

Verordnung – Ausführungsbestimmungen des Gemeinderates über die hotelmässige Bewirtschaftung

Gemeinderatsbeschluss vom 27.08.2013

1. Ausgangslage und Ziel

Art. 42 Abs. 1 GBR definiert die Bauten des Gastgewerbes. Demnach gelten als Bauten des Gastgewerbes nur Betriebe, deren sämtliche Geschosse gastgewerblich genutzt werden. Somit sind nur gastwirtschaftliche Nutzungen zulässig und Wohnungen können nur integriert werden, wenn sie hotelmässig bewirtschaftet werden. Bei mehreren Bauten muss zwischen der rein gastgewerblichen Nutzung und Wohnnutzungen ein enger baulicher und betrieblicher Zusammenhang bestehen. 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.

Die Vorschriften des Bundes über den Zweitwohnungsbau bleiben vorbehalten.

2. Ausführungsbestimmungen

2.1 Begriff

Hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 46 Abs. 3 GBR sind Wohnungen, die in einem engen baulichen wie auch betrieblichen Zusammenhang mit einem Hotelbetrieb stehen und von diesem bewirtschaftet werden (Art. 42 Abs. 2 GBR). Der Eigentümer einer solchen Wohnung ist berechtigt, sie zeitlich begrenzt (maximal 4 Monate pro Kalenderjahr, wobei je maximal 3 Wochen in der Winter- und der Sommersaison) selbst zu bewohnen. Für die übrige Zeit des Jahres ist der Eigentümer 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.

Sofern die Vorschriften des Bundes über den Zweitwohnungsbau eine weitergehende Eigenbenützung erlauben, kann der Eigentümer die Wohnung auch im Rahmen der hotelmässigen Bewirtschaftung nach Art. 42 Abs. 2 und Art. 46 Abs. 3 GBR länger benützen. In diesem Fall hat der Eigentümer dem Hotelbeitrieb für die über die vertraglich vereinbarte minimale Dauer hinausgehende Zeit die übliche, von Dritten für die Miete geschuldete Entschädigung zu leisten.

2.2 Formelles

Die hotelmässige Bewirtschaftung ist in einem Vertrag verbindlich zu regeln und im Grundbuch als Anmerkung einzutragen. 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 vorliegenden Ausführungsbestimmungen.

Weitergehende Anforderungen, die sich auf den Vorschriften des Bundes über den Zweitwohnungsbau ergeben, bleiben vorbehalten. Insbesondere dürfen die Wohnungen nicht individuell ausgestaltet sein.

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 folgener 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 bewirtschafteten 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 (Hotelmanager/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) und des Bundes über den Zweitwohnungsbau zur Anwendung.

2.6. Anmerkung im Grundbuch

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 GBBverpflichten sich, dass ihr Eigentum weder durch sie selber noch durch Dritte als blosse Wohnung 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.

Gestützt auf die Vorschriften des Bundes über den Zweitwohnungsbau sind die hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen überdies mit einem Zweckentfremdungsverbot «qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnung» zu belegen.

2.7 Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft

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

Im Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft ist der Hotel-Service-Vertrag ebenfalls aufzunehmen. Im Stockwerkeigentümerreglement ist ein genügender Werterhalt der Hotelliegenschaft zu gewährleisten.

Der Hotelservice Vertrag hat mindestens folgende Gegenstände zu regeln:

- die Ausgangslage mit der rechtlichen Einordnung
- den Vertragsgegenstand,
- die abgegoltenen Leistungen,
- die weiteren angebotenen Leistungen mit den Grundsätzen der Berechnung der Abgeltung,
- den Umfang des Eigenbenutzungsrechts des Wohnungseigentümers, resp. den Umfang des Vermietungsrechts des Hoteliers
- Entschädigungsmodell für die Weitervermietung.

Zwei mögliche **Muster** für einen Hotel-Service-Vertrag finden sich im Anhang der Verordnung. Diese sind individuell auf die jeweiligen konkreten Verhältnisse anzupassen. Sie müssen in jedem Fall aber im Einklang mit der vorliegenden Verordnung, den Bestimmungen des Gemeindebaureglements über die hotelmässige Bewirtschaftung sowie den Vorschriften des Bundes über den Zweitwohnungsbau stehen.

Die Ausführungsbestimmungen wurden am 27. August 2013 durch den Gemeinderat revidiert und genehmigt. Die Ausführungsbestimmungen vom 12. Dezember 2006 werden aufgehoben.

Beschlussesvermerke

Beschlossen durch den Gemeinderat

am

27. August 2013

Publikation nach Art. 45 GV im Anzeiger

vom

05. September 2013

SESZ

Beschwerde(n)

keine



Namens der Einwohnergemeinde Grindelwald

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Emanuel Schläppi

Herbert Zurbrügg

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Ort und Datum 3818 Grindelwald, 18. November 2013

Der Gemeindeschreiber

Herbert Zurbrügg

Hotel-Service-Vertrag (Betriebsstättennutzung)

Hinweis:

Die Betriebsstättennutzung erlaubt dem Stockwerkeigentümer eine Nutzung der Wohneinheit nur zu den gleichen Konditionen wie für einen Hotelgast. Die

Betriebsstättennutzung gewährt dem Hotelbetrieb die grösstmögliche unternehmerische

Freiheit. Hingegen steht dem Stockwerkeigentümer eine anteilsmässig höhere

Entschädigung am gesamten Logementertrag zu, als wenn er eine teilweise Eigennutzung

beansprucht (vgl. Hotel-Service-Vertrag, Teilnutzung). Überdies gelten für

Betriebssättennutzungen erleichterte Anforderungen im Zusammenhang mit dem Erwerb

durch Personen mit Wohnsitz im Ausland.

71		 .1-	-	-
71/	w	าก	$^{\circ}$	n

Hotel-Restaurant AG, 3818 Grindelwald
als Hotelmanager
und
, Eigentümer der Stockwerkwohneinheit Grundbuchblatt, Grindelwald
als Stockwerkeigentümer
und
Grundeigentümer GbblNr. XXXXX, Eigentümer des Hotelgrundstücks
als Hoteleigentümer
betreffend
die hotelmässige Bewirtschaftung der Stockwerkeinheiten Grindelwald-Gbbl. Nr(; Appartementwohnung) und Nr(; Einstellhallenplatz)
nachfolgend die "Stockwerkeinheiten"

Präambel

Auf dem unmittelbar an das Hotel-Restaurant (Grindelwald-Gbbl. Nr.; das "Hotel") angrenzenden Grundstück Grindelwald-Gbbl. Nr. wird ein Appartementhaus mit ..., in Stockwerkeigentum unterteilten Wohnungen erstellt. Das Appartementhaus ist mit dem Hotel-Restaurant über einen Zwischentrakt verbunden. Im Zwischentrakt soll unter anderem eine dem Hotel und dem Appartementhaus zur Verfügung stehende Wellness-Anlage gebaut und unterhalten werden.

Der Hotelmanager betreibt das Hotel und das Appartementhaus inkl. Zwischentrakt als einheitlicher und eigenständiger Hotel- und Gastronomiebetrieb. Eigentümerin des Hotels ist die, Grindelwald.

Die in Stockwerkeigentum unterteilten Wohnungen stehen in einem engen baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb. Sämtliche Wohneinheiten werden vom Hotelmanager

hotelmässig bewirtschaftet ("Bewirtschaftete Einheiten"). Die Eigentümer der Stockwerkeinheiten besitzen entweder ein <u>beschränktes</u> Eigennutzungsrecht an den Wohneinheiten (Teilnutzung) oder treten ihr Eigennutzungsrecht an den Wohneinheiten vollumfänglich an den Hotelmanager ab (Betriebsstättenutzung).

Der Stockwerkeigentümer beabsichtigt, die Stockwerkeinheiten Nrn. zu kaufen und das Eigennutzungsrecht an den Stockwerkeinheiten vollumfänglich an den Hotelmanager abzutreten. Andererseits beabsichtigt der Hotelmanager, dem Eigentümer der Stockwerkeinheiten Nrn. für die Abtretung des Eigennutzungsrechts eine Entschädigung zu bezahlen.

Die Parteien beabsichtigen, das Eigennutzungsrecht an den Stockwerkeinheiten vertraglich so zu gestalten, dass die Stockwerkeinheiten als Betriebsstätte im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Ausland (BewG; "Lex Koller") qualifiziert werden können.

DIES VORAUSGESCHICKT, vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Begriffe

- 1.1 "Hotelmässige Bewirtschaftung" im Sinne dieses Vertrages bedeutet das gewerbsmässige und vorübergehende zur Verfügung Stellen von möblierten Wohneinheiten sowie damit zusammenhängender Hotelinfrastruktur und -leistungen an Gäste gegen Entgelt. Die Qualität der hotelmäßigen Bewirtschaftung muss mindestens dem Standard eines 3*-Hotels entsprechen."
- "Eigennutzungsrechte" im Sinne dieses Vertrages umfassen die tatsächliche Benutzung der Stockwerkeinheiten, beinhaltend neben dem eigentlichen Wohnraum insbesondere, aber nicht abschliessend, Möbel, Maschinen, Geräte, Bilder, Accessoires und/oder weitere für das Wohnen bestimmte Einrichtungsgegenstände sowie von mit den Stockwerkeinheiten zusammenhängenden Bauteilen, Anlagen, Einrichtungen, Nebenräumen und/oder anderen Objekten wie namentlich, aber nicht abschliessend, Garagen, Stauraum (Kellerabteile, Reduit, Estrich, etc.) und dazugehörender Umschwung (Garten, Grünflächen, Abstellplätze, etc.). Die Eigennutzungsrechte umfassen weiter den unbeschwerten Zugang zu den entsprechenden Stockwerkeinheiten sowie den damit zusammenhängenden Anlagen und Nebenräumen. Nicht zu den Eigennutzungsrechten gehören die Rechte aus der Stellung als Stockwerkeigentümer.

2. Vertragsgegenstand

Der Eigentümer der Stockwerkeinheiten Nrn. verpflichtet sich, die mit den Stockwerkeinheiten verbundenen Eigennutzungsrechte an den Hotelmanager während der Laufzeit dieses Vertrages vollumfänglich abzutreten.

Der Hotelmanager verpflichtet sich, das Hotel und die Stockwerkeinheiten Nrn. dauernd hotelmässig zu bewirtschaften und dem Eigentümer der Stockwerkeinheiten Nrn. für die Abtretung der Eigennutzungsrechte eine Entschädigung nach Massgabe dieses Vertrages zu bezahlen.

3. Stockwerkeigentum

Der Stockwerkeigentümer bleibt Eigentümer der Stockwerkeinheiten und ist in dieser Eigenschaft im Grundbuch eingetragen. Er ist ebenfalls Mitglied der Stockwerkeigentümerschaft und hat die ihm auf der Grundlage des Gesetzes (Art. 712a ff. ZGB) und des Stockwerkeigentümerreglements

übertragenen Rechte und Pflichten wahrzunehmen. Nebst der Beschränkung seiner Eigennutzungsrechte an den Stockwerkeinheiten gemäss Ziffer 1 hievor, verzichtet er aber auf die freie Ausgestaltung seiner Stockwerkeinheiten (Art. 712a Abs. 2 ZGB). Der Eigentümer hat keinen Anspruch auf individuelle Gestaltung (Inneneinrichtung und -ausbau) seiner Stockwerkeinheiten. Das Einrichtungskonzept liegt ausschliesslich in der Kompetenz der und/oder des Hotelmanagers.

Der Stockwerkeigentümer verpflichtet sich, die Stockwerkeinheiten zu unterhalten, so dass sie jederzeit einem *** Sterne-Standard entsprechend genutzt werden können. Sollte der Stockwerkeigentümer dieser Unterhaltspflicht auch nach schriftlicher Aufforderung hin nicht nachkommen, ist der Hotelmanager ermächtigt, die Unterhaltsarbeiten auf Kosten des Stockwerkeigentümers ausführen zu lassen. Der Hotelmanager ist berechtigt, die dabei anfallenden Kosten mit dem Anspruch des Stockwerkeigentümers auf Nutzungsentschädigung zu verrechnen.

4. Entschädigung

- 4.1 Der Hotelmanager verpflichtet sich, dem Stockwerkeigentümer für die Abtretung der Eigennutzungsrechte gemäss Ziffer 1 hievor eine Entschädigung ("Nutzungsentschädigung") zu bezahlen. Grundlage für die Berechnung der Nutzungsentschädigung bildet der gesamte Logement-Umsatz, der mit der hotelmässigen Bewirtschaftung der bewirtschafteten Einheiten erzielt wird ("Logement-Gesamtumsatz").
- 4.2 Der Logement-Umsatz pro bewirtschaftete Einheit berechnet sich wie folgt:

Zimmerpreis

- ./. Kurtaxe (aktueller Satz)
- ./. MWST für Beherbergungen
- ./. Frühstück
- = Logement-Umsatz pro bewirtschaftete Einheit

Konsumationen (z.B. Restaurant, Minibar, Zimmerservice, etc.) sowie weitere Hoteldienstleistungen (z.B. Gebühren für die Benutzung von Hotelinfrastruktur) werden für die Berechnung des Logement-Umsatzes nicht berücksichtigt. Die Preisgestaltung liegt in der ausschliesslichen Kompetenz des Hotelmanagers.

4.3 Die Nutzungsentschädigung berechnet sich gemäss dem in <u>Anlage 1</u> beigelegten Berechnungsmodell. Als Grundsatz gilt, dass die dem Stockwerkeigentümer pro Tag zustehende Nutzungsentschädigung abhängig ist vom Logement-Gesamtumsatz, von der Eigennutzung der bewirtschafteten Einheiten und einem Verteilschlüssel, der im Verhältnis von 60% (50% bei teilgenutzten bewirtschafteten Wohneinheiten) des Kaufpreises der Stockwerkeinheiten zum gesamten Kaufpreis sämtlicher bewirtschafteten Einheiten, die dem Hotelmanager zur Verfügung stehen, festgelegt wird. Eine Verwaltungsgebühr von 2% zzgl. MWST wird von der Nutzungsentschädigung zu Gunsten der Treuhänderin in Abzug gebracht.

5. Abrechnung / Auszahlung

- 5.1 Der Hotelmanager verpflichtet sich, über den Logement-Gesamtumsatz täglich eine Abrechnung zu erstellen und diese Abrechnung monatlich, spätestens aber am 10. Werktag des Folgemonats, an die von der Stockwerkeigentümergemeinschaft eingesetzten, ("Treuhänderin") zur Kontrolle weiterzuleiten.
- 5.2 Nach erfolgter Überprüfung durch die Treuhänderin überweist der Hotelmanager den Teil des Logement-Gesamtumsatzes des jeweiligen Monats, der unter den Eigentümern von

- bewirtschafteten Einheiten aufgeteilt wird ("Logement-Nettoumsatz"), auf ein von der Treuhänderin verwaltetes Bankkonto ("Poolkonto").
- 5.3 Die Zahlung des Logement-Nettoumsatzes wird spätestens nach Ablauf von 20 Werktagen des Folgemonates fällig. Ist der Hotelmanager mit der Zahlung im Verzug, ist ein Verzugszins von 5% geschuldet. Die Treuhänderin ist vom Stockwerkeigentümer ausdrücklich ermächtigt und beauftragt, dem Hotelmanager den Verzugszins in Rechnung zu stellen. Verzugszinse werden dem Poolkonto gutgeschrieben.
- 5.4 Die Verteilung des Logement-Nettoumsatzes aus dem Poolkonto (inkl. Bank- und Verzugszinse) bzw. die Auszahlung der Nutzungsentschädigung zu Gunsten des Stockwerkeigentümers erfolgt halbjährlich und durch die Treuhänderin gemäss dem in Anlage 1 beschriebenen Berechnungsmodells.
- 5.5 Die Treuhänderin erstellt über die Auszahlung der Nutzungsentschädigung halbjährlich eine Abrechnung. Ohne schriftlichen Gegenbericht des Stockwerkeigentümers innert 10 Werktagen ab Empfang gilt diese Abrechnung als genehmigt. Die Auszahlung der Nutzungsentschädigung erfolgt spätestens am 31. August bzw. 28.(29.) Februar auf ein vom Stockwerkeigentümer bekannt zu gebendes Konto.
- 5.6 Der Hotelmanager verpflichtet sich, der Treuhänderin die Verwaltungsgebühr gemäss Ziffer 4.3 zu bezahlen.

6. Nutzung der Stockwerkeinheiten durch den Stockwerkeigentümer

Wie unter Ziffer 1 festgehalten ist, tritt der Stockwerkeigentümer seine Eigennutzungsrechte an den Stockwerkeinheiten Nr. ... und Nr. vollumfänglich an den Hotelmanager ab. Der Stockwerkeigentümer ist jedoch berechtigt, die Stockwerkeinheiten (oder andere Hotelzimmer und Apartments) als Hotelgast zu reservieren und zu bewohnen, falls die Stockwerkeinheiten nicht bereits für andere Hotelgäste reserviert sind. Für die Nutzung der Stockwerkeinheiten und die Inanspruchnahme der übrigen Hoteldienstleistungen ist der Stockwerkeigentümer wie jeder andere Hotelgast zu den jeweils geltenden Hoteltarifen kostenpflichtig. Der mit der Nutzung durch den Stockwerkeigentümer erzielte Logement-Umsatz wird bei der Berechnung des Logement-Gesamtumsatzes und der Nutzungsentschädigung für den Stockwerkeigentümer (vgl. Ziffer 4 hievor) vollumfänglich mitberücksichtigt.

7. Dauer und Kündigung

- 7.1 Der vorliegenden Vertrag wird für eine Mindestdauer von 15 Jahren abgeschlossen.
- 7.2 Der Hotelmanager kontaktiert den Stockwerkeigentümer sowie den Hoteleigentümer mindestens sechs Monate vor Ablauf der Mindestdauer zwecks Abschluss eines neuen Vertrages. Können sich die Parteien nicht über einen neuen Vertrag einigen, gilt der vorliegende Vertrag bis zum Abschluss des neuen Vertrages weiter.

8. Nebenpflichten

- 8.1 Für direkte und/oder indirekte Schäden, die durch die hotelmässige Bewirtschaftung bzw. durch Drittpersonen oder beherbergte Personen entstehen, schliesst der Hotelmanager eine separate Haftpflichtversicherung ab.
- 8.2. Die Nebenkosten für die Stockwerkeinheiten werden ausserhalb dieses Vertrages auf der Grundlage des Stockwerkeigentümer-Reglementes abgerechnet.
 - Eine Verrechnung der Nebenkosten mit der Nutzungsentschädigung ist nicht zulässig.

8.3 Der Hotelmanager sichert zu, die Stockwerkeinheiten nach bestem Wissen und Gewissen auszulasten; eine Auslastungs- oder Ertragsgarantie gibt er nicht ab.

9. Schlussbestimmungen

werden.

- 9.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt insbesondere auch für eine Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses.
- 9.2 Der Hotelmanager muss saisonal zuhanden der Baupolizeibehörde ein Verzeichnis/Kurtaxenabrechnung für die Weitervermietung der Stockwerkeinheiten abgeben.
- 9.3 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder sollte der Vertrag lückenhaft sein, so wird dadurch der Vertrag in seinem übrigen Inhalt nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen, undurchführbaren oder fehlenden Regelung tritt eine solche Regelung, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftliche Zweck dieses Vertrag am nächsten kommt.
- 9.4 Der Hotelmanager, der Stockwerkeigentümer und der Hoteleigentümer erklären ausdrücklich und einvernehmlich, dass die hotelmässige Bewirtschaftung kein Miet- und/oder Untermietverhältnis bzw. Pachtverhältnis begründet und die Bestimmungen des Miet- bzw. des Pachtrechtes des Schweizerischen Obligationenrechts nicht zur Anwendung gelangen.
- 9.5 Für den Fall, dass der Hotelmanager aus irgendwelchen Gründen nicht mehr in der Lage ist, die hotelmässige Bewirtschaftung zu erbringen, ist der jeweilige Grundeigentümer der Liegenschaften Grindelwald-Gbbl. Nr. XXXXX verpflichtet, die hotelmässige Dienstleistung auf der Grundlage dieses Vertrages selbst zu erbringen oder durch Dritte erbringen zu lassen.
- 9.6 Dieser Vertrag unterliegt ausschliesslich dem Schweizer Recht unter Ausschluss der Regeln des internationalen Privatrechts. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Interlaken. Vorbehalten bleibt der Weiterzug an das Schweizerische Bundesgericht.

Der Hotelmanager HotelAG	Der Stockwerkeigentümer
Ort, Datum	Ort, Datum
Der Hoteleigentümer GbblNr. XXXXX	
Die Treuhand, bestätigt hiermit, die Bestimmungenommen zu haben und erklärt sich hiermit ausdrückli	
Treuhand	
Ort, Datum4-fach	
Anlage 1: Im Anhang kann u.a. auch das Berechnungsi	modell für die Nutzungsentschädigung aufgeführt

Hotel-Service-Vertrag

(Teilnutzung)

Hinweis:

Im Gegensatz zur Betriebsstättennutzung erlaubt ein Teilnutzungsvertrag dem Eigentümer, seine Stockwerkeinheit während einer kurzen Dauer selbst zu nutzen. Die maximal

zulässige Eigennutzungsdauer bestimmt sich nach Ziffer 2.1 der

Ausführungsbestimmungen. Will der Eigentümer seine Wohneinheit länger nutzen, ist dies im Rahmen des Bundesrechts über die Zweitwohnungen und zu den gleichen Konditionen, wie sie für einen Hotelgast gelten möglich. Dem Stockwerkeigentümer, der Anspruch auf teilweise Eigennutzung hat, steht eine tiefere Entschädigung am gesamten Logementertrag

zu, als dem Stockwerkeigentümer einer Betriebsstätteneinheit.

Präambel

Auf dem unmittelbar an das Hotel-Restaurant (Grindelwald-Gbbl. Nr.; das "Hotel") angrenzenden Grundstück Grindelwald-Gbbl. Nr. wird ein Appartementhaus mit ..., in Stockwerkeigentum unterteilten Wohnungen erstellt. Das Appartementhaus ist mit dem Hotel-Restaurant ... über einen Zwischentrakt verbunden. Im Zwischentrakt soll unter anderem eine dem Hotel und dem Appartementhaus zur Verfügung stehende Wellness-Anlage gebaut und unterhalten werden.

Der Hotelmanager betreibt das Hotel und das Appartementhaus inkl. Zwischentrakt als einheitlicher und eigenständiger Hotel- und Gastronomiebetrieb. Eigentümerin des Hotels ist die, Grindelwald.

Die in Stockwerkeigentum unterteilten Wohnungen stehen in einem engen baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb. Sämtliche ... Wohneinheiten werden vom Hotelmanager hotelmässig bewirtschaftet ("Bewirtschaftete Einheiten"). Die Eigentümer der Stockwerkwohneinheiten besitzen entweder ein beschränktes Eigennutzungsrecht an den Wohneinheiten (Teilnutzung) oder treten ihr Eigennutzungsrecht an den Wohneinheiten vollumfänglich an den Hotelmanager ab (Betriebsstättenutzung).

Der Stockwerkeigentümer beabsichtigt, die Stockwerkeinheiten Nrn. zu kaufen und das Eigennutzungsrecht an den Stockwerkeinheiten teilweise an den Hotelmanager abzutreten. Andererseits beabsichtigt der Hotelmanager, dem Stockwerkeigentümer der Einheiten Nrn. für das zu seinen Gunsten eingeschränkte Eigennutzungsrecht eine Entschädigung zu bezahlen.

Die Parteien beabsichtigen, das Eigennutzungsrecht an den Stockwerkeinheiten vertraglich so zu gestalten, dass die Stockwerkeinheiten als hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen gemäss den Artikeln 42 Abs. 2 und 46 Abs. 3 des Baureglementes der Gemeinde Grindelwald bzw. den Ausführungsbestimmungen für Bauten des Gastgewerbes "Hotelmässige Bewirtschaftung" (Verordnung der Gemeinde Grindelwald vom 2. April 2013) qualifiziert werden können.

DIES VORAUSGESCHICKT, vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Begriffe

- 1.1 "Hotelmässige Bewirtschaftung" im Sinne dieses Vertrages bedeutet das gewerbsmässige und vorübergehende zur Verfügung Stellen von möblierten Wohneinheiten sowie damit zusammenhängender Hotelinfrastruktur und -leistungen an Gäste gegen Entgelt. Die Qualität der hotelmässigen Bewirtschaftung muss mindestens dem Standard eines 3*-Hotels entsprechen. Die mit diesem Vertrag unter der Bezeichnung "Hotelmässige Bewirtschaftung" abgegoltene Hotelinfrastruktur- und -leistungen werden nachfolgend (Ziffer 6) definiert.
- "Eigennutzungsrechte" im Sinne dieses Vertrages umfassen die tatsächliche Benutzung der Stockwerkeinheiten, beinhaltend neben dem eigentlichen Wohnraum insbesondere, aber nicht abschliessend, Möbel, Maschinen, Geräte, Bilder, Accessoires und/oder weitere für das Wohnen bestimmte Einrichtungsgegenstände sowie von mit den Stockwerkeinheiten zusammenhängenden Bauteilen, Anlagen, Einrichtungen, Nebenräumen und/oder anderen Objekten wie namentlich, aber nicht abschliessend, Garagen, Stauraum (Kellerabteile, Reduit, Estrich, etc.) und dazugehörender Umschwung (Garten, Grünflächen, Abstellplätze, etc.). Die Eigennutzungsrechte umfassen weiter den unbeschwerten Zugang zu den entsprechenden Stockwerkeinheiten sowie den damit zusammenhängenden Anlagen und Nebenräumen. Nicht zu den Eigennutzungsrechten gehören die Rechte aus der Stellung als Stockwerkeigentümer.
- 1.3 "Hauptsaison" im Sinne dieses Vertrages umfasst folgende Zeiträume:

Winter:

- Von der Kalenderwoche vor der Woche des Weihnachtstags bis und mit Kalenderwoche des Neujahrstages;
- Von der Kalenderwoche des 1. Februar bis und mit Kalenderwoche des 15. März.

Sommer:

- Von der Kalenderwoche des 1. Juli bis und mit Kalenderwoche des 31. August.

2. Vertragsgegenstand

Der Eigentümer der Stockwerkeinheiten Nrn. verpflichtet sich, die mit der Stockwerkeinheit verbundenen Eigenutzungsrechte teilweise an den Hotelmanager für eine bestimmte Dauer pro Jahr und während der Laufzeit dieses Vertrages abzutreten.

Der Hotelmanager verpflichtet sich, das Hotel und die Stockwerkeinheiten Nrn. dauernd hotelmässig zu bewirtschaften und dem Stockwerkeigentümer für die Abtretung der Eigenutzungsrechte eine Entschädigung nach Massgabe dieses Vertrages zu bezahlen.

3. Stockwerkeigentum

Der Stockwerkeigentümer bleibt Eigentümer der Stockwerkeinheiten und ist in dieser Eigenschaft im Grundbuch eingetragen. Er ist ebenfalls Mitglied der Stockwerkeigentümerschaft und hat die ihm auf der Grundlage des Gesetzes (Art. 712a ff. ZGB) und des Stockwerkeigentümerreglements übertragenen Rechte und Pflichten wahrzunehmen. Nebst der teilweisen Beschränkung seiner Eigennutzungsrechte an den Stockwerkeinheiten gemäss Ziffer 1 hievor, verzichtet er teilweise auf die freie Ausgestaltung seiner Stockwerkeinheit (Art. 712a Abs. 2 ZGB). Der Stockwerkeigentümer hat einen beschränkten Anspruch auf individuelle Gestaltung (Inneneinrichtung und -ausbau) seiner Stockwerkeinheiten. Das Einrichtungskonzept liegt primär in der Kompetenz der und/oder des Hotelmanagers.

Der Stockwerkeigentümer verpflichtet sich, die Stockwerkeinheiten zu unterhalten, so dass sie jederzeit einem *** Sterne-Standard entsprechend genutzt werden können. Sollte der Stockwerkeigentümer dieser Unterhaltspflicht auch nach schriftlicher Aufforderung hin nicht nachkommen, ist der Hotelmanager ermächtigt, die Unterhaltsarbeiten auf Kosten des Stockwerkeigentümers ausführen zu lassen. Der Hotelmanager ist berechtigt, die dabei anfallenden Kosten mit dem Anspruch des Stockwerkeigentümers auf Nutzungsentschädigung zu verrechnen.

4. Entschädigung

- 4.1 Der Hotelmanager verpflichtet sich, dem Stockwerkeigentümer für die teilweise Abtretung der Eigennutzungsrechte gemäss Ziffer 1 hievor eine Entschädigung ("Nutzungsentschädigung") zu bezahlen. Grundlage für die Berechnung der Nutzungsentschädigung bildet der gesamte Logement-Umsatz, der mit der hotelmässigen Bewirtschaftung der bewirtschafteten Wohneinheiten erzielt wird ("Logement-Gesamtumsatz").
- 4.2 Der Logement-Umsatz pro bewirtschaftete Einheit berechnet sich wie folgt:

Zimmerpreis

./. Kurtaxe (aktueller Satz)

./. MWST für Beherbergungen

./. Frühstück

Logement-Umsatz pro bewirtschaftete Einheit

Konsumationen (z.B. Restaurant, Minibar, Zimmerservice, etc.) sowie weitere Hoteldienstleistungen (z.B. Gebühren für die Benutzung von Hotelinfrastruktur, Reinigung nach Eigengebrauch) werden für die Berechnung des Logement-Umsatzes nicht berücksichtigt. Die Preisgestaltung liegt in der ausschliesslichen Kompetenz des Hotelmanagers.

4.3 Die Nutzungsentschädigung berechnet sich gemäss dem in <u>Anlage 1</u> beigelegten Berechnungsmodell. Als Grundsatz gilt, dass die dem Stockwerkeigentümer pro Tag zustehende Nutzungsentschädigung abhängig ist vom Logement-Gesamtumsatz, von der Eigennutzung der bewirtschafteten Einheiten und einem Verteilschlüssel, der im Verhältnis von 50% (60% bei Betriebsstätten) des Kaufpreises der Stockwerkeinheiten zum gesamten Kaufpreis sämtlicher bewirtschafteten Einheiten, die dem Hotelmanager zur Verfügung stehen, festgelegt wird. Eine Verwaltungsgebühr von 2% zzgl. MWST wird von der Nutzungsentschädigung zu Gunsten der Treuhänderin in Abzug gebracht.

Abrechnung / Auszahlung

- 5.1 Der Hotelmanager verpflichtet sich, über den Logement-Gesamtumsatz täglich eine Abrechnung zu erstellen und diese Abrechnung monatlich, spätestens aber am 10. Werktag des Folgemonates, an die von der Stockwerkeigentümergemeinschaft eingesetzten, ("Treuhänderin") zur Kontrolle weiterzuleiten.
- 5.2 Nach erfolgter Überprüfung durch die Treuhänderin überweist der Hotelmanager den Teil des Logement-Gesamtumsatzes des jeweiligen Monats, der unter den Eigentümern von bewirtschafteten Einheiten aufgeteilt wird ("Logement-Nettoumsatz"), auf ein von der Treuhänderin verwaltetes Bankkonto ("Poolkonto").
- 5.3 Die Zahlung des Logement-Nettoumsatzes wird spätestens nach Ablauf von 20 Werktagen des Folgemonats fällig. Ist der Hotelmanager mit der Zahlung im Verzug, ist ein Verzugszins von 5% geschuldet. Die Treuhänderin ist vom Stockwerkeigentümer ausdrücklich ermächtigt und beauftragt, dem Hotelmanager den Verzugszins in Rechnung zu stellen. Verzugszinse werden dem Poolkonto gutgeschrieben.
- 5.4 Die Verteilung des Logement-Nettoumsatzes aus dem Poolkonto (inkl. Bank- und Verzugszinse) bzw. die Auszahlung der Nutzungsentschädigung zu Gunsten des Stockwerkeigentümers erfolgt halbjährlich und durch die Treuhänderin gemäss dem in Anlage 1 beschriebenen Berechnungsmodells.
- 5.5 Die Treuhänderin erstellt über die Auszahlung der Nutzungsentschädigung halbjährlich eine Abrechnung. Ohne schriftlichen Gegenbericht des Stockwerkeigentümers innert 10 Werktagen ab Empfang gilt diese Abrechnung als genehmigt. Die Auszahlung der Nutzungsentschädigung erfolgt spätestens am 31. August bzw. 28.(29.) Februar auf ein vom Stockwerkeigentümer bekannt zu gebendes Konto.
- 5.6 Der Hotelmanager verpflichtet sich, der Treuhänderin die Verwaltungsgebühr gemäss Ziffer 4.3 zu bezahlen.

6. Abgegoltene Hotelinfrastruktur und -leistungen

6.1 Als Grundsatz gilt, dass der Stockwerkeigentümer und weitere Nutzer der Stockwerkeinheiten Nrn.
...... im Einverständnis des Hotelmanagers Zugang zu den Gemeinschaftsräumlichkeiten des Hotels
........ haben wie die Gäste des Hotels.

- 6.2 Für den Bezug der nachfolgend abschliessend aufgezählten Dienstleistungen bezahlt der Stockwerkeigentümer dem Hotelmanager eine von der Grösse der Stockwerkeinheiten abhängige jährlich geschuldete Pauschalentschädigung (vgl. Ziffer 6.3):
 - Concierge- und Receptionsdienste
 - Telefondienst durch Hotelreception während den ordentlichen Büro- und Öffnungszeiten
 - Lokaler Postdienst (Postaufgabe, Postfachleerung, Information über Posteingang)
 - Sicherheitsdienst (analog wie für Hotel)
 - Einladung zu Hotelevents wie die übrigen Gäste des Hotels
 - Benutzung der Hotel-Aufenthaltsräume und der Gartenanlagen (exklusive Konsumationen)
 - Periodische Überwachung der Stockwerkeinheiten bei Abwesenheiten des Eigentümers
 - Benutzung der Wellnessanlagen
- 6.3 Die jährlich geschuldete Pauschalentschädigung beträgt, je nach Zimmerzahl, wie folgt:

CHF zzgl. MWST 2.5 Zimmer-Wohnung
CHFzzgl. MWST 3.5 Zimmer-Wohnung
CHFzzgl. MWST 4.5 Zimmer-Wohnung
CHFzzgl. MWST grössere Wohneinheit

Diese Entschädigung wird jährlich dem Landesindex für Konsumentenpreise angepasst. Ausgangswert Lik Basis *Montat Jahr* = 100. Ausgangswert Stand *Monat Jahr* =

- 6.4 Diese Entschädigung ist immer geschuldet, selbst wenn der Stockwerkeigentümer die in Ziffer 6.1 genannten Dienstleistungen nicht oder nicht in diesem Umfang in Anspruch nimmt. Die Pauschalentschädigung ist jeweils per 1. Februar jedes Jahres an den Hotelmanager zu bezahlen. Der Hotelmanager ist berechtigt, die Nutzungsentschädigung mit der Pauschalentschädigung zu verrechnen.
- 6.5 Nach Rückgabe der Stockwerkeinheiten an den Hotelmanager wird die Stockwerkeinheit auf Kosten des Stockwerkeigentümers gereinigt. Für weitere Hotel(dienst)leistungen (z.B. Wäschedienst, Housekeeping, etc.) werden die üblichen Hotelpreise verrechnet. Der Hotelmanager ist befugt, hierzu Pauschalangebote (auch für die Endreinigung) mit dem Stockwerkeigentümer zu vereinbaren.

7. Geltendmachung der Eigennutzungsrechte durch den Eigentümer

- 7.1 Der Stockwerkeigentümer kann seine Einheit während maximal (z.B. 84) Tagen pro Kalenderjahr selber nutzen ("Eigengebrauch"), ohne die Hoteldienstleistungen in Anspruch nehmen zu müssen. In der Hauptsaison ist der Eigengebrauch höchstens während gesamthaft (z.B. 28) Tagen zulässig.
- 7.2 Der Stockwerkeigentümer teilt dem Hotelmanager jeweils (z.B. sechs Monate) im voraus mit, in welchen Wochen er den Eigengebrauch geltend machen will ("Reservation" / "reservieren"). Der Hotelmanager verpflichtet sich, die Stockwerkeinheit während der Reservation exklusiv dem Stockwerkeigentümer zur Verfügung zu stellen.
- 7.3 Ein Eigengebrauch ohne oder mit verspäteter Reservation ist nur möglich, wenn dadurch keine Einschränkungen im Hotelbetrieb entstehen und wenn die Verfügbarkeit der Stockwerkeinheit gegeben ist. Der Hotelmanager entscheidet abschliessend. Der maximale Eigengebrauch von (z.B. 84) Tagen pro Kalenderjahr bleibt in jedem Fall vorbehalten.
- 7.4 Will der Stockwerkeigentümer seine Einheit länger selber nutzen, ist dies, die Verfügbarkeit vorausgesetzt, im Rahmen der Vorschriften der Gemeinde über die hotelmässige Bewirtschaftung

sowie des Bundes über den Zweitwohnungsbau und zu denselben Konditionen wie sie für einen Dritten gelten, zulässig.

8. Verbot der kommerziellen Vermietung durch den Eigentümer

Durch die Überlassung der Stockwerkeinheiten an den Hotelmanager soll eine Erhöhung der Kapazität an Hotelbetten erreicht werden. Eine kommerzielle Weitervermietung der Stockwerkeinheiten als Ferienwohnungen durch den Stockwerkeigentümer ist untersagt. Der Stockwerkeigentümer nutzt die Stockwerkeinheiten grundsätzlich zum Eigengebrauch für sich selbst und seine Familie. Die kommerzielle Drittnutzung erfolgt ausschliesslich in der Form der Überlassung der Stockwerkeinheiten an den Hotelmanager

9. Dauer und Kündigung

- 9.1. Der vorliegende Vertrag wird für eine Mindestdauer von 15 Jahren abgeschlossen.
- 9.2 Der Hotelmanager kontaktiert den Stockwerkeigentümer sowie den Hoteleigentümer mindestens sechs Monate vor Ablauf der Mindestdauer zwecks Abschluss eines neuen Vertrages. Können sich die Parteien nicht über einen neuen Vertrag einigen, gilt der vorliegende Vertrag bis zum Abschluss des neuen Vertrages weiter.

10. Nebenpflichten

- 10.1 Für direkte und/oder indirekte Schäden, die durch die hotelmässige Bewirtschaftung bzw. durch Drittpersonen oder beherbergte Personen entstehen, schliesst der Hotelmanager eine separate Haftpflichtversicherung ab.
- 10.2 Die Nebenkosten für die Stockwerkeinheiten werden ausserhalb dieses Vertrages auf der Grundlage des Stockwerkeigentümer-Reglementes abgerechnet.
 - Eine Verrechnung der Nebenkosten mit Nutzungsentschädigung ist nicht zulässig.
- 10.3 Der Hotelmanager sichert zu, die Stockwerkeinheiten nach bestem Wissen und Gewissen auszulasten; eine Auslastungs- oder Ertragsgarantie gibt er nicht ab. Er garantiert die umfassende Reinigung der Stockwerkeinheiten während und nach dem Gebrauch durch den Eigentümer und durch Dritte. Die Kosten für Reinigung nach Eigengebrauch werden dem Eigentümer in Rechnung gestellt (vgl. Ziffer 4.2 Abs. 2 hiervor).

11. Schlussbestimmungen

- 11.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt insbesondere auch für eine Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses.
- 11.2 Der Hotelmanager muss saisonal zuhanden der Baupolizeibehörde ein Verzeichnis/Kurtaxenabrechnung für die Weitervermietung der Stockwerkeinheiten abgeben.
- 11.3 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder sollte der Vertrag lückenhaft sein, so wird dadurch der Vertrag in seinem

- übrigen Inhalt nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen, undurchführbaren oder fehlenden Regelung tritt eine solche Regelung, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftliche Zweck dieses Vertrag am nächsten kommt.
- 11.4 Der Hotelmanager, der Stockwerkeigentümer und der Hoteleigentümer erklären ausdrücklich und einvernehmlich, dass die hotelmässige Bewirtschaftung kein Miet- und/oder Untermietverhältnis bzw. Pachtverhältnis begründet und die Bestimmungen des Miet- bzw. des Pachtrechtes des Schweizerischen Obligationenrechts nicht zur Anwendung gelangen.
- 11.5 Für den Fall, dass der Hotelmanager aus irgendwelchen Gründen nicht mehr in der Lage ist, die hotelmässige Bewirtschaftung zu erbringen, ist der jeweilige Grundeigentümern der Liegenschaften Grindelwald-Gbbl. Nr. XXXXX verpflichtet, die hotelmässige Dienstleistung auf der Grundlage dieses Vertrages selbst zu erbringen oder durch Dritte erbringen zu lassen.
- 11.6 Dieser Vertrag unterliegt ausschliesslich dem Schweizer Recht unter Ausschluss der Regeln des internationalen Privatrechts. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist **Thun**. Vorbehalten bleibt der Weiterzug an das Schweizerische Bundesgericht.

Der Hotelmanager Hotel AG	Der Stockwerkeigentümer
Ort, Datum	Ort, Datum
Der Hoteleigentümer GbblNr. XXXXX	
Die Treuhand, bestätigt hiermit, die Bes genommen zu haben und erklärt sich hiermit au Treuhand	timmungen in Ziffer 5 dieses Vertrages zur Kenntnis isdrücklich einverstanden.
Ort, Datum	

4-fach

<u>Anlage 1</u>: Im Anhang kann u.a. auch das Berechnungsmodell für die Nutzungsentschädigung aufgeführt werden.