



**Ausführungsbestimmungen
für Bauten des Gastgewerbes
„Hotelmässige Bewirtschaftung“**

**Verordnung der Gemeinde Grindelwald
12. Dezember 2006**

Verordnung - Ausführungsbestimmungen des Gemeinderates über die Hotelmässige Bewirtschaftung

1. Ausgangslage und Ziel

Art.42.1 GBR definiert die Bauten des Gastgewerbes, das heisst: Als Bauten des Gastgewerbes gelten nur Betriebe, deren sämtliche Geschosse gastgewerblich genutzt werden. Somit können Wohnungen integriert werden, sofern sie hotelmässig bewirtschaftet werden, bzw. das Gebäude gastwirtschaftlich genutzt wird und bei mehreren Bauten wenn unter ihnen einen engen baulichen und betrieblichen Zusammenhang besteht. Darunter wird eine unmittelbare Nachbarschaft der einzelnen Bauten mit direkten Verbindungswegen, insbesondere zwischen den Wohnbauten und den Bauten mit den hotelspezifischen Einrichtungen verstanden. Die hotelmässige Bewirtschaftung muss rechtlich durch Errichtung einer Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Grindelwald sicher gestellt werden.

2. Ausführungsbestimmungen

2.1 Begriff

Hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 46.3 GBR sind Wohnungen, die in einem engen baulichen wie auch betrieblichen Zusammenhang mit einem Hotelbetrieb stehen und von diesem bewirtschaftet werden. Der Eigentümer einer solchen Wohnung ist berechtigt, sie zeitlich begrenzt selbst zu bewohnen. Für die übrige Zeit des Jahres (mindestens 3 Monate) ist er verpflichtet, die Wohnung dem Hotelbetrieb zur Vermietung zu überlassen. Der Hotelbetrieb verpflichtet sich andererseits, die Dienstleistungen und Infrastrukturen des Hotels gegen Entschädigung zur Verfügung zu stellen.

2.2 Formelles

Die hotelmässige Bewirtschaftung ist verbindlich zu regeln und wird im Grundbuch als Anmerkung eingetragen. Die hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen sind im Baugesuch als solche zu bezeichnen und vor Baubeginn ist die Anmerkung der einzelnen Wohnungen im Grundbuch einzutragen. Der Gemeinderat hält sich bei der Beurteilung an die Ausführungsbestimmungen.

2.3 Verhältnis zwischen der Anzahl Hotelbetten und der Anzahl der hotelmässig bewirtschafteten Betten

Auf eine direkte Festlegung dieser Verhältniszahl wird verzichtet, da sowohl die Bettenzahl des Hotelbetriebs als auch diejenige der hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen vom jeweiligen Nutzungskonzept abhängen und damit im Einzelfall und im Quervergleich kein ausreichend konstantes Kriterium bilden. Es gilt folgender Massstab: Die Bruttogeschossfläche (Art. 93 BauV) aller hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen darf nicht mehr als die Hälfte der gesamten Bruttogeschossfläche (Hotelbetrieb inkl. Infrastrukturen wie Schwimmbäder, Fitness, Kiosk, Personalzimmer usw. sowie inkl. hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen) ausmachen. d.h. mindestens die Hälfte der gesamten Bruttogeschossfläche muss zum eigentlichen Hotelbetrieb gehören. Die Fläche der reinen Hotelzimmer muss mindestens einen Drittel der hotelmässig bewirtschaftete Wohnfläche betragen.

2.4. Kontrollen der Auflagen betreffend der hotelmässigen Bewirtschaftung

Die Baupolizeibehörde veranlasst Kontrollen über die Einhaltung der hotelmässigen Bewirtschaftung, so oft dies als notwendig erscheint. Die betroffenen Hotelbetriebe und deren Wohnungsbenützer haben die entsprechenden Kontrollen zu dulden.

Die Dienstleisterin (Hotelbetrieb) muss saisonal zuhanden der Baupolizeibehörde ein Verzeichnis/Kurtaxenabrechnung über die Weitervermietung der Wohneinheiten abgeben.

2.5. Aufhebung des Hotelbetriebes

Wird der Hotelbetrieb aufgegeben und erfolgt eine Umnutzung zu Wohnzwecken, kommen die Vorschriften des Baureglementes über den Erstwohnungsanteil (Art. 46 GBR) zur Anwendung.

2.6. Anmerkung im Grundbuch

Folgende Nutzungsbeschränkung betreffend der hotelmässigen Bewirtschaftung wird im Grundbuch angemerkt:

Im Grundbuch wird eine Nutzungsbeschränkung zu Gunsten hotelmässiger Bewirtschaftung gestützt Art. 29 Abs. 2 lit B i.V.m. Art 29 Abs. 3 BauG auf den Grundstücken GBB Nr. angemerkt.

Die Anmerkung hat folgenden Inhalt:

- Die vorstehend genannten Grundstücke (alle Wohnungen inkl. allfälliger weiteren Bauten) unterliegen der hotelmässigen Bewirtschaftung.
- Die Wohnungen sind in erster Linie zu Wohnzwecken bestimmt. Sie werden jedoch vom jeweiligen Hotelbetreiber hotelmässig bewirtschaftet. Dieser ist Träger des Hotelbetriebs. Hotelbetreiber für die hotelmässige Bewirtschaftung der Wohnungen ist der jeweilige Eigentümer der Hoteleinheit GBB Nr.
- Die Eigentümer der Grundstücke GBB verpflichten sich, dass ihr Eigentum weder durch sie selber noch durch Dritte als blosses Wohnhaus benutzt wird, d.h. bei Benutzung des Eigentums müssen die Dienstleistungen des Hotelbetriebes in Anspruch genommen werden. Im Sinne dieser Auflage werden die Eigentümer der Wohnungen verpflichtet, einen entsprechenden Hotel-Service-Vertrag abzuschliessen.
- Von diesen Auflagen sind die Dienstwohnung des Hoteldirektors und allfälliger weiterer Mitarbeiter, sowie die Angestelltenzimmer ausgenommen.

2.7 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft

Als Auflage und Bedingungen wird folgender Hotel-Service-Vertrag in die Baubewilligung aufgenommen.

Im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ist folgender Hotel-Service-Vertrag aufzunehmen:

Hotel-Service-Vertrag

zwischen

Hotel AG

als Dienstleisterin

und

....., Eigentümer der Wohneinheit Grundbuchblatt, Grindelwald

als Besteller

1. Ausgangslage

Gemäss den rechtlichen Bestimmungen der Gemeinde Grindelwald unterliegen sämtliche Wohneinheiten in der neu erstellten Liegenschaft der so genannten Hotelbewirtschaftung. Dies ist ein rechtlicher Begriff, der im Grundbuch beim Kauf der Wohneinheit als Personaldienstbarkeit eingetragen wird. Inhaltlich geht es um Leistungen hotelmässiger Natur, die deutlich über eine reine Immobilienverwaltung hinausgehen. Deshalb wird in diesem Vertrag von Hotel Service gesprochen. Der Hotel-Service-Vertrag ist zwingend an das Eigentum der entsprechenden Wohneinheit gebunden und geht bei Wechsel des Eigentums auf den Nachfolger über. Aus diesem Grunde ist der Vertrag auch nicht kündbar.

2. Gegenstand des Vertrages

Die folgenden Artikel regeln den Inhalt, die Qualität und die Kosten der so genannten Hotelbewirtschaftung. Nicht Gegenstand dieses Vertrages ist die reine Immobilienverwaltung gemäss den Reglementen der Stockwerkeigentümer und den Reglementen für die gemeinsamen Parzellen der Autoeinstellhalle und der Umgebung der Häuser.

Die folgende Vereinbarung umfasst drei Teile der Hotelbewirtschaftung:

- a) Jene Bereiche, deren Leistungen gleichzeitig mit dem Kaufpreis der Wohneinheit abgegolten werden.
- b) Jene Bereiche, die dauerhaft oder im Einzelfall vom Eigentümer beim Hotel bestellt werden können und zusätzlich zu entschädigen sind.
- c) Die Weitervermietung der Wohneinheit als Hotelsuite.

Der Hotelservice wird während den Öffnungszeiten des Hotels erbracht; d. h. ca. 11 Monate pro Jahr.

3. Mit diesem Vertrag abgeglichene Leistungen des Hotelservice

Grundsatz: Die Eigentümer, beziehungsweise andere Benutzer der Wohneinheiten im Einverständnis der Eigentümer, haben Zugang zu den Gemeinschaftsräumlichkeiten des Hotels wie Hotelgäste.

Dies heisst (abschliessende Aufzählung):

- Concierge- und Receptionsdienste (Flugtickets bestätigen, Taxis bestellen etc.)
- Telefondienst durch Hotelreception während den ordentlichen Büro- und Öffnungszeiten.
- Lokaler Postdienst (Postaufgabe, Postfachleerung, Info über Posteingang)
- Sicherheitsdienst wie für das Hotel angewandt.
- Benutzung der Hotel-Aufenthaltsräume und der Gartenanlagen (exklusive Konsumation)
- Einladung zu Hotelevents wie Hotelgäste
- Periodische Überwachung der Wohneinheiten bei Abwesenheit des Eigentümers.
- Benutzung der allgemeinen Räumlichkeiten der Wellness-Anlage des Hotels.

3a Wertberechnung der eingeschlossenen Leistungen

Für die vorerwähnten Gemeinschaftseinrichtungen und – Leistungen wird pro Wohneinheit von der Dienstleisterin eine jährliche Entschädigung in Rechnung gestellt.

4. Leistungen des Hotelservice auf Bestellung

Auf Bestellung können weitere Hoteldienstleistungen angefordert werden. Insbesondere, aber nicht abschliessend, geht es um die folgenden Bereiche:

- Arrivee- und Depart-Portierdienste
- Wäschedienst
- Reinigungsdienste
- Einkaufsdienst, ausser F & B
- Einkaufs-Abholdienst ausserhalb Grindelwald
- Catering
- Vorbereitung der Wohnung am Anreisetag (Lüften, Einbetten, Heizungen, Sonnenrollos etc.)
- Tägliches Housekeeping
- Reinigung der Wohnung am Abreisetag sowie für Vorbereitung der Abwesenheitszeit der Eigentümer (Ausbetten, Heizungen reduzieren, Sonnenrollos schliessen etc.)
- Post-Nachsendung
- Buchhaltungs-Service für individuelle Rechnungen

Die vom Eigentümer gewünschten Dienstleistungen können einzelfallmässig abgerufen werden. Dafür werden die Preise gemäss Preisliste, beziehungsweise gemäss Zimmerservicetarif des Hotels, verrechnet. Es können aber auch Pauschalarrangements jeweils im voraus für die Aufenthaltsdauer vereinbart werden. Die Dienstleisterin hält die entsprechenden Bestellformulare bereit.

5. Weitervermietung der Wohneinheit

Der Eigentümer kann die Wohneinheit selbst bewohnen. Für die gesamte übrige Zeit (mindestens 3 Monate im Jahr) ist er verpflichtet, die Wohnung der Dienstleisterin zur Vermietung zu überlassen.

Zu diesem Zweck teilt der Eigentümer der Dienstleisterin jeweils bis Ende Oktober für das folgende Kalenderjahr schriftlich mit, für welche Perioden Eigengebrauch geltend gemacht wird.

Die Dienstleisterin sichert zu, die Wohneinheit nach bestem Wissen und Können auszulasten; eine Auslastungs- oder Ertragsgarantie gibt sie nicht ab. Sie garantiert dabei die umfassende Reinigung der Wohneinheit während und nach dem Gebrauch durch Dritte. Für Schäden durch Dritte schliesst die Dienstleisterin eine separate Haftpflichtversicherung ab.

Die Dienstleisterin (Hotelbetrieb) muss saisonal zuhanden der Baupolizeibehörde ein Verzeichnis/Kurtaxenabrechnung über die Weitervermietung der Wohneinheiten abgeben.

Die Dienstleisterin wendet für den Preis der Wohneinheit als Suite ihren jeweils aktuellen Hoteltarif an, in der Regel mit einem Zuschlag auf den Preisen für Suiten. Sie ist in der Preisgestaltung frei.

50 % (Richtwert) des für das so genannte Logement eingenommenen Preises gehen als Entschädigung an den Wohneigentümer. Keine Entschädigung erhält der Wohneigentümer für die Konsumation des Hotelgastes.

6. Verbot der kommerziellen Vermietung durch den Eigentümer

Die Idee der so genannten Hotelbewirtschaftung besteht darin, durch die Weitervermietung von Wohneigentum eine Erhöhung der Kapazität an Hotelbetten zu erreichen. Eine kommerzielle Weitervermietung der Wohneinheiten als Ferienwohnungen ist deshalb ausgeschlossen. Der Wohneigentümer nutzt die Wohnung grundsätzlich zum Eigengebrauch für sich selbst und seine Familie. Die kommerzielle Drittnutzung erfolgt ausschliesslich in der Form der Übergabe der Wohneinheit an die Dienstleisterin zur Nutzung als Hotelsuite.

7. Qualität

Die Dienstleisterin verspricht, die hier genannten Inhalte des Hotelservice entsprechend ihrem eigenen Leitbild in der hohen Qualität eines Schweizer Hotels zu erfüllen.

Der Eigentümer verpflichtet sich, allfällige Beanstandungen jeweils sofort der Dienstleisterin zu melden.

8. Rechtliches

Dieser Vertrag wird gleichzeitig mit dem Kaufvertrag in Anwesenheit des Notars unterschrieben. Der Vertrag geht bei Wechsel des Wohneigentums automatisch auf den neuen Eigentümer über.

Der Vertrag ist aus diesem Grunde auch nicht kündbar.

Für Streitigkeiten aus dem Vertrag bezüglich Qualität der Dienstleistung und Tarife setzen die Parteien einen Schlichter ein. Dieser klärt den Sachverhalt ab und macht einen versöhnlichen Vorschlag.

Der Schlichter wird auf Antrag einer Vertragspartei durch den Schweizerischen Hotelierverein (Treuhand) bestimmt.

Will eine Partei sich nicht an den Vorschlag des Schlichters halten, steht ihr der Gang an die ordentlichen Gerichte frei.

Die Dienstleisterin ist berechtigt, die hier eingegangenen Verpflichtungen durch eine von ihr beherrschte juristische Person erbringen zu lassen.

Anwendbar ist schweizerisches Recht; Gerichtsstand ist Interlaken.

Grindelwald, den

Die Dienstleisterin

Hotel AG

Der Eigentümer

.....

Die Ausführungsbestimmungen wurden am 12. Dezember 2006 durch den Gemeinderat revidiert und genehmigt. Die Ausführungsbestimmungen vom 25. April 2006 werden aufgehoben.