

APPARTMENTPROJEKT

BEHERBERGUNGS- UND BEWIRTSCHAFTUNGSVERTRAG

(strukturierter Beherbergungsbetrieb gemäss Zweitwohnungsgesetz ZWG / Hotelkomplex-Betriebsstätte)

zwischen der

Hotel Dom Saas-Fee AG, CHE-109.911.457, mit Sitz in Saas-Fee,

handelnd durch Edmond Arnold Jean Marie Offermann, amerikanischer Staatsangehöriger, in Belle-Terre (US), Präsident mit Einzelunterschrift

(Erstellerschaft)

und der

Dorint Hotels & Resorts Schweiz GmbH, CHE 109.320.084 (oder noch zu gründende Tochtergesellschaft Dorint Saas Fee AG)

handelnd durch Robertus Brujstens, niederländischer Staatsangehöriger, in Beatenburg, Vorsitzender der Geschäftsführung mit Kollektivunterschrift zu zweien und Annette Schmalisch-Stam, deutsche Staatsangehörige, in Kilchberg

(Betreiberschaft)

und

Frau XXX, (Geb.datum), (Bürgerort/Nationalität), und

Herr XXX, (Geb.datum), (Bürgerort/Nationalität)

nach ihren Angaben (Zivilstand) und wohnhaft (Adresse)

(Eigentümerschaft)

betreffend

Stockwerkeigentum-Grundstück-Nr. 520/XX (Erweiterung bestehendes Hotel Dom auf

Grundparzelle Nr. 520 gegen Norden hin)
oder
Stockwerkeigentum-Grundstück Nr. 1797/XX (Neubau im Osten)

I. Ausgangslage

Die Hotel Dom Saas-Fee AG erstellt auf dem in deren Eigentum stehenden Grundstück Nr. 520 das ‚Hotelapartmentprojekt‘ als strukturierter Beherbergungsbetrieb im 4 Sterne Standard. Das Hotel Dom 4545 besteht aus einem Ausbau des bestehenden Hotel Dom auf Parzelle Nr. 520 und aus einem Neubau auf Parzelle Nr. 1797. Das Hotel Dom im jetzigen Bestand beinhaltet fünfunddreissig Hotelzimmer. Nach erfolgten Erweiterungsbau des bestehenden Hotel Doms wird dieses vierundvierzig Hotelzimmer, neun 1-Zimmerhotelapartment und neunzehn 2-Zimmerhotelapartment beinhalten. Dies wird als Phase 1 bezeichnet.

In der Phase 2 werden zwölf weitere Hotelstudios und Apartments in einem Anbau errichtet und zwar wie folgt: drei 1-Zimmerhotelapartments und neun 2-Zimmerhotelapartments. Nach Fertigstellung weist Hotel Dom Resort 4545 vierundvierzig Hotelzimmer, zwölf 1-Zimmerhotelapartments und achtundzwanzig 2-Zimmerhotelapartments auf. Die Anbauten erfolgen auf den Parzellen Nrn. 520, 523 und 1797. Die zwei Phasen werden zeitverschoben realisiert. Gestartet wird mit Phase 1.

Die StWE's auf Parzellen Nrn. 520 und 1797 werden im Grundbuch von Brig eingetragen wird¹. Das Hotelprojekt Dom 4545 beinhaltet inskünftig gesamthaft 44 Hotelzimmer und 40 Hotelstudios und Hotelapartments sowie zentralen Räumlichkeiten/Infrastrukturen für die hotelmässige Bewirtschaftung der Gesamtanlage (Réception, Bar, Lounge, Lobby und Ski- und Veloraum im EG des Bestands Hotel Dom sowie grosszügiger Wellness/Fitnessbereich im 1. UG und Restaurant & Küche im EG des Neubaus.

Der Hotelkomplex Dom 4545 ist als Betriebsstätte klassifiziert². Der Hotelkomplex befindet sich auf dem Grundstücken Nrn. 520 und 1797 in Saas-Fee, Mitten im Zentrum /Herzen des Dorfes Saas-Fee, gleich gegenüber der Kirche und Gemeindeverwaltung und ist leicht zugänglich. Gemäss rechtskräftiger Baubewilligung vom 26.04.2022 der Gemeinde Saas-Fee ist zu Lasten der Parzellen Nrn. 520 und 1797 unter der Beleg Nr. 1219/2022 eine Gewerbebeschränkung, befristet auf die Dauer von 25 Jahren ab Grundbucheintrag eingetragen in dem Sinne, dass auf den genannten Parzellen einzig ein Hotelbetrieb realisiert werden kann.

¹ Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) vom 20. März 2015; Verordnung über Zweitwohnungen (ZWV) vom 4. Dezember 2015; Richtlinie des Kantons Wallis «Hotelkomplex – Betriebsstätte, Minimalanforderungen zur Erlangung einer Verfügung auf Feststellung der Nichtbewilligungspflicht Im Sinne von Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG» vom 27. Januar 2016.

² Im Sinne des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) vom 20. März 2015 und der Verordnung über Zweitwohnungen (ZWV) vom 4. Dezember 2015 / Richtlinie des Kantons Wallis «Hotelkomplex – Betriebsstätte, Minimalanforderungen zur Erlangung einer Verfügung auf Feststellung der Nichtbewilligungspflicht Im Sinne von Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG» vom 27. Januar 2016

Aus diesem Grunde unterliegen während 25 Jahren sämtliche Hotelapartments einer hotelmässigen Bewirtschaftungspflicht. Nach Ablauf der 25 Jahre können diejenigen Hotelapartments, welche gestützt auf Art. 8 Abs. 1 ZWG als Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 ZWG bewilligt wurden, ohne hotelmässige Bewirtschaftungspflicht als Zweitwohnungen genutzt werden. Die hotelmässige Bewirtschaftung ist für diese StWE-Einheiten nach Ablauf der 25 Jahre keine Verpflichtung, sondern fakultativ. Nach Ablauf der 25 Jahre kann auf Antrag des Eigentümers die Anmerkung „hotelmässige Bewirtschaftung“ zu Lasten der betreffenden StWE-Einheit gelöscht werden.

II. Vertragszweck und Rolle des Betreibers

Die Betreiberin bewirtschaftet die Einheit hotelmässig und gemäss einem entsprechenden Betriebskonzept. Der vorliegende Bewirtschaftungsvertrag stellt auch den Mietvertrag gemäss Ziff. 5 und 6 der Richtlinie des Kantons Wallis zu den Hotelkomplex-Betriebsstätten vom 27. Januar 2016 dar 3.

Dabei bewirtschaftet die Betreiberin die Einheiten auf eigene Rechnung und steht in einem miet- oder pachtähnlichen Verhältnis zum Eigentümer. Dementsprechend handelt die Betreiberin nicht als indirekte Stellvertreterin des Eigentümers und es liegt auch keine einfache Gesellschaft vor.

III. Touristische Bewirtschaftung und Eigennutzung

Das Hotelapartment muss dauernd und ausschliesslich im Rahmen eines hotelmässigen Betriebskonzepts genutzt und bewirtschaftet werden. Entsprechend wird in der Baubewilligung zu Lasten der Grundparzelle bzw. zu Lasten der StWE-Einheiten eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung verfügt, welche im Grundbuch angemerkt wird⁴. Gestützt auf Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG wird die Anmerkung "Betriebsstätte gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG" zu Lasten der Grundparzelle bzw. der StWE-Einheiten angemerkt. Diese einschränkenden Nutzungsaufgaben gelten grundsätzlich für die gesamte Liegenschaft bzw. für alle darauf erstellten StWE-Einheiten der betreffenden Grundparzelle Nr. 520.

Der Verkauf von Wohneinheiten darf an natürliche Personen mit Wohnsitz in der Schweiz und im Ausland sowie an juristische Personen erfolgen. Ausländer können in strukturierten Beherbergungsbetrieben – z.B. als Finanzanlage – Stockwerkeigentum erwerben, auch wenn

³ Art. 5 und 6 Richtlinie des Kantons Wallis «Hotelkomplex – Betriebsstätte, Minimalanforderungen zur Erlangung einer Verfügung auf Feststellung der Nichtbewilligungspflicht Im Sinne von Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG» vom 27. Januar 2016.

⁴ "touristisch bewirtschaftete Wohnungen nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe b ZWG (Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs) "

sie in der Schweiz bereits ein Feriendomizil besitzen. Der Kauf findet bewilligungsfrei und selbstverständlich mit Grundbucheintragung statt. Ein allfälliger Weiterverkauf ist grundsätzlich ohne Einschränkung möglich.

IV. Vertragsgrundlagen

Der vorliegende Vertrag basiert auf nachfolgenden Grundlagen, welche im Fall von inhaltlichen Konflikten den Bestimmungen dieser Vereinbarung vorgehen:

- Baubewilligung der Gemeinde Saas-Fee
- Begründung von Stockwerkeigentum betreffend Liegenschaft ‚Hotelapartmentprojekt Dom 4545‘, Stammgrundstück Nr. 520 GB Brig;
- Benützung- und Verwaltungsreglement der STWE-Liegenschaft, Hotelapartmentprojekt Dom 4545‘

V. Gegenstand des Vertrags

1. Die Eigentümerschaft erwirbt mit separatem Kaufvertrag Stockwerkeintums-Grundstück Nr. 520/XX ‚Hotelapartmentprojekt Dom 4545‘, Grundparzelle Nr. 520, die sich wie folgt beschreibt:

Stockwerkeigentum Nr. 520/x

.../10000 Miteigentum and Grundstück Nr. 520 mit Sonderrecht an der Stockwerkeinheit Nr , 3,5-Zimmer Hotel-Apartment Nr. XX im XX. Obergeschoss

2. Die vorliegende Vereinbarung regelt die verbindliche und dauernde Übertragung der touristischen Bewirtschaftung der Stockwerkeinheit durch die heutige Eigentümerschaft und deren Rechtsnachfolger an die Betreiberschaft in Erfüllung der entsprechenden Nutzungsaufgaben gemäss den übergeordneten Regelungen. Sie hat zudem die Festlegung der gegenseitigen Rechte und Pflichten der Parteien im Zusammenhang mit der touristischen Bewirtschaftung im Rahmen des strukturierten Beherbergungsbetriebs zum Gegenstand.

Der Bewirtschaftungsvertrag ist für alle Erwerber von Stockwerkeinheiten identisch.

Unter dem Begriff «Stockwerkeinheit» wird im Nachfolgenden immer das Hotel-Apartment verstanden.

VI. Rechte und Pflichten der Eigentümerschaft

1. Grundsatz: Bewirtschaftungsaufgabe / beschränkte Eigenbelegung im Rahmen der gesetzlich zulässigen Dauer

Die Stockwerkeinheit bildet Bestandteil des strukturierten Beherbergungsbetriebs und der Hotelkomplex-Betriebsstätte ‚Hotelapartmentprojekt Dom 4545‘. Sie untersteht der Verpflichtung zur touristischen Bewirtschaftung, d.h. der Betreiber hat durch ein einheitliches Betriebskonzept sicherzustellen, dass die Einheiten unter einheitlicher Führung dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten werden.

Die Betreiberin hat auf einen möglichst hohen Bewirtschaftungsertrag und eine möglichst hohe Auslastung hinzuwirken. Die Einheiten müssen tage- bzw. wochenweise an Gäste vermietet werden. Dauermietverhältnisse sind nicht erlaubt. Die Betreiberin ist frei, alle für die touristische Bewirtschaftung erforderlichen Entscheidungen nach eigenem Ermessen zu treffen. Die Vermarktung der Einheiten ist ihre Sache. Die Betreiberin legt insbesondere die Übernachtungspreise sowie allfällige minimale Belegungsdauern nach eigenem Ermessen fest. Kurzfristige Preisanpassungen zur Erreichung einer besseren Auslastung sind erlaubt.

Zwecks Gewährleistung der gesetzlichen Auflagen wird hiermit die Übertragung des Rechts zur dauernden und ausschliesslichen touristischen Bewirtschaftung der Stockwerkeinheit im Rahmen des Gesamtbetriebs ‚Hotelapartmentprojekt Dom 4545‘ (zusammen mit den übrigen Einheiten der Resort-Bauten auf Grundstücken Nrn. 520 und 1797) an die Betreiberschaft vollzogen.

Soweit der Eigentümer die Einheit oder eine andere Einheit des Hotelresorts Dom 4545 selber nutzen will, hat er dafür wie jeder andere Gast nach Verfügbarkeit zu buchen und die Einheit unter Inanspruchnahme der Hoteldienstleistungen zu nutzen. Er gilt für diese Zeit als Gast im hierin definierten Sinn.

Vorbehalten bleibt das Recht der Eigentümerschaft, die Stockwerkeinheit während der gesetzlich zulässigen Dauer selbst unentgeltlich zu belegen bzw. zu benutzen⁵(aktuell maximal 6 Wochen pro Jahr für Schweizer Staatsangehörige und Personen, welche nicht den Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) unterliegen⁶. Bei ausländischen Staatsangehörigen gibt

⁵ Erläuterungen zur Zweitwohnungsverordnung des Bundesamtes für Raumentwicklung vom 18. November 2014, Art. 4 ZWV

⁶ Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Art. 5 BewG.

es keine unentgeltliche Eigennutzung, jedoch eine Nutzung nach Eigentümertarif (family&friends rate) im Ermessen des Betreibers.

Die Bewirtschaftungsverpflichtung ist zeitlich unbegrenzt; sie resultiert aus den behördlichen Auflagen. Ihre Aufhebung ist dauerhaft ausgeschlossen.

Ausnahme dieser Bewirtschaftungsverpflichtung bilden nach Ablauf der 25 Jahre diejenigen Hotelapartments, welche gestützt auf Art. 8 Abs. 1 ZWG als Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 ZWG bewilligt wurden. Diese Wohnungen dürfen nach 25 Jahren ohne hotelmässige Bewirtschaftungspflicht als Zweitwohnungen genutzt werden.

2. Eigenbelegung

- 2.1 Bei der Eigenbelegung wird differenziert zwischen Schweizer Staatsangehörige und Personen, welche nicht dem BewG und ausländischen Staatsangehörigen.
- 2.2 Die persönliche und individuelle Nutzung der Stockwerkeinheit durch die Eigentümerschaft wird für Schweizer Staatsangehörige und Personen, welche nicht dem BewG unterstellt sind, auf maximal 6 Wochen pro Jahr begrenzt. Davon dürfen maximal 3 Wochen in der Hauptsaison Winter und maximal 3 Wochen in der Hauptsaison Sommer bezogen werden. Die Eigennutzung kann entgeltlich oder unentgeltlich sein. Die Nutzung über die allgemein zugänglichen Vermietungsplattformen der Betreiberin nach den entsprechenden Konditionen bleibt daneben noch möglich.⁷ Die Hauptsaison wird durch die Betreiberin gemäss den Ortsüblichkeiten definiert.
- 2.3 Die Eigenbelegung kann durch die Eigentümerschaft selbst, und/oder Familienangehörige in auf- und absteigender Linie wahrgenommen werden. Die Überlassung der Stockwerkeinheit zur Nutzung gegen Entgelt ist der Eigentümerschaft ausdrücklich untersagt. Jede kommerzielle Drittnutzung muss ausschliesslich durch Überlassung der Stockwerkeinheit an die Betreiberschaft zur touristischen Bewirtschaftung erfolgen.
- 2.4 Das Recht auf Eigenbelegung umfasst nicht nur die Stockwerkeinheit, sondern auch deren Möblierung und Ausstattung, die dauernd zur Verfügung gestellt werden.
- 2.5 Während der Eigenbelegung stehen der Eigentümerschaft grundsätzlich die identischen

⁷ Erläuterungen zur Zweitwohnungsverordnung des Bundesamtes für Raumentwicklung vom 18. November 2014, Art. 4 ZWV

Zugangs- und Benützungsrechte sowie Dienstleistungen wie den Hotelgästen zur Verfügung. Dazu gehört insbesondere auch das Betreten und teils kostenpflichtige Mitbenützen der gesamten Hotel-Anlage (insbesondere Gastro/Réception/Lobby; Wellnessbereich, Velo- und Skiraum).

Weitere Dienstleistungen und Angebote, die nicht zu den Basis-Resortleistungen zählen, stehen der Eigentümerschaft gegen Entgelt zur Verfügung.

- 2.6 Die Eigentümerschaft ist verpflichtet, jede Eigenbelegung bei der Betreiberschaft verbindlich zu reservieren. Sie ist gehalten, ihre Reservationen so früh wie möglich im Voraus vorzunehmen. Bei Reservationen, die mindestens 6 Monate im Voraus getätigt werden, wird der Eigentümerschaft die Eigenbelegung ihrer Stockwerkeinheit garantiert. Die Betreiberschaft hat bei der Buchung der Stockwerkeinheit im Rahmen der touristischen Bewirtschaftung auf die rechtzeitigen und verbindlichen Reservationen der Eigentümerschaft Rücksicht zu nehmen. Sie ist hingegen berechtigt, die Stockwerkeinheit bis maximal 12 Monate voraus für Resort-Gäste zu buchen. Buchungen, welche über die 12-Monate-Periode hinausgehen, können von der Betreiberschaft nur mit ausdrücklicher Zustimmung der jeweiligen Eigentümerschaft (schriftlich oder per E-Mail) vorgenommen werden.

Die Eigentümerschaft ist zudem berechtigt, ihre Stockwerkeinheit auch kurzfristig zu reservieren, falls und soweit im beabsichtigten Zeitraum keine Buchung der Betreiberschaft vorliegt. Es besteht diesfalls keine Eigenbelegungs-Garantie, hingegen bemüht sich die Betreiberschaft, im Rahmen der Verfügbarkeit der übrigen Einheiten passende Zuweisungen vornehmen zu können.

Durch die Annullation einer verbindlichen Eigenbelegungs-Reservation wird die Stockwerkeinheit unverzüglich für die Bewirtschaftung durch die Betreiberschaft frei. Annullationen, die weniger als 3 Monate vor dem reservierten Aufenthalts- Datum bei der Betreiberschaft eingehen, haben zur Folge, dass die betreffende Reservation als effektive Eigenbelegung angerechnet wird, falls und soweit die Stockwerkeinheit in der reservierten Zeitperiode nicht anderweitig vermietet wurde.

- 2.7 Die Inanspruchnahme der Infrastrukturen und Dienstleistungen des Resorts ausserhalb der Öffnungszeiten der Beherbergungsbetriebsstätte ist grundsätzlich nicht möglich.
- 2.8 Soweit der Eigentümer, welcher dem BewG unterstellt ist, seine Einheit oder eine andere Einheit des Hotelprojekts Dom 4545 selber nutzen will, hat er dafür wie jeder andere Gast nach Verfügbarkeit zu buchen und die Einheit unter Inanspruchnahme der Hoteldienstleistungen zu nutzen. Er kann sich darin wie jeder andere Hotelgast

aufhalten, insgesamt auch über drei Monate lang. Er muss von Jahr für Jahr reservieren, die Hoteldienstleistungen zwingend in Anspruch nehmen und über die Beherbergung abrechnen wie jeder Hotelgast⁸. Nicht erlaubt ist eine langfristige Reservation, bloss um zu verhindern, dass auch andere Gäste des Hotelapartment belegen können.

- 2.9 Der Eigentümer, welcher dem BewG unterstellt ist, kann sein hotelmässig bewirtschaftetes Apartment zu einem Vorzugspreis buchen, der im Folgenden als "Eigentümercaterif" bezeichnet wird. Der Rabatt ist gleichzusetzen mit der «family&friends rate», welche in der Hotellerie üblich ist. Der Eigentümercaterif wird von der Betreiberin auf Anfrage und unter Berücksichtigung der Vorgaben und Einschränkungen des ZWG, des ZWV und des Themenblatts Touristisch Bewirtschaftete Wohnungen sowie den Vorschriften des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland und der Richtlinie des Kantons Wallis «Hotelkomplex – Betriebsstätte, festgelegt. Ob der Eigentümercaterif gewährt wird, liegt einzig im Ermessen der Betreiberin unter Berücksichtigung der Vorgaben und Einschränkungen des ZWG, des ZWV, des Themenblatts Touristisch Bewirtschaftete Wohnungen, des BewG, der BewV und der kantonalen Richtlinie Hotelkomplex-Betriebsstätte und kann auch von der Belegungsrate und Auslastung des Hotels abhängig sein⁹.
- 2.10 Der jeweiligen Eigentümerschaft ist es nicht gestattet, die Stockwerkeinheit mit individuellen Einrichtungen und/oder Ausstattungen zu versehen. Sie ist verpflichtet, ihre gesamte persönliche Habe ausserhalb der Eigenbelegung vollständig aus der Stockwerkeinheit zu entfernen.
- 2.11 Bei absichtlichen und grobfahrlässigen Beschädigungen der Stockwerkeinheit und/oder von Mobiliar, Inventar und Ausstattung im Rahmen der Eigenbelegung ist die Eigentümerschaft zur Erstattung der daraus entstehenden Kosten verpflichtet. Die Betreiberschaft hat diesbezügliche Beanstandungen der Eigentümerschaft umgehend nach Beendigung der Eigenbelegung mitzuteilen.
- 2.12 Der Zugang zur Stockwerkeinheit und dessen Freigabe erfolgen für die Eigentümerschaft zwingend und ausschliesslich über die Betreiberschaft (elektronische Zugangsschlüssel, Zimmerkarten, o.ä.). Es ist der Eigentümerschaft nicht gestattet, die Stockwerkeinheit ausserhalb der verbindlich reservierten Eigenbelegungs-Perioden zu

⁸ Richtlinie des Kantons Wallis «Hotelkomplex – Betriebsstätte, Minimalanforderungen zur Erlangung einer Verfügung auf Feststellung der Nichtbewilligungspflicht im Sinne von Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG» vom 27. Januar 2016, Ziff. 7

⁹ Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) vom 20. März 2015; Verordnung über Zweitwohnungen (ZWV) vom 4. Dezember 2015; Themenblatt 03.3 Bewilligungen von touristisch bewirtschafteten Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG; Richtlinie des Kantons Wallis «Hotelkomplex – Betriebsstätte, Minimalanforderungen zur Erlangung einer Verfügung auf Feststellung der Nichtbewilligungspflicht im Sinne von Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG» vom 27. Januar 2016, Ziff. 5 lit. a

betreten/zu nutzen, noch anderen Personen in dieser Zeit Zutritt zur Stockwerkeinheit zu verschaffen.

3. Bewirtschaftungszwang

- 3.1 Unter dem Vorbehalt der Eigenbelegung ist die Eigentümerschaft verpflichtet, der Betreiberschaft die Stockwerkeinheit dauernd, uneingeschränkt und ausschliesslich für die touristische Bewirtschaftung zur Verfügung zu stellen. Die Stockwerkeinheit bildet Bestandteil des strukturierten Beherbergungsbetriebes / Hotelkomplexbetriebsstätte 'Hotelprojekt Dom 4545'. Die touristische Nutzung erfolgt ausschliesslich über die Betreiberschaft. Jede kommerzielle Nutzung, insbesondere auch während der Eigenbelegungs-Perioden, ist der Eigentümerschaft untersagt.

Der Betreiberschaft steht ausserhalb der Eigenbelegung durch die Eigentümerschaft das uneingeschränkte Zugangsrecht zur Stockwerkeinheit zu.

- 3.2 Als Entschädigung für das Überlassen der Stockwerkeinheit zur exklusiven touristischen Bewirtschaftung partizipiert die Eigentümerschaft an den Netto-Einnahmen aus Beherbergung, und zwar mit 10.4 % am Nettoeinkommen aus Übernachtung und F&B. **Verwiesen wird auf Ziff. X.**

VII. Rechte und Pflichten der Betreiberschaft

4. Die Betreiberschaft verpflichtet sich, dass 'Hotelapartmentprojekt Dom 4545' dauernd als strukturierten Beherbergungsbetrieb mit allen hierfür erforderlichen hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen zu führen. Sie hat mit einem professionellen Betriebskonzept, welches für jeden Eigentümer einsehbar ist, sicherzustellen, dass die Stockwerkeinheiten dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten werden.
5. Die Betreiberschaft hält sich das Recht vor, in der Nebensaison Schliesszeiten bzw. Einschränkungen der zur Verfügung stehenden Hoteldienstleistungen für die Dauern von maximal 2 Monaten pro Kalenderjahr festzulegen. Ausserordentliche Ereignisse (wie Umbauten, höhere Gewalt, Naturkatastrophen, Kriegsereignisse, etc.) vorbehalten, wird durch die Betreiberschaft eine jährliche Öffnungsdauer des Hotelbetriebes von mindestens 10 Monaten garantiert. Die verbindlichen Öffnungszeiten sind der

Eigentümerschaft jeweils spätestens Ende Oktober für das übernächste Kalenderjahr mitzuteilen (z.B. bis Ende Oktober 2026 für das Kalenderjahr 2028).

6. Die erstmalige Ausstattung wird von der Eigentümerschaft finanziert und ist Bestandteil des Kaufpreises. Unterhalt, Renovation und Erneuerung der Einrichtung und Ausstattung der Wohnungen im StWE müssen von der Betreiberin konzipiert, unterhalten und finanziert werden. Die Möblierung und Ausstattung erfolgt für alle Einheiten des Resorts einheitlich, wobei einheitliche Abweichungen bis zu drei verschiedenen Ausstattungslinien zulässig sind.¹⁰ Die Anbringung individualisierter Möblierung und/oder Ausstattung jeglicher Art durch Eigentümerschaft ist untersagt.

Für Ersatzanschaffungen und Reparaturen des Mobiliars und der Ausstattungsgegenstände bestehen ein Fonds (FF&E Reserve). Die FF&E Reserve dient dazu, dass das betriebsnotwendige Mobiliar und Inventar der Einheit der Betreiberin zur Verfügung stehen, welche diese zu unterhalten hat. Um dieser Verpflichtung nachzukommen, werden im 1. Betriebsjahr 1 % p.a. von den Bruttomieteinnahmen, im 2. Betriebsjahr 1.5 % p.a. von den Bruttomieteinnahmen, im 3. Betriebsjahr 2 % p.a. von den Bruttomieteinnahmen, im 4. Betriebsjahr 2.5 % p.a. von den Bruttomieteinnahmen und ab dem 5. Betriebsjahr 3% von den Bruttomieteinnahmen der FF&E Reserve für die Instandhaltung und Ausstattung der Einheiten zugewiesen. Die Finanzierung erfolgt durch die Eigentümer (ein Betrag in der Höhe von bis zu 3% wird von den Bruttomieteinnahmen aus Übernachtungen abgezogen).

7. Der Eigentümer ist verpflichtet, eine ausreichende Gebäude-, Sach- und Haftpflichtversicherung für die Einheit und (anteilmässig) für die mitbenutzten gemeinsamen Flächen abzuschliessen im Rahmen der Stockwerkeigentümergeinschaft. Der Bauherr, bietet Unterstützung bei den Kontakten mit der Versicherungsgesellschaft für den Abschluss einer solchen Versicherung. Die Finanzierung dieser Versicherungen erfolgt aus den Bruttomieteinnahmen (ein Betrag in der Höhe von 0.35% der Bruttomieteinnahmen aus Übernachtungen wird abgezogen).
8. Die Eigentümerschaft hat weiter die allgemeinen Anlagen und Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Die Betreiberin hat diese dauernd in einem einwandfreien, dem Standard des gesamten Resorts entsprechenden Zustand zu halten. Zur finanziellen Sicherstellung dieser Verpflichtung der Betreiberin ist ein Stockwerkeigentum Erneuerungsfonds für die allgemeinen Teile ("Stockwerkeigentum Erneuerungsfonds

¹⁰ Richtlinie des Kantons Wallis «Hotelkomplex – Betriebsstätte, Minimalanforderungen zur Erlangung einer Verfügung auf Feststellung der Nichtbewilligungspflicht im Sinne von Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG» vom 27. Januar 2016, Ziff. 3

für allgemeine Teile") vorgesehen.

9. Die Betreiberschaft ist verpflichtet, die Stockwerkeinheit bzw. das 'Hotelapartmentprojekt Dom 4545' im Gesamten nach bestem Wissen und Können zu betreiben und die Resort- Dienstleistungen nach jeweils anerkannten Standards und Qualität sicherzustellen. Sie hat überdies für effiziente Marketingstrukturen und für ein bedarfsgerechtes Buchungssystem zu sorgen.

Für die touristische Bewirtschaftung der Stockwerkeinheit im Rahmen des strukturierten Beherbergungsbetriebs / Hotelkomplex-Betriebsstätte sind durch die Betreiberschaft insbesondere die nachfolgenden Dienstleistungen (Basis-Resortleistungen) dauernd zu gewährleisten:

- ein bedarfsgerechtes Reservations- und Buchungssystem inkl. Online-Angebot mit Verfügbarkeits-Anzeige (Buchung/Abwicklung/ Kontrolle);
- effiziente Marketingstrukturen, inkl. Pflege der Hotel-Webseite, aktiver Vertrieb des vertragsgegenständlichen Hotelangebotes an individuelle Gäste und Reiseveranstalter (online und offline), Handling der Kontingente für die Distribution via Reiseveranstalter;
- Bereitstellung der Stockwerkeinheiten für Gäste- und Eigenbelegung;
- Réceptionsdienste, Abwicklung von Check-In und Check-Out, Schlüsselverwaltung;
- Gäste-Instruktion und -Betreuung inkl. gastronomische Betreuung im Resort;
- Kommunikationen und Abrechnungen mit Tourismusorganisationen;
- Sicherheitsdienst;
- Zimmer- und Reinigungsservice mit regelmässigem Wechseln der Bett- und Badezimmer-Wäsche (die umfassende Reinigung der Stockwerkeinheit nach Beendigung der Eigenbelegung sowie die Ausstattung mit Bett- und Frotteewäsche sind für die Eigentümerschaft kostenpflichtig);
- Gewährleistung der Nutzung aller Einrichtungen des Hotelresorts, insbesondere der Rezeption, der Lobby, Bar, Lounge, des Fitnessbereichs, des Spas, des Skiraums usw.;
- Täglicher Frühstücksservice;
- Betreten und Benützen der gesamten Resort-Anlage;
- Meldung und Planung von notwendigen Reparaturen sowie Erneuerungen und Vornahme von Instandhaltungsarbeiten in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer;
- Erbringung aller üblichen Hoteldienstleistungen mindestens auf Vier-Sterne-Plus-Niveau, einschließlich eines angemessenen gastronomischen Angebots sowie standardgerechter Zusatzangebote (als kostenpflichtige Zusatzleistungen).

Folgendes Basis-Paket ist bei jeder Beherbergung in der Einheit im Buchungspreis inbegriffen:

Angebot von täglichem Frühstückservice (Buchungsoption des Gastes), SPA & Wellness-Zugang, Reinigung und Wechsel der Wäsche und Handtücher zweimal in der Woche, Endreinigung, Kurtaxe, Transport innerhalb Saas-Fee am Anreise- und Abreisetag, Hauptgericht im Hotelresort Dom 4545 (ab einer Nacht 1 Nachtessen, ab einer Woche 3 Nachtessen). Weitere Hoteldienstleistungen können gemäss Verfügbarkeit und Kapazität des Hotelbetreibers gegen zusätzliches Entgelt gebucht werden.

10. Die Betreiberschaft ist frei, alle für die resortmässige Bewirtschaftung erforderlichen Entscheidungen und Festlegungen ohne Mitwirkung der Eigentümerschaft nach eigenem Ermessen zu treffen. Sie legt insbesondere die Beherbergungsentschädigungen sowie die minimalen Belegungsdauern für Resort-Gäste (tages- oder wochenweise) fest und kann dabei auch flexibel veränderte Marktverhältnisse bzw. saisonale Schwankungen berücksichtigen. Zweimal pro Jahr wird eine Versammlung zwischen dem Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft, welcher die Interessen der Eigentümer der Hotelapartments vertritt und dem Hotelbetreiber, um eine wirtschaftlich erfolgreiche Betriebsführung zu gewährleisten.
11. Die Betreiberschaft ist verpflichtet, den Teil des Bewirtschaftungsertrags, der für Gästetaxen oder andere allfällige Abgaben erhoben wird, einzubehalten und korrekt an die zuständigen Stellen abzuführen. Die Eigentümerschaft ist diesbezüglich von jeglicher Verantwortung befreit.
12. Die Betreiberschaft hat auf ihre Kosten eine Haftpflichtversicherung abzuschliessend und dauernd aufrecht zu erhalten, welche Schäden an der Stockwerkeinheit der Eigentümerschaft durch Dritte (Hotelgäste, Angestellte etc.) ausreichend abdeckt.
13. Die Betreiberschaft hat für die Gewährleistung des Einsichtsrechts der Gemeinde Saas-Fee und des Verwalters der StWE-Gemeinschaft in die Nutzungsstatistik etc. zwecks Prüfung der Einhaltung der Auflagen und Bedingungen des Hotelresorts Dom 4545 zu sorgen.

VIII. Versicherung

1. Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer ist verpflichtet, eine ausreichende Gebäude-, Sach- und Haftpflichtversicherung für die Einheit und (anteilmässig) für die mitbenutzten

gemeinsamen Flächen abzuschliessen im Rahmen der Stockwerkeigentümergeinschaft. Die Betreiberin bietet Unterstützung bei den Kontakten mit der Versicherungsgesellschaft für den Abschluss einer solchen Versicherung. Die Finanzierung dieser Versicherungen erfolgt aus den Bruttomieteinnahmen (ein Betrag in der Höhe von 0.35% der Bruttomieteinnahmen aus Übernachtungen wird abgezogen).

2. Pflichten der Betreiberin

Die Betreiberin schliesst eine ausreichende Gebäude-, Sach- und Haftpflichtversicherung für in ihrem Sonderrecht stehenden Gebäude und (anteilmässig) für die mitbenützten gemeinsamen Flächen im Rahmen der Stockwerkeigentümergeinschaft ab.

Die Betreiberin schliesst eine angemessene Betriebsversicherung in Bezug auf das Inventar ab und ist verantwortlich für die Bearbeitung aller Versicherungsansprüche im Zusammenhang mit Schäden am Inventar oder im Inneren der Einheit, die von Gästen oder Dritten verursacht werden.

Die Betreiberin hat auf ihre Kosten eine Betriebshaftpflicht- und eine Betriebsausfallversicherung abzuschliessen. Zudem hat Die Betreiberin eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen, und dauernd aufrecht zu erhalten, welche Schäden an der Einheit durch Dritte (Hotelgäste, Angestellte etc.) ausreichend abdeckt. Auf Verlangen des Eigentümers hat sie die entsprechende Versicherungspolice zur Einsichtnahme vorzulegen.

Bezüglich aller Versicherungsansprüche im Zusammenhang mit strukturellen Schäden an der Einheit bzw. am Gebäude wird Die Betreiberin die Versicherungsgesellschaft des Eigentümers einschalten, und die Versicherungsgesellschaft wird über geeignete Massnahmen entscheiden. Der Eigentümer nimmt hiermit zur Kenntnis, dass ein entsprechender Schadenfall sich auf die Vermietung der Einheit und auf die Mieteinnahmen aus der Einheit auswirken kann. Um Versicherungskompetenzabgrenzungen zu vermeiden, wird die StWE-Gemeinschaft die Gebäude – und Sachversicherung bei derselben Versicherungsgesellschaft abschliessen wie die Betreiberin die Betriebshaftpflicht- und eine Betriebsausfallversicherung.

IX. Unterhalt und Erneuerung

1. Grundsatz/Allgemeine Feststellungen

Erstellerschaft, Betreiberschaft und Eigentümerschaft legen fest, dass sie sich gemeinsam und dauerhaft dafür einsetzen, den strukturierten Beherbergungsbetrieb 'Hotelapartmentprojekt Dom 4545' in seiner Gesamtheit, d.h. Stockwerkeinheiten,

ergänzende Infrastrukturen, Möblierungen, Ausstattungen, etc., stets im 4-Sterne-Zustand zu erhalten.

Um diese Zielsetzungen zu erreichen, sind jene individuelle Stockwerkeigentums-gemeinschaften, welche der Bewirtschaftungspflicht unterliegen und vor der Grundstücksteilung dem Stammgrundstück Nr. 520 zuzuordnen sind, kostenmässig wie folgt zu behandeln:

2. Fonds A und B

Gemäss Benützungs- und Verwaltungsreglement für die Stammliegenschaft Nr. 520 ist die Eigentümerschaft zur Mittragung der laufenden Betriebskosten sowie zwecks Finanzierung des Unterhalts (inkl. Instandstellung und Erneuerung) zur Speisung von zwei zweckgebundenen Fonds (A und B) verpflichtet, die durch Abzug von 4.5 % der Bruttoeinnahmen und bei Bedarf mit weiteren jährlichen Zahlungen alimentiert werden. Diese Fonds werden von der Betreiberin in Absprache mit der Verwaltung der Stockwerkeigentümerschaft administriert.

Der **Fonds A (Allgemein / Stockwerkeigentum Erneuerungsfonds für allgemeine Teile)** dient der Finanzierung des Unterhalts, der Instandstellung und der Erneuerung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile und Anlagen. Die jährliche Einlage in den Fonds A beträgt 1.5 % der Bruttomieteinnahmen.

Der **Fonds B (Unterhalt hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen und Resort-Betriebseinheit / FFE&E Reserve)** ¹¹dient der Finanzierung des Unterhalts, der Instandstellung und der Erneuerung der Gesamtheit der Stockwerkeinheiten, die der hotelmässigen Bewirtschaftung unterliegen. Die jährliche Einlage in den Fonds B wird geüffnet aus einem % Abzug des Nettoumsatzes aus Übernachtungen wie folgt alimentiert: im 1. Betriebsjahr 1 % p.a. der Bruttomieteinnahmen aus Übernachtungen, im 2. Betriebsjahr 1.5 % p.a. der Bruttomieteinnahmen aus Übernachtungen, im 3. Betriebsjahr 2 % p.a. Bruttomieteinnahmen, im 4. Betriebsjahr 2.5 % p.a. Bruttomieteinnahmen und ab dem 5. Betriebsjahr 3% Bruttomieteinnahmen.

3. Möblierung und Ausstattung der Stockwerkeinheit

Der jeweilige Eigentümer des Hotelapartments ist Eigentümer des gesamten Mobiliars, Inventars und Ausstattung der Stockwerkeinheit, d.h. der gesamten Einrichtung, die nicht fest mit der Stockwerkeinheit verbunden sind. Die Betreiberschaft ist verpflichtet, die

¹¹ FFE&E Reserve gemäss der Richtlinie des Kantons Wallis zu den Hotelkomplex-Betriebsstätten vom 27. Januar 2016, «FFE&E Reserve/ Fond B»

Möblierung und Ausstattung dauernd in einem bestimmungsgemässen Zustand zu erhalten. Sie ist allein und ausschliesslich für deren Unterhalt, Instandstellung und Erneuerung verantwortlich. Zur Finanzierung des Unterhalts und der Instandhaltung dient der Fond B. Die erstmalige Ausstattung ist Teil des Kaufpreises und wird vom Eigentümer finanziert.

4. Gemeinsame Bestimmungen zu den Fonds A und B

- a. Die jährlichen Fonds-Einlagen (A und B) werden finanziert wie folgt:
- b. Von den Bruttomieteinnahmen wird ein Betrag in der Höhe von 4.5% der Bruttomieteinnahmen abgezogen. Der abgezogene Beitrag in der Höhe von 4.5% wird im Umfang von 1.5% in den Fond A und im Umfang von 3% in den Fond B für den Innenausbau, die Ausstattung und das Mobiliar der Einheiten bzw. Gebäudeteile, die im Sonderrecht stehen, einbezahlt (sog. FF&E Reserve gemäss der Richtlinie des Kantons Wallis zu den Hotelkomplex-Betriebsstätten vom 27. Januar 2016, "FF&E Reserve").
- c. Die Betreiberschaft wird im Rahmen der Bewirtschaftung unwiderruflich beauftragt und ermächtigt, die Fonds-Einlagen direkt aus dem Anteil an den Beherbergungseinnahmen zu tilgen bzw. in Abzug zu bringen.
- d. Die Betreiberschaft ist berechtigt, mit einer Vorankündigungsfrist von 6 Monaten mit Wirkung auf den Beginn eines Geschäftsjahres die Fonds-Einlagen anzupassen. Die Anpassung muss detailliert begründet werden und die Berechnungsgrundlagen sind auf Antrag des zuständigen Organs der Stockwerkeigentümergeinschaft durch ein Experte der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredite (SGH; <https://sgh.ch/>) überprüfen zu lassen.
- e. Die Administration der beiden Fonds (A und B) erfolgt separat durch die Betreiberin in Absprache mit der Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft, welche jährlich zuhanden der Stockwerkeigentümer per Ende April (Ende des Geschäftsjahres) je eine detaillierte Abrechnung zu erstellen hat.
- f. Das Verfügungsrecht über Auslagen zu Lasten des Fonds A steht gemeinsam der Betreiberin und der Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft zu. Das Verfügungsrecht über den Fond B steht der Betreiberin zu.

- g. Sämtliche Gemeinschaftliche Kosten gemäss Reglement **Art. XX/Ziff. XX** sind von den Eigentümern im Verhältnis ihrer Wertquote zu tragen.
- h. Die Betreiberschaft wird unwiderruflich ermächtigt, die Kostenanteile der Eigentümerschaft für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung (insbesondere laufenden Betriebskosten und Einlagen in die Fonds A und B) direkt den Beherbergungs-Einnahmen zu belasten.

X. Entschädigungen

1. Eigenbelegung durch Schweizer Staatsangehörige und Personen, welche nicht dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland unterstellt sind, zeitlich limitiert auf 6 Wochen pro Jahr

Die Eigentümerschaft schuldet der Betreiberschaft für die Eigenbelegung, limitiert auf maximal 6 Wochen pro Jahr (3 Wochen pro Hauptsaison) keine Entschädigung.

Es müssen weiter durch die Eigentümerschaft folgende Leistungen separat zu marktüblichen Ansätzen abgegolten werden:

- Vorbereitung und Endreinigung der Wohnung:
- Bett- und Frotteewäsche:

Die Eigentümerschaft trägt für ihre Eigenbelegung selbst die Gästetaxen der Tourismusorganisationen sowie allfällige weitere Abgaben, die heute oder in Zukunft im Zusammenhang mit einem Gästeaufenthalt vom Gast erhoben werden. Solche Abgaben werden von der Betreiberschaft für die Eigentümerschaft direkt abgerechnet und beglichen; die Eigentümerschaft ist gegen Rechnung zur Erstattung verpflichtet.

Über die 6 Wochen pro Jahr hinaus kann der Eigentümer die Wohnung wie der Gast unter Inanspruchnahme der hotelmässigen Dienstleistungen und über die Buchungsportale der Betreiberin zu den Konditionen der Betreiberin in Anspruch nehmen, unter Gewährleistung eines Family&Friend Rabatts.

2. Eigenbelegung durch Personen, welche dem Bundesgesetz über den Erwerb durch Personen im Ausland unterstellt sind

Der Eigentümer, welcher dem BewG unterstellt ist¹², hat kein Anspruch auf eine entgeltliche oder unentgeltliche Eigennutzung. Er kann sein hotelmässig bewirtschaftetes Apartment zu einem Vorzugspreis buchen, der im Folgenden als "Eigentüمرتarif" bezeichnet wird. Der Rabatt ist gleichzusetzen mit der «family&friends rate», welche in der Hotellerie üblich ist. Der Eigentüمرتarif wird von der Betreiberin auf Anfrage und unter Berücksichtigung der Vorgaben und Einschränkungen des ZWG, des ZWV und des Themenblatts Touristisch Bewirtschaftete Wohnungen sowie den Vorschriften des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland und der Richtlinie des Kantons Wallis «Hotelkomplex – Betriebsstätte», festgelegt. Ob der Eigentüمرتarif gewährt wird, liegt einzig im Ermessen der Betreiberin unter Berücksichtigung der Vorgaben und Einschränkungen des ZWG, des ZWV, des Themenblatts Touristisch Bewirtschaftete Wohnungen, des BewG, der BewV und der kantonalen Richtlinie Hotelkomplex-Betriebsstätte und kann auch von der Belegungsrate und Auslastung des Hotels abhängig sein¹³.

3. Verteilung der Beherbergungs-Einnahmen

Zur Gewährleistung der Gleichbehandlung der Eigentümer unabhängig von der individuellen Belegung der Stockwerkeinheiten wird ein Einnahmen-Pooling vereinbart. Die Gesamteinnahmen der Einheiten werden gesamthaft erfasst.

Von den Bruttomieteinnahmen aus Übernachtung werden folgende Kosten vorweg abgezogen:

- **Total Cost of Sales**
- **Total Payroll & related Expenses**
- **Total other Expenses**
- **Abzug Fond A** (Allgemein / Stockwerkeigentum Erneuerungsfonds für allgemeine Teile) Umfang von 1.5 % der Bruttomieteneinnahmen
- **Abzug Fond B** im Umfang von zwischen 1% (1. Betriebsjahr) bis zu 5 % (ab 5. Betriebsjahr) der Bruttomieteinnahmen
- **Abzug Gebäude-, Sach- und Haftpflichtversicherung** im Umfang von 0.35 % der Bruttomieteinnahmen

Alle Kosten für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung (insbesondere laufende Betriebskosten

¹² Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, SR 211.412.41, Art. 5 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1984/1148_1148_1148/de

¹³ Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) vom 20. März 2015; Verordnung über Zweitwohnungen (ZWV) vom 4. Dezember 2015; Themenblatt 03.3 Bewilligungen von touristisch bewirtschafteten Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG; Richtlinie des Kantons Wallis «Hotelkomplex – Betriebsstätte, Minimalanforderungen zur Erlangung einer Verfügung auf Feststellung der Nichtbewilligungspflicht im Sinne von Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG» vom 27. Januar 2016, Ziff. 5 lit. a

und Einlagen in die Fonds A und B), werden direkt über die Betreiberschaft abgerechnet bzw. belastet.

Die Eigentümerschaft partizipiert mit einer Beteiligung von 10.4 % am Nettoeinkommen aus Übernachtungen und F&B am Betriebsergebnis. Mit Mehrheitsbeschluss nach Quoten (nicht nach Köpfen) kann die Eigentümerschaft bestimmen, ob die 10.4 % Beteiligung am Nettoeinkommen (net room revenue + net F&B revenue) in einen Rückstellungsfonds / Erneuerungsfonds für Unterhalt und Reparaturen einbezahlt oder aufgeteilt nach Wertquoten dem jeweiligen Eigentümer ausbezahlt werden soll.

Die Betreiberschaft erstellt für die Eigentümerschaft einmal jährlich innert 30 Tagen nach Ende der Wintersaison (30. April) und nach Ende der Sommersaison (30. September) eine detaillierte Abrechnung der Beherbergungs-Einnahmen.

Siehe illustratives Beispiel (Prozentzahlen können variieren / abhängig vom tatsächlichen Betrieb

Tabelle einfügen

XI. Verkaufspflicht der Käuferschaft

Wer innerhalb eines strukturierten Beherbergungsbetriebes ein Stockwerkeigentumsobjekt erwirbt, muss sein Objekt – unter Vorbehalt der eingeschränkten Eigennutzung¹⁴ – der Betreiberin gegen Entschädigung zur Fremdvermietung überlassen. Anlässlich des Kaufes wird das entsprechende Stockwerkeigentum mit einer im Grundbuch vorgemerkten Nutzungsbeschränkung versehen. Drittvermietung – mit Ausnahme über die Betreiberin – ist ausgeschlossen.

Die Beherbergungsverpflichtung ist zeitlich unbegrenzt, also nicht auflösbar. Sie bildet Auflage des Grundbuchinspektorates des Kantons Valis.

Die Verkaufspflicht ist auszuüben, wenn:

- Die Käuferschaft bzw. deren Rechtsnachfolger die individuellen beherbergungsvertraglichen Abmachungen nicht einhält;

¹⁴ 6 Wochen für Schweizer und Personen, welche nicht dem BewG unterstellt sind; Nutzung wie jeder Hotelgast (nach Verfügbarkeit / über Buchungssystem der Betreiberin) für Personen, welche dem BewG unterstellt sind

- sich die Käuferschaft dem Beherbergungskonzept generell widersetzt.

Als Verkaufspreis gilt der durch die amtliche Schätzungskommission des Kantons XXXX den ermittelte dannzumalige amtliche Verkehrswert abzüglich eine Abschreibung (Penalty) von 0.50% pro Jahr (für angebrochene Jahre pro rata).

Das Grundbuchinspektorat ist berechtigt, die Einhaltung der beherbergungspflichtigen Abmachungen zu überprüfen.

XII. Weitere Vertragsbestimmungen

4. Sämtliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Zudem bleibt die Genehmigung solcher Anpassungen das Grundbuchinspektorat Wallis¹⁵ vorbehalten.
5. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein bzw. nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige rechtswirksame Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung möglichst nahekommt. Dasselbe gilt sinngemäss für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.
6. Die Parteien vereinbaren, alles Notwendige zu tun, um sicherzustellen, dass die Bestimmungen dieses Vertrages umgesetzt werden und die Betreiberin garantiert, dass alle angebotenen Dienstleistungen von guter Qualität sind, in Übereinstimmung mit diesem Vertrag und wie von den jeweils anwendbaren Gesetzen gefordert.
7. Dieser Vertrag tritt in Kraft wenn er von beiden Parteien unterzeichnet wird (das "Datum des Inkrafttretens"), und gilt für eine Dauer von (15) fünfzehn ganzen Bewirtschaftungsjahren ab dem Datum des Inkrafttretens (die "Dauer")¹⁶. Die Parteien sind sich einig, dass dieser Vertrag nach Ablauf der Dauer verlängert werden muss aufgrund der gesetzlichen Vorgaben. Falls der Vertrag nicht durch die Betreiberin verlängert wird, so hat Rechtsnachfolger die Bewirtschaftung zu übernehmen, welcher qualitativ gleichwertig ist mit der Betreiberin, um die Qualität und den Service der 4-Sterne Kategorie aufrecht zu erhalten. Nach Ablauf der (15) fünfzehn Jahre erhält der

¹⁵ https://www.vs.ch/de/web/srf/erwerb_ausland

¹⁶ Richtlinie des Kantons Wallis «Hotelkomplex – Betriebsstätte, Minimalanforderungen zur Erlangung einer Verfügung auf Feststellung der Nichtbewilligungspflicht im Sinne von Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG» vom 27. Januar 2016, Ziff. 6

Betreiber eine Verlängerungsoption für weitere 10 Jahre.

8. Der Eigentümer ist verpflichtet, diesen Vertrag und die daraus resultierenden Verpflichtungen im Falle einer Handänderung, d. h. eines Übergangs des Eigentums an der Einheit, auf ihre Rechtsnachfolgerschaft zu übertragen, wiederum mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung. Der Rechtsnachfolger hat diesen Vertrag spätestens bis zum Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung zu unterzeichnen. Um die Überbindung sicherzustellen, wird vorliegender Bewirtschaftungsvertrag zu Lasten der einzelnen StWE-Anteile im Grundbuch angemerkt. Der Eigentümer hat die Betreiberin frühzeitig über eine geplante bzw. bevorstehende Handänderung zu unterrichten. Im Falle einer Handänderung werden die sich aus diesem Vertrag ergebenden finanziellen Ansprüche und Verpflichtungen zwischen der alten und der neuen Eigentümerschaft pro rata temporis aufgeteilt. Die Betreiberin ist nicht befugt, ihre Stellung als Partei dieses Vertrags ohne Einverständnis sämtlicher Stockwerkeigentümer auf eine andere Gesellschaft bzw. Person zu übertragen.
9. Der Eigentümer kann den vorliegenden Vertrag jederzeit unter folgenden Bedingungen kündigen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: (i) eine Kündigungsfrist von 12 Monaten wird eingehalten, (ii) die Mehrheit der Miteigentümer¹⁷ sich für diese Kündigung ausspricht und (iii) ein anderer Bewirtschaftungsvertrag mit einem neuen Betreiber unterzeichnet wird, der Dienstleistungen erbringt, welche qualitativ denen des vorliegenden Vertrags entsprechen.
10. Die Betreiberschaft ist mit einfachem Mehrheitsbeschluss der Eigentümer (Mehr nach Wertquoten) berechtigt, den Betrieb des 'Hotelapartmentprojekts Dom 4545' (strukturierter Beherbergungsbetrieb/Betriebsstätte) bzw. die damit zusammenhängenden Verpflichtungen ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen. Der Dritt-Betreiber hat ausreichende Gewähr für einen gleichwertigen Betrieb (Qualität, Standard, etc.) zu bieten.
11. Die Eigentümerschaft erteilt hiermit der Betreiberschaft für sich und ihre Rechtsnachfolger Vollmacht, deren Stimmen und Rechte gegenüber der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer von Grundstück Nr. 520 (insbesondere an den Versammlungen der Stockwerk-eigentümer) auszuüben. Die Betreiberschaft hat die jeweilige Eigentümerschaft über die anfallenden Geschäfte der Stockwerkeigentümergeinschaft zu informieren und allfällige Instruktionen der Eigentümerschaft entgegenzunehmen. Weiter sorgt sie mindestens zweimal jährlich für eine informelle Zusammenkunft der Stockwerkeigentümer. Der Verwalter der StWE-Gemeinschaft vertritt die Eigentümer gegenüber der Betreiberschaft.

¹⁷ Einfaches Mehr nach Wertquoten (ohne Kopfstimmen), d.h. 51 % und mehr an Wertquoten

12. Die Parteien vereinbaren als Erfüllungsort für sämtliche Verpflichtungen im Zusammenhang mit der vorliegenden Vereinbarung den Ort der Liegenschaften des 'Hotelapartmentprojekts Dom 4545'. Ebenso wird das Betriebsdomizil der Eigentümerschaft am Ort des Geschäftsbetriebs des 'Hotelapartmentprojekts Dom 4545' gewählt.
13. Sofern in diesem Vertrag nichts anderes festgelegt ist, sind alle genannten Geldbeträge in (CHF, Schweizer Franken) angegeben.
14. Vertrauliche Informationen (die "Vertraulichen Informationen") beziehen sich auf alles Material, Daten oder Informationen, die sich auf die Geschäftstätigkeit der Betreiberin beziehen, die vernünftigerweise als ihr Eigentum angesehen werden könnten, einschliesslich, aber nicht beschränkt auf Buchhaltungsunterlagen, Geschäftsprozesse und Kundenunterlagen, die in der Branche der Betreiberin nicht allgemein bekannt sind und bei denen davon ausgegangen werden kann, dass die Veröffentlichung solcher Informationen der Betreiberin Schaden zufügen könnte.

Die Parteien vereinbaren, dass sie keine vertraulichen Informationen, die die Parteien erhalten haben, offenlegen, verbreiten, veröffentlichen, melden oder für irgendeinen Zweck verwenden werden, es sei denn, sie sind dazu berechtigt.

Diese Verpflichtung gilt für eine Dauer von fünf (5) Jahren über die Beendigung dieses Vertrages hinaus.

15. Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag sind per Einschreiben oder E-Mail zu übermitteln, wobei die Adresse oder E-Mail-Adresse des Empfängers, die dem Absender zuletzt bekannt war, zu verwenden ist. Die Parteien sind dafür verantwortlich, einander ihren Namen, ihre Anschrift und ihre E-Mail-Adresse mitzuteilen und alle Änderungen der in der Vergangenheit übermittelten Informationen bekanntzugeben. Eine Benachrichtigung gilt als beim Empfänger angekommen, wenn sie per E-Mail verschickt wird, sobald der Absender die Nachricht an die zuletzt bekannte E-Mail-Adresse des Empfängers schickt, welche diesem ordnungsgemäss vom Absender gegen Quittung bekanntgegeben wurde.

Die Adressen der Vertragsparteien zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Vertrages lauten wie folgt:

Betreiberin
[...]
E-Mail: [...]

Eigentümer
[...]
E-Mail: [...]

16. Mit Blick auf die Pflichten der Betreiberin und des Eigentümers im Zusammenhang mit diesem Vertrag haftet keine der beiden Parteien für Verluste oder Schäden, die auf Gründe zurückzuführen sind, die sich ihrer zumutbaren Kontrolle entziehen, einschliesslich, aber nicht beschränkt auf rechtliche Massnahmen in der Schweiz oder im Ausland, Massnahmen von Behörden in der Schweiz oder im Ausland, Kriege, Streiks, Blockaden, Sanktionen, Boykotte, Aussperrungen, Brände, Unfälle, Überschwemmungen, Stürme und andere Naturereignisse, politische Instabilität, Epidemien, Pandemien oder ähnliche Situationen in der Schweiz oder im Ausland. Der Vorbehalt in Bezug auf Streiks, Blockaden, Boykotte und Aussperrungen gilt ungeachtet der Tatsache, dass die Betreiberin oder der Eigentümer selbst Gegenstand solcher Massnahmen sind oder Auswirkungen haben.
17. Der vorliegende Vertrag bedarf der Genehmigung durch das Grundbuchinspektorat Wallis und wird durch die Behörde im Grundbuch angemerkt.
18. Dieser Vertrag untersteht Schweizer Recht, ohne Rücksicht auf seine Grundsätze des Kollisionsrechts und unter Ausschluss des Internationalen Privatrechts (IPRG, SR 291). Falls eine Streitigkeit aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag entsteht, werden die Parteien versuchen, die Streitigkeit durch einvernehmliche Gespräche beizulegen. Wird die Streitigkeit durch solche einvernehmlichen Gespräche nicht innerhalb einer angemessenen Frist, die 60 Tage nicht überschreitet, beigelegt, können alle noch offenen Fragen einem Schlichtungsverfahren nach den in der Schweiz geltenden gesetzlichen Bestimmungen unterworfen werden. Wenn die Schlichtung nicht zur Verfügung steht oder nicht erfolgreich ist, werden alle Streitigkeiten, Meinungsverschiedenheiten oder Ansprüche, die sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergeben, einschliesslich der Gültigkeit, Ungültigkeit, Verletzung oder Beendigung desselben, von einem Gericht in der Schweiz endgültig beigelegt und in erster Instanz vor dem Bezirksgericht von Visp verhandelt.
19. Die Parteien vereinbaren, dass die gesamte formelle Kommunikation zwischen ihnen in englischer / französischer / deutscher Sprache erfolgt, sofern nicht einvernehmlich etwas anderes vereinbart wird.
20. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass dieser Vertrag so auszulegen ist, dass er mit der Richtlinie des Kantons Wallis zu den Hotelkomplex-Betriebsstätten vom 27. Januar 2016, dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland und der Gesetzgebung zum Zweitwohnungsbau, wie sie von Zeit zu Zeit geändert werden kann, übereinstimmt
21. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein, so bleibt die

Gültigkeit des Vertrages als Ganzes davon unberührt und die übrigen Bestimmungen des Vertrages bleiben gültig. In dem Umfang, in dem eine solche Ungültigkeit den Nutzen oder die Leistung einer Partei aus der Vereinbarung wesentlich beeinträchtigt, wird die Vereinbarung angemessen geändert.

22. Der vorliegende Vertrag wird dreifach gefertigt und unterzeichnet, zweifach für die Betreiberschaft sowie ein Exemplar für die Eigentümerschaft.

Ort, Datum

[Betreiberin]

Ort, Datum

Eigentümer
