in Zukunft wiederum Gewinne zu erwirtschaften. Hätte die Beschwerdeführerin bei dieser Sachlage die Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit der Bewirtschaftungsaufgabe darlegen wollen, wäre es daher an ihr gewesen, substantiiert darzulegen und gegebenenfalls nachzuweisen, dass selbst unter der Annahme eines Turnarounds des Hotels in den kommenden Jahren die Eigentümer der bewirtschaftungspflichtigen Appartements - vor allem wegen eines sehr hohen Investitionsbedarfs in die allgemeine Struktur des Gebäudes - mit so hohen Kosten zu rechnen hätten, dass ihnen langfristig dauerhaft Verluste aus der Vermietung ihrer Appartements erwachsen würden. Dass ein solcher Nachweis allenfalls gestützt auf ein Gutachten möglich wäre, lässt sich zwar nicht ausschliessen. Die Einholung eines Gutachtens von Amtes wegen drängte sich hier indessen - jedenfalls auf der Grundlage des von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalts - entgegen der Beschwerdeführerin nicht auf.

6.

Überdies macht die Beschwerdeführerin geltend, die Vorinstanz habe den Sachverhalt in verschiedener Hinsicht unhaltbar festgestellt.

6.1. Hierzu bringt die Beschwerdeführerin vor, die Vorinstanz habe unbeachtet gelassen, dass die gesamte Struktur des Hotels K. (so etwa Heizung, Lüftung, Elektroinstallationen, Wasserleitungen, Wärmerückgewinnung des Schwimmbads etc.) völlig veraltet und überholungsbedürftig sei und sich daraus ein Investitionsbedarf von über Fr. 10 Mio. ergebe. Dazu kämen laufende Ausgaben von jährlich rund Fr. 1 Mio., welche die Vorinstanz ebenfalls nicht in Betracht gezogen habe. All diese Ausgaben gingen zulasten der Stockwerkeigentümergeinschaft, welche gemäss dem neuen Mietvertrag

lediglich einen Mietzins von Fr. 120'000.-- jährlich erhalten werde. Daraus könnten die anstehenden Investitionen offensichtlich nicht bezahlt werden. All dies habe die Vorinstanz nicht berücksichtigt, habe ihren Entscheid vielmehr ohne Berücksichtigung des immensen Erneuerungsbedarfs auf ungesicherte, pauschale Annahmen gestützt und angenommen, dass das Hotel K. in Zukunft wieder rentabel geführt werden könne. Damit habe die Vorinstanz den Sachverhalt willkürlich festgestellt.

6.2. Abgesehen davon, dass zweifelhaft ist, ob diese Vorbringen der Beschwerdeführerin ausreichend substantiiert sind, erweisen sie sich jedenfalls als unbegründet.

In tatsächlicher Hinsicht hat die Vorinstanz gestützt auf eine von der Beschwerdeführerin eingereichte Aufstellung der im Hotelbetrieb erzielten Gewinne und Verluste festgestellt, dass der Gesamtbetrieb bis und mit 2011 einen Gewinn von über Fr. 20 Mio. erwirtschaftet hat, wobei die Gewinne in den Jahren 2001 bis 2011 mit insgesamt Fr. 3.683 Mio. deutlich geringer ausfielen als noch in den Vorjahren, und sich in den Jahren 2012 bis 2022 Verluste von total Fr. 3.866 Mio. kumulierten. Dem steht gegenüber, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft gemäss Feststellung der Vorinstanz in den 16 Geschäftsjahren von 1996/97 bis 2011/12 insgesamt rund Fr. 8.2 Mio. in das Gebäude investiert hat, wobei Ausgaben für die Instandhaltung getätigt, aber keine Renovationen vorgenommen wurden. Diese, auch von den Beschwerdeführerin nicht bestrittenen Feststellungen, sind für das Bundesgericht verbindlich (Art. 105 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerdeführerin stösst sich im Ergebnis einzig daran, dass das Verwaltungsgericht angenommen hat, es erscheine aufgrund der Umstrukturierung (Einsetzung einer Betreibergesellschaft) und der letzten Bilanzzahlen des Geschäftsjahrs 2020/2021 durchaus als realistisch, dass das Hotel K. wieder ertragsfähig werde (angefochtener Entscheid E. 4.3 S. 27). Diese Annahme erweist sich entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin durchaus als vertretbar. Zum einen übersteigen die bisher erwirtschafteten Gewinne, auch wenn sie ganz überwiegend schon länger zurückliegen, die entstandenen Verluste und die für die Instandhaltung getätigten Ausgaben um rund Fr. 8 Mio. Bei einer Totalbetrachtung (d.h. unter Berücksichtigung der gesamthaft entstandenen Betriebsergebnisse, der erforderlichen Investitionen und der zukünftig erwartbaren Ergebnisse) ist daher nicht erkennbar, dass die Eigentümer der bewirtschafteten Wohnungen davon auszugehen hätten, sie würden aus ihren Wohnungen - und zwar auch unter Berücksichtigung der Kosten für die anstehenden Renovationen - keinen Ertrag erzielen, sondern dauerhaft Verluste erleiden. Dass die Beschwerdeführerin selbst, ohne eine von ihr selbst vorgelegte Kostenschätzung für die anstehenden Investitionen (auch die von ihr der Vorinstanz eingereichten Beurteilungen verschiedener Installationen des Hotels [vgl. Beschwerdebeilagen im vorinstanzlichen Verfahren] enthalten keine entsprechenden nachvollziehbaren Schätzungen) den Investitionsbedarf auf weit über Fr. 10 Mio. veranschlagt, lässt jedenfalls die Annahme der Vorinstanz, dass unter Berücksichtigung des grossen Gewinnüberhangs insgesamt ein für die Wohnungseigentümer rentabler bzw. kein dauerhafter "Zuschussbetrieb" aus der Hotelnutzung der Apartments resultieren dürfte, nicht als unhaltbar erscheinen. Zum andern erweist es sich auch als vertretbar, wenn die Vorinstanz angenommen hat, aufgrund dessen, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft inzwischen einen Mietvertrag für die verschiedenen Restaurants abgeschlossen (jährlicher Mietzins Fr. 120'000.-) und vor allem den Hotelbetrieb gegen Übernahme der Nebenkosten für die Apartments sowie deren Umbaukosten und eine Beteiligung von 20% an einem allfälligen Gewinn der Betreibergesellschaft zur Bewirtschaftung auf die N. übertragen hat, erscheine ein Turnaround bzw. eine Wende zum Guten durchaus als machbar. Dass und warum - bei Übernahme der Renovationskosten der Wohnungen durch die neue Betreibergesellschaft - nach Sanierung der Gesamtstruktur des Hotels K. in Zukunft ein rentabler Betrieb nicht möglich sein soll, legt die Beschwerdeführerin jedenfalls nicht in einer dem Substantiierungserfordernis für eine Willkürüge genügenden Weise (vgl. vorne E. 2.1) dar.

7.

Erweisen sich wie dargelegt die Rügen der Beschwerdeführerin mit Bezug auf die Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör sowie die Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts als unbegründet, so bleibt zu prüfen, ob die Vorinstanz zu Recht die Unmöglichkeit bzw. Unzumutbarkeit

der Aufrechterhaltung der Bewirtschaftungspflicht gemäss Art. 14 Abs. 4 BewG i.V.m. Art. 11 Abs. 4 BewV verneint hat.

7.1. Diesbezüglich macht die Beschwerdeführerin geltend, vorliegend bestünden sowohl exogene (Veränderung der Marktverhältnisse für das Hotel K.) wie endogene Gründe (miserables Hotelmanagement in den vergangenen Jahren, unzureichendes Verhalten der Stockwerkeigentümergeinschaft in den vergangenen Jahren, komplett veraltetete Infrastruktur des Hotels), welche die Aufrechterhaltung der Bewirtschaftungsaufgabe als unmöglich bzw. unzumutbar erscheinen liessen. Entgegen der Vorinstanz seien insbesondere die exogenen Gründe nicht vorhersehbar gewesen. Aber auch mit Bezug auf die endogenen Gründe, insbesondere die Sanierungsbedürftigkeit der gesamten Gebäudestruktur, treffe zwar zu, dass jedes Gebäude früher oder später das Ende seines ökonomischen Horizonts erreiche. Gerade deshalb müsse indessen das Konzept der Unvorhersehbarkeit im Zusammenhang mit der Bedeutung und dem ökonomischen Gewicht, welche die Bewirtschaftungsaufgabe für die davon belasteten Eigentümer darstelle, interpretiert werden. Jedenfalls dann, wenn wie hier die erforderlichen Erneuerungsarbeiten ein bestimmtes Ausmass überschritten, müssten die erforderlichen Investitionen als unvorhersehbar qualifiziert werden. Im vorliegenden Fall müssten aber die Eigentümer der mit einer Bewirtschaftungsaufgabe belasteten Apartments, damit das Hotel die Chance erhalte, wieder rentabel geführt zu werden, nicht nur auf die Aussicht, einen Profit aus ihren Wohnungen zu erzielen, verzichten, sondern darüber hinaus in Kauf nehmen, dass der Hotelbetrieb weiterhin Verluste erziele und damit in die Substanz ihres Eigentums eingegriffen werde.

7.2. Die Vorinstanz hat dargelegt, dass der beim Hotel K. bestehende Investitionsstau vor allem darauf beruht, dass in der Vergangenheit, als noch erhebliche Gewinne erzielt wurden, keine Rücklagen für später erforderliche Investitionen in die Gebäudestruktur und die einzelnen Apartments gebildet wurden. Ebenso hat die Vorinstanz in wie dargelegt vertretbarer Weise festgestellt, dass nach Vornahme der erforderlichen Investitionen (einschliesslich der Renovierung der Apartments, deren Kosten die neue Betreibergesellschaft vertraglich übernommen hat) durchaus die Aussicht besteht, dass die bewirtschaftungspflichtigen Apartments für deren Eigentümer - unter Berücksichtigung des seit deren Erstellung erzielten Totalgewinns und der von den Eigentümern zu tragenden Renovationskosten - rentabel betrieben werden können bzw. die Eigentümer jedenfalls nicht dauerhaft mit einem Überschuss der Kosten über den Ertrag aus den Apartments rechnen müssen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin erweist sich damit die Aufrechterhaltung der Bewirtschaftungsaufgabe nicht als unmöglich oder unzumutbar (vgl. vorne E. 3.2). Weder besteht eine - von der Beschwerdeführerin postulierte - quantitative Schwelle, ab der die erforderlichen Investitionen in eine bewirtschaftungspflichtige Immobilie als unvorhersehbar zu qualifizieren wären, noch sind die erforderlichen Investitionen in ein bewirtschaftungspflichtiges Apartment allein ihrer Höhe wegen unzumutbar, solange eine realistische Aussicht darauf besteht, dass die Einnahmen aus der Vermietung nicht in einem markanten Missverhältnis zu den Eigentümerkosten stehen (vgl. BGE 132 II 171 E. 2.2). Entgegen der Beschwerdeführerin bestand damit für die Vorinstanz auch kein Anlass, sich mit deren weiteren Vorbringen betreffend die Zustände innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft und/oder bei der neuen Betreibergesellschaft bestehende Interessenkonflikte auseinanderzusetzen. Es ist zwar nicht völlig auszuschliessen, dass sich die Prognose eines Turnarounds, auf welcher der Entscheid der Vorinstanz unter anderem beruht, als unzutreffend herausstellt und sich dann erneut die Frage stellt, ob den Eigentümern der bewirtschaftungspflichtigen Wohnungen die Aufrechterhaltung der Auflage weiter zuzumuten ist; zurzeit sind indessen die Voraussetzungen für deren Aufhebung nicht erfüllt.

8.

Schliesslich rügt die Beschwerdeführerin eine Verletzung der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV).

8.1. Diesbezüglich bringt die Beschwerdeführerin vor, die Eigentümer könnten nicht durch den Staat gezwungen werden, nochmals in das Hotel investieren zu müssen. Dies gehe weit über einen Verzicht auf Rentabilität der Appartements hinaus. Das angefochtene Urteil bedeute, dass die Eigentümer der bewirtschaftungspflichtigen Wohnungen nicht nur auf einen Ertrag daraus zu verzichten hätten, sondern im Ergebnis durch den Staat gezwungen würden, nochmals Fr. 10 Mio. in bereits unrentable Appartements zu investieren. Das verletze die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 Abs. 1 BV.

8.2. Laut Art. 26 BV ist die Eigentumsgarantie gewährleistet (Abs. 1). Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt (Abs. 2). Die Eigentumsgarantie gewährleistet das Eigentum nicht unbeschränkt, sondern nur innerhalb der Schranken, die ihm im öffentlichen Interesse durch die Rechtsordnung gezogen werden (**BGE 146 I 70 E. 6.1; 145 II 140 E. 4.1**). Rechtmässige Eigentumsbeschränkungen sind in der Regel entschädigungslos hinzunehmen (**BGE 140 I 176** mit Hinweisen; Urteil 2C_510/2023 vom 16. Mai 2024 E. 3.3).

8.3. Mit dem angefochtenen Entscheid wurde lediglich die Aufhebung der Bewirtschaftungsaufgabe verweigert. Die Möglichkeit eines Erwerbs mit der Eigentumsbeschränkung einer Bewirtschaftungsaufgabe ist in Art. 9 f. BewG ausdrücklich gesetzlich vorgesehen; der Gesetzgeber hat ausserdem die Voraussetzungen für die Aufhebung von Bewirtschaftungsaufgaben in Art. 14 Abs. 4 BewG i.V.m. Art. 11 Abs. 4 BewV klar - und vor allem restriktiv - geregelt (vgl. vorne E. 3.2). Dass eine Bewirtschaftungsaufgabe besteht, war der Beschwerdeführerin beim Erwerb der von ihr gehaltenen Wohnungen bekannt - und dürfte sich im Übrigen auf die Preisbildung bei deren Erwerb ausgewirkt haben. Es ist an der Beschwerdeführerin abzuwägen, ob sich für sie weitere Investitionen in die von ihr gehaltenen Appartements lohnen oder ob sie sich, abhängig von ihrer eigenen Rentabilitätsbeurteilung, allenfalls für eine Veräusserung entscheidet. Ein Zwang, in ihre Appartements zu investieren, ergibt sich aus dem angefochtenen Entscheid nicht. Dieser stellt damit keinen unzulässigen Eingriff in das Eigentum der Beschwerdeführerin dar (vgl. Art. 36 BV). Auch die Rüge der Verletzung der Eigentumsgarantie von Art. 26 Abs. 1 BV erweist sich somit als unbegründet.

9.

Insgesamt erweist sich die Beschwerde damit als unbegründet und ist sie abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Prozessausgang entsprechend sind die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen (Art. 68 Abs. 2 und 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens von Fr. 5'000.- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten, dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, 1. Kammer, und dem Bundesamt für Justiz BJ mitgeteilt.

Lausanne, 15. Januar 2025

Im Namen der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: F. Aubry Girardin

Der Gerichtsschreiber: D. Hongler