

BENUTZUNGS- UND
VERWALTUNGSREGLEMENT

*für die Stockwerkeigentümergeinschaft der
Liegenschaft Nr. 520 in Saas-Fee*

Hotelapartmentresort Dom 4545

I. ABSCHNITT: Einleitungsartikel

Art. 1: Allgemeines

Die vorliegenden Reglementsbestimmungen ergeben sich in Ausführung des Aktes zur Begründung von Stockwerkeigentum an der Liegenschaft Nr. 520.

Soweit der Akt zur Begründung des Stockwerkeigentums und das vorliegende Reglement nichts anderes bestimmen, finden die Vorschriften des 18. und 19. Titels des schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) betreffend das Miteigentum und das Stockwerkeigentum Anwendung.

Jeder Stockwerkeigentümer kann die ihm zu Sonderrecht zustehenden Räumlichkeiten im Rahmen der Stockwerkeigentums-Begründungserklärung sowie des Bewirtschaftungsvertrages benützen.

Art. 2: Spezielle Nutzungsordnung

- a) Die DORINT HOTELS & RESORTS SCHWEIZ GMBH (BZW. ZU GRÜNDENDE TOCHTERGESELLSCHAFT) bzw. ein allfälliger Rechtsnachfolger betreibt das Hotelapartmentresort Dom 4545 dauernd als hotelähnlichen Betrieb im Stockwerkeigentum gemäss der kantonalen Hotelkomplex - Betriebsstätte, Minimalanforderungen zur Erlangung einer Verfügung auf Feststellung der Nichtbewilligungspflicht im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG vom 27. Januar 2016, bzw. als strukturierter Beherbergungsbetrieb im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes ZWG vom 20. März 2015 (SR 702) und der Zweitwohnungsverordnung ZWV vom 4. Dezember 2015 (SR 702.1). Das bestehende Hotel Dom wird durch Anbauten und Neubauten erweitert in zwei Phasen. Nach erfolgtem An- und Neubau weist das Hotelresort Dom 4545 44 Hotelzimmer, zwölf 1-Zimmerhotelapartments und achtundzwanzig 2-Zimmerhotelapartments auf.

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. 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.

- b) Reception / Bar / Lounge befinden sich im EG des bestehenden Hotel Doms. Installationen und Technik im Bestandesbau und 1. UG Anbau Hotel Dom. Wellness und Lager befinden sich im 1. UG Anbau, Restaurant und professionelle Hotelküche im EG Anbau. Die Lingerie wird extern über eine professionelle Firma abgewickelt, weshalb keine Waschküche vorgesehen ist.
- c) Gestützt auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) sowie der einschlägigen Zweitwohnungsgesetzgebung werden die Wohneinheiten im Rahmen eines hotelmässigen Betriebskonzepts dauerhaft und ausschliesslich touristisch genutzt und bewirtschaftet. Diese Ausgestaltung ermöglicht eine rechtssichere Nutzung im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und trägt zugleich zu einer professionellen Bewirtschaftung sowie zur Werterhaltung der Anlage bei. Zu diesem Zweck wird in der zu erteilenden Baubewilligung zu Lasten der Grundparzelle Nr. 520 bzw. zu Lasten der darauf zu errichtenden Stockwerkeigentumseinheiten Nrn. 520/XX bis und mit Nr. 520/XX eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung in Form von „qualifiziert touristisch bewirtschafteten Wohnungen“ eingetragen.
- d) Aus den direkt anwendbaren Bestimmungen des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) und der Zweitwohnungsverordnung (ZWV) ergeben sich analoge Vorgaben. Gestützt auf Art. 2 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) wird zugunsten der Rechtssicherheit und Transparenz die Anmerkung „*Betriebsstätte gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG*“ zu Lasten der Grundparzelle Nr. 520 bzw. der Stockwerkeigentumseinheiten Nrn. 520/XX bis und mit Nr. 520/XX im Grundbuch eingetragen.
- e) Diese Regelungen gewährleisten eine einheitliche und gesetzeskonforme Nutzung der Liegenschaft und dienen zugleich der nachhaltigen Sicherung des touristischen Betriebskonzepts. Die Auflagen gelten für sämtliche auf der Parzelle Nr. 520 erstellten Stockwerkeigentumseinheiten, unter Vorbehalt jener Hotelapartments, welche nach

Ablauf von 25 Jahren in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung umgewandelt werden können.

- f) Der Stockwerkeigentümer verpflichtet sich – im Sinne der Begründungserklärung und der öffentlich-rechtlichen Nutzungsaufgaben – seine Einheit der Betreibergesellschaft des strukturierten Beherbergungsbetriebs gemäss Ziffer 2 der Begründungserklärung dauerhaft für die hotelmässige Bewirtschaftung zur Verfügung zu stellen. Dadurch wird ein professioneller Betrieb und die wirtschaftliche Werterhaltung der gesamten Anlage gewährleistet.
- g) Das zeitlich beschränkte Eigennutzungsrecht des Stockwerkeigentümers bleibt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vorbehalten:
- gemäss ZWG bis zu **drei Wochen pro Hauptsaison**,
 - gemäss BewG bis zu **drei Monaten pro Jahr** (gegen Entgelt, wobei ein *family & friends*-Rabatt nach Ermessen der Betreiberin gewährt werden kann).
- h) Eine unentgeltliche Eigennutzung ist für Eigentümer, die dem BewG unterstehen, nicht vorgesehen. Eigentümer, die nicht dem BewG unterliegen, behalten das Recht auf eine unentgeltliche Eigennutzung von bis zu drei Wochen pro Hauptsaison.
- i) Die Nutzung der einzelnen Einheiten erfolgt stets unter Einbezug der hotelmässigen Dienstleistungen der gesamten Betriebsstätte, um einheitliche Standards und Qualität zu sichern. Eine individuelle Bewirtschaftung oder Abweichung vom Hotelkonzept ist nicht zulässig.
- j) Von einer hotelmässigen Bewirtschaftungspflicht befreit sind diejenigen StWE-Anteile, welche nach Ablauf von 25 Jahren gestützt auf Art. 8 Abs. 1 ZWG als Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 ZWG gemäss SGH Gutachten vom und Abänderungsbewilligung zur Baubewilligung vom 26. April 2022 genutzt werden können. 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.
- k) Damit die StWE-Einheit und die gesamte Liegenschaft langfristig ihren Wert und ihre Qualität behalten, gilt Folgendes:

Im Rahmen der Bewirtschaftungsverpflichtung sorgt der Stockwerkeigentümer bzw. die nutzenden Personen dafür, dass die Einheit in ihrer baulichen Integrität erhalten bleibt. Das bedeutet:

- Keine baulichen Veränderungen im Inneren vornehmen, um die einheitliche Struktur und Sicherheit zu gewährleisten.
- Keine Bauteile entfernen oder abändern, damit die Stabilität und Funktionalität erhalten bleibt.
- Einrichtungen und Ausstattungen nicht umgestalten oder beseitigen, um den harmonischen Gesamteindruck und die Nutzungsqualität sicherzustellen.

- Handlungen vermeiden, welche den reibungslosen hotelmässigen Betrieb oder die Bewirtschaftung der eigenen Einheit auf dem Qualitätsniveau des Gesamtbetriebs beeinträchtigen könnten.
- c) Die Betreiberin des strukturierten Beherbergungsbetriebs ist dafür verantwortlich, dass die für die Liegenschaft Nr. 520 Saas-Fee, aufgestellten Regeln auch von denjenigen Personen eingehalten werden, denen im Rahmen der touristischen Bewirtschaftung gemäss Bewirtschaftungsvertrag die Benützung der StWE-Einheiten gestattet wird.
- d) Für die Benutzung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen sowie für die Inanspruchnahme von Hoteldienstleistungen durch die Stockwerkeigentümer gelten ergänzend die Bestimmungen des Bewirtschaftungsvertrages. Diese regeln die ordnungsgemässe, zweckmässige und für sämtliche Stockwerkeigentümer vorteilhafte Nutzung der gemeinschaftlichen Infrastruktur und Dienstleistungen.

Art. 3: Gemeinschaftliche Teile

Gemeinschaftliche Teile sind insbesondere folgende Gebäudeteile und Einrichtungen:

- a) der Boden der Parzelle Nr. 520;
- b) die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeinheiten von Bedeutung sind;
- c) Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, wie Fassaden, Balkonbrüstungen, Pflanzentröge, usw.;
- d) die gemeinsamen Umgebungsanlagen und die Zugangswege;
- e) Umschwung
- f) Treppenhaus / Korridor
- g) Lift
- h) Technik
- i) Lift
- j) Lift

- k) Lift
- l) Windfang
- m) Balkon
- n) alle weiteren Anlagen und Einrichtungen, die mehr als einer Stockwerkeinheit dienen, gleichgültig, ob sich diese Anlagen und Einrichtungen innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden (zum Beispiel Leitungen für Heizung, Warmwasser, Elektrizität, Telefon, Radio und Fernsehen, Lüftungskamin, usw.);
- o) Apparate und Gerätschaften für die Reinigung und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile;

II. ABSCHNITT: BENUTZUNGSORDNUNG

A. Ordnung für die im Sonderrecht stehenden Objekte

Art. 4: Grundsatz der Rücksichtnahme

Jeder Stockwerkeigentümer nutzt die ihm zu Sonderrecht zugewiesenen Räumlichkeiten, Einrichtungen und Anlagen in einer Weise, die ein respektvolles und angenehmes Zusammenleben innerhalb der Liegenschaft fördert. Dabei trägt er durch rücksichtsvolles Verhalten dazu bei, dass andere Eigentümer und Bewohner ihre eigenen Räumlichkeiten ungestört und im vorgesehenen Umfang nutzen können.

Jede Stockwerkeinheit wird im Rahmen ihres vorgesehenen Verwendungszwecks gemäss Begründungsakt genutzt. Diese zweckkonforme Nutzung stellt sicher, dass der Charakter und die Qualität der gesamten Liegenschaft erhalten bleiben und das harmonische Erscheinungsbild des Beherbergungsbetriebs gewahrt wird.

Art. 5: Verantwortlichkeit für Benützer

Jeder Eigentümer hat dafür zu sorgen, dass die in Art. 4 aufgestellten Regeln auch von denjenigen Personen beachtet werden, denen er als Gast oder Angehöriger die Benutzung seines Eigentums gestattet; er haftet für allen von solchen Personen verursachten Schaden.

Art. 6: Unterhaltungspflicht der eigenen Räume

Über den Reservefond FF&E stellt der Betreiber sicher, dass alle n Räume, Einrichtungen und Anlagen im Sonderrecht der jeweiligen Eigentümer so unterhalten werden, wie es zur Erhaltung des Gebäudes und der Gesamtüberbauung und zur hotelmässigen Bewirtschaftung in einwandfreiem Zustand erforderlich ist.

Art. 7: Besichtigungsrecht

Zur Sicherstellung des optimalen Betriebs und Werterhalts der Liegenschaft sind die Hotelbetreiberin, die Verwaltung sowie von dieser beauftragte Fachpersonen berechtigt, die dem Sonderrecht unterstellten Räume bei Bedarf zu betreten, um notwendige Überprüfungen oder Instandhaltungsarbeiten durchzuführen. Diese Massnahmen dienen dem einwandfreien Funktionieren der gemeinschaftlichen Anlagen des Beherbergungsbetriebs und somit auch dem Wohl und der Sicherheit der Eigentümer.

Art.8: Hotelmässige Bewirtschaftung

Die STWE-Anteile Nrn. 520/XX bis und mit Nr. 520/XX unterliegen der hotelmässigen Bewirtschaftung durch den Hotelbetreiber. Jeder Stockwerkeigentümer ist gleichzeitig mit dem Kauf einer Stockwerkeinheit verpflichtet, mit dem Hotelbetreiber (oder mit einem allfälligen Rechtsnachfolger) einen Bewirtschaftungsvertrag abzuschliessen, in dem die hotelmässige Bewirtschaftung detailliert geregelt wird.

Die StWE-Anteile Nrn. 520/XX sind nach Ablauf von 25 Jahren seit 21. Februar 2022, d.h. ab dem 21. Februar 2057 von einer hotelmässigen Bewirtschaftungspflicht befreit und können die Anmerkung der hotelmässigen Bewirtschaftung zu Lasten ihrer StWE-Einheit im Grundbuch löschen lassen.

Jedem Erwerber eines Stockwerkeigentumsanteils wird die Richtlinie „Hotelkomplex – Betriebsstätte“ vom 27. Januar 2016, die Grundlage für das vorliegende Projekt bildet, ausgehändigt. Jeder Erwerber eines Stockwerkeigentumsanteils ist verpflichtet, seine Einheit ohne zeitliche Einschränkung dem Hotelbetreiber zur Verfügung zu stellen. Diese Verpflichtung wird im Grundbuch angemerkt.

Die Eigentümer der Stockwerkeinheiten stellen ihre Einheit dem Hotelbetrieb für die professionelle und kontinuierliche Bewirtschaftung im Rahmen des strukturierten

Beherbergungskonzepts zur Verfügung. Damit leisten sie einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivität, Qualität und Wirtschaftlichkeit der gesamten Anlage.

Den Eigentümern bleibt es vorbehalten, ihre Einheit oder eine andere Einheit innerhalb des Hotelkomplexes wie jeder andere Hotelgast zu nutzen. Diese Nutzung erfolgt entgeltlich zu marktüblichen Konditionen und kann – gemäss den gesetzlichen Bestimmungen – während maximal drei Monaten pro Jahr in Anspruch genommen werden.

Jede Einheit wird dauerhaft zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste angeboten. Dadurch wird eine einheitliche, marktgerechte und qualitativ hochwertige Auslastung des Betriebs sichergestellt. Die Ausstattung und Bewirtschaftung der Einheiten erfolgen nach dem standardisierten Hotelkonzept, wodurch ein konsistentes Gästelerlebnis, der langfristige Werterhalt sowie die Positionierung des Betriebs auf hohem Niveau gewährleistet werden.

B. Ordnung für die in gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Räume, Einrichtungen und Anlagen

Art. 9: Grundsatz der Rücksichtnahme

In der Benützung der gemeinschaftlichen Räume, Einrichtungen und Anlagen sowie der ausserhalb der Gebäude liegenden Grundstückteile haben alle Eigentümer und die von ihnen zur Benutzung zugelassenen Personen mit gebotener Rücksicht auf die Hotelgäste und die übrigen Bewohner der Gesamtüberbauung zu verfahren. Art. 4 des Reglementes findet entsprechende Anwendung.

Art. 10: Gestaltung

Die Gestaltung der gemeinschaftlichen Räume, Einrichtungen und Anlagen sowie der ausserhalb der Gebäude liegenden Grundstückteile liegt in der ausschliesslichen Zuständigkeit des Hotelbetreibers.

III. ABSCHNITT: BAU- UND REPARATURORDNUNG

Art. 11: Ordnung für die im Sonderrecht stehenden Räume

Eigentümer dürfen keine Reparaturen und bauliche Änderungen der im Sonderrecht stehenden Räume vorsehen, welche die hotelmässige Bewirtschaftung erschweren.

Ebenso wird darauf geachtet, dass gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen und Einrichtungen weder in ihrer Substanz noch in ihrer Funktion oder optischen Wirkung verändert oder beeinträchtigt werden. Auf diese Weise wird der hohe Qualitätsstandard und der Wert der gesamten Liegenschaft dauerhaft gesichert.

Art. 12: Ordnung für die gemeinschaftlichen Teile

Die Betreiberin in Absprache mit der Verwaltung der StWE-Gemeinschaft ist befugt, Reparaturen und bauliche Massnahmen an den gemeinschaftlichen Teilen vorzunehmen. Zur Finanzierung ist der Reservefonds A verfügbar.

Die STWE-Eigentümer 520/XX bis und mit 520/XX, welche Spa und Fitness mitbenutzen können, können dies gegen Entgelt tun. Die Betreiberin regelt die Modalitäten und Entschädigung.

IV. ABSCHNITT: KOSTENORDNUNG

Art. 13: Allgemeines

Die Verteilung der von den Stockwerkeigentümern gemeinsam zu tragenden Kosten der gemeinschaftlichen Liegenschafts- und Gebäudeteile sowie die Gewährleistung der Wert- und Substanzerhaltung der der touristischen Bewirtschaftung unterliegenden StWE-Einheiten richtet sich nach diesem Reglement, nach dem Bewirtschaftungsvertrag sowie subsidiär nach Art. 712 h ZGB.

Art. 14: Gemeinschaftliche Kosten

Gemeinschaftlich sind vorab alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung sowie den Betrieb der gemeinschaftlichen Liegenschafts- und Gebäudeteile, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen sowie der Verwaltung entstehen.

Unter anderem werden zu den gemeinschaftlichen Kosten gerechnet:

- a) Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile und Anlagen wie u.a. der Personallifte, der Balkonbrüstungen, Fassaden, Dach und Dachrandungen, Fensterstöcke, Aussenanstriche von Türen und Fenstern etc.;
- b) Reinigung der gemeinschaftlichen Räume;

- c) Schneeräumung;
- d) Hausabwart;
- e) Verwaltung, einschliesslich Honorar des Verwalters;
- f) Heizung und Beleuchtung der gemeinschaftlichen Räume;
- g) Öffentlich-rechtliche Abgaben und Beiträge, soweit sie der Gemeinschaft als Ganzes insgesamt auferlegt werden (z.B. Kanalisationsgebühren, Wasserzinsen, Kehrichtgebühr, etc.);
- h) Prämien für die Versicherung des Gebäudes und der Gemeindebestandteile gegen Feuer- und Wasserschäden und für die Haftung als Werkeigentümer;
- k) Unterhalt von Umschwung und Vorplätzen, soweit keine ausschliesslichen Benützungsrechte bestehen;
- l) Bezüglich Kalt-, Warmwasser-, Heizungs- und Energiekosten werden separate Zähler montiert, weshalb diese nicht zu den gemeinschaftlichen Kosten gehören.

Diese Auslagen werden durch die Fonds A und B finanziert. Wenn die Fondsbeiträge nicht reichen, so haben die Eigentümer nach Wertquoten Akontozahlungen zu tätigen, um die Kosten zu decken. Das Budget für die Akontozahlungen wird durch einfachen Mehrheitsbeschluss nach Wertquoten gefasst.

Art. 15: Pfandrecht

Gemäss Art. 712 i ZGB besteht für die Beiträge der Stockwerkeigentümer ein gesetzliches Pfandrecht zu Gunsten der Gemeinschaft am Stockwerkanteil des Schuldners. Der Verwalter ist ermächtigt und verpflichtet, das Pfandrecht namens der berechtigten Gemeinschaft innert nützlicher Frist geltend zu machen und zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.

Art. 16: Solidarische Haftung

Sind an einer StWE-Einheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch

Art. 17: Abzüge von Bruttomieteinnahmen

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 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.

Art. 18: Bildung von zwei Fonds

Zur Gewährleistung des laufenden Unterhalts, der Instandstellung und der Erneuerung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile und Anlagen einerseits sowie der Ausstattung und Infrastruktur der der hotelmässigen Bewirtschaftung unterliegenden StWE- Einheiten (Hotel-Einheiten) andererseits werden zwei separate, zweckgebundene Fonds (Art. 21 und 22 nachstehend) gebildet.

Art. 19: Fonds A (Allgemein / Stockwerkeigentum Erneuerungsfonds für allgemeine Teile)

Erneuerungsfonds gemeinschaftliche Gebäudeteile/Anlagen

Der "Erneuerungsfonds gemeinschaftliche Gebäudeteile/Anlagen" ist zweckgebunden und dient der Tragung (ganz oder teilweise) der Kosten für grössere Unterhalts-, Instandstellungs- oder Erneuerungsarbeiten bezüglich der gemeinschaftlichen Gebäudeteile

und Anlagen.

Ein Betrag von 1,5% wird von den Bruttomieteinnahmen abgezogen und in den Erneuerungsfond für Stockwerkeigentum für allgemeine Teile einbezahlt.

Wenn es die finanzielle Situation erfordert, kann der Betreiber von den Eigentümern der Stockwerkeigentumseinheiten Anzahlungen entsprechend den Wertquoten verlangen.

Dem einzelnen Stockwerkeigentümer steht an den Fonds kein persönlicher Anspruch zu.

Art. 20: Fond B (Unterhalt hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen und Resort-Betriebseinheit / FFE&E Reserve)

Zweck und Alimentierung

Während der Geltungsdauer dieses Vertrags erfolgt die Finanzierung von Instandstellungen und Erneuerungen der touristisch genutzten und hotelmässig bewirtschafteten Stockwerkeinheiten, inklusive der fest mit der Stockwerkeinheit verbundenen Einrichtungen (Kitchenette, Bad etc.) sowie der Möblierung und des von der Eigentümerschaft zur Verfügung gestellten Inventars, mit Mitteln des von den Stockwerkeigentümern gespiesenen "Erneuerungsfonds Hotel-Appartements". Zweck dieses Fonds ist die Aufrechterhaltung eines für die touristische Bewirtschaftung einwandfreien Zustandes der Hotel-Appartements. Für die Sicherstellung des Unterhalts und der Erneuerung der Hotelinfrastrukturkosten wird im 1. Betriebsjahr ein Betrag von 1% der Bruttomieteinnahmen, im 2. Betriebsjahr ein Betrag von 1.5% der Bruttomieteinnahmen, im 3. Betriebsjahr ein Betrag von 2% der Bruttomieteinnahmen, im 4. Betriebsjahr ein Betrag von 2.5% der Bruttomieteinnahmen und ab dem 5. Betriebsjahr ein Betrag von 3 % der Bruttomieteinnahmen abgezogen. Der Betrag von 1% bis zu 3 %, welcher in den Fonds für den Innenausbau, die Ausstattung und das Mobiliar der Einheiten bzw. Gebäudeteile, die im Sonderrecht stehen, einbezahlt wird, entspricht der "FF&E-Reserve" gemäß der kantonalen Richtlinie "Hotelkomplex - Betriebsstätte, Mindestanforderungen für einen Nichtunterstellungsentscheid nach Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG" vom 27. Januar 2016, "FF&E-Reserve". Wenn es die finanzielle Situation erfordert, kann der Betreiber von den Eigentümern der Stockwerkeigentumseinheiten Anzahlungen entsprechend den Wertquoten verlangen.

Die Entscheidkompetenz über Auslagen zu Lasten des Erneuerungsfonds Hotel-Appartement liegt bei der Betreiberin, welche sich mit der Verwaltung diesbezüglich abspricht. Die Verwaltung hat jedoch kein Veto-Recht und kann die betriebsnotwendigen Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten nicht blockieren. Dem einzelnen Stockwerkeigentümer steht an den Fonds kein persönlicher Anspruch zu.

Budget

Zur Finanzierung der auf die touristisch genutzten Stockwerkeinheiten entfallenden bzw. durch die Benützung dieser Stockwerkeinheiten entstehenden (Neben- bzw. Betriebs-) Kosten wie Wasser-, Strom-, Heizungs- und Lüftungskosten etc., (nicht jedoch die kantonale Liegenschaftssteuer und andere von der Eigentümerschaft geschuldete Steuern) sowie Gebäude- und Sachversicherungsbeiträge (für das Appartement und das Mobiliar), genehmigt die Stockwerkeigentümergeinschaft auf Voranschlag der Verwaltung hin jährlich ein Budget, welches der Verwaltung zur Verfügung steht. Alle StWE-Einheiten weisen einen separaten Zähler für Wasser-, Strom-, Heizungs- und Lüftungskosten auf, weshalb diese individuell abgerechnet werden.

Diese laufenden Kosten werden primär ebenfalls vorweg von den Bruttomieteinnahmen abgezogen. Wenn es die finanzielle Situation erfordert, kann der Betreiber von den Eigentümern der Stockwerkeigentumseinheiten Anzahlungen entsprechend den Wertquoten verlangen.

Art. 21: Versicherungen

Die Versicherungen des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden sowie die Eigentümerhaftpflichtversicherung werden gemeinschaftlich abgeschlossen. Die StWE-Eigentümer werden das gleiche Versicherungsinstitut wählen wie die Betreiberin für ihre Betriebshaftpflichtversicherung.

Zur Sicherstellung der Finanzierung der Gebäudeversicherungsprämien wird ein Betrag von 0,35% der Bruttomieteinnahmen für die Gebäudeversicherungsprämien abgezogen.

Die von der Bauherrschaft abgeschlossenen einschlägigen Versicherungen müssen übernommen werden.

V. ABSCHNITT: VERWALTUNGSORDNUNG

Art. 22: Organisation

Die Stockwerkeigentümergeinschaft besitzt folgende Organe:

1. Versammlung der Eigentümer
2. Verwalterin

Art. 23: Verwaltung

Für die ersten drei Jahre nach Gründung der vorliegenden Stockwerkeigentümergeinschaft wird die Hotel Dom Saas Fee AG als Verwalterin gewählt.

A. Versammlung der StWE-Gemeinschaft

Art. 24: Zuständigkeit

Die Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft entscheidet abschliessend über alle Verwaltungssachen, die nach Gesetz, Begründungsakt oder Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und nicht der Verwalterin zugewiesen sind.

Art. 25: Aufgaben und Befugnisse

Der Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

1. Genehmigung des Kostenvoranschlags mit der provisorischen Verteilungsliste sowie der Jahresrechnung mit der definitiven Verteilungsliste;
2. Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
3. Entlastung der Verwalterin;
4. Ermächtigung der Verwalterin zur Führung von Prozessen;
5. Erlass der speziellen Hausordnung;
6. Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen der Verwalterin.

Art. 26: Einberufung und Leitung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft wird von der Verwalterin schriftlich einberufen und von ihr geleitet, wenn nicht etwas anderes beschlossen ist.

Traktandenliste, Voranschlag und Jahresrechnung mit den entsprechenden Verteilungslisten sowie allfällige Anträge müssen mit der schriftlichen Einberufung mindestens 10 Tage vor Abhaltung der Versammlung den Eigentümern zugestellt werden. Allfällige Anträge und Wünsche für die Traktandenliste müssen der Verwalterin schriftlich bis zum Abschluss des Geschäftsjahres mitgeteilt werden.

Die ordentliche Jahresversammlung findet in der Regel innert 3 Monaten nach Rechnungsabschluss statt. Eine ausserordentliche Versammlung findet statt, so oft es die Verwalterin als notwendig erachtet oder wenn es ein Fünftel der Eigentümer verlangen.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren und das Protokoll ist von der Verwalterin aufzubewahren.

Art. 27: Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die 51 % aller Eigentümer, die zugleich zu 51 % anteilsberechtigt sind, anwesend oder vertreten ist.

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 14 Tagen seit der ersten stattfinden darf.

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Eigentümer anwesend oder vertreten sind.

Ein Eigentümer kann sich durch einen anderen Eigentümer, der Verwalterin oder eine Drittperson, die nicht der Gemeinschaft angehört, vertreten lassen.

Art. 28: Stimmrecht

Jeder Stockwerkeigentümer hat im Ausmass seiner Wertquote Stimmrecht.

Mehrere Personen, denen ein Stockwerkanteil gemeinschaftlich zusteht, haben pro Stockwerkanteil nur eine Stimme, die sie durch einen Vertreter abgeben.

Stehen einem Stockwerkeigentümer mehrere Sonderrechte zu, so kann er seine Rechte für jede Einheit gesondert geltend machen; für die Bemessung der Stimmkraft hat er eine Stimme pro Stockwerkeinheit.

Ist eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht an einem Stockwerkanteil begründet, so übt der Nutzniesser oder Wohnberechtigte das Stimmrecht aus, sofern keine andere Vereinbarung besteht.

Art. 29: Beschlussfassung

Die Beschlüsse werden durch Zustimmung der Mehrheit der Wertquoten gefasst, mit Ausnahme der im Gesetz, im Begründungsakt oder im Reglement besonders erwähnten Fälle.

Zirkularbeschlüsse sind zulässig, sofern nicht ein Stockwerkeigentümer mündliche Beratung verlangt. Zirkularbeschlüsse ohne Versammlung werden ebenfalls mit Mehrheit der Wertquoten gefasst.

Es dürfen keine Beschlüsse gefasst werden, welche die hotelmässige Bewirtschaftung beeinträchtigen oder dieser schädigen.

Art. 30: Subsidiäre Vorschriften

Soweit das Gesetz oder das Reglement nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf die Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64-69 ZGB) und über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen (Art. 75 ZGB) Anwendung.

B. Verwalterin

Art. 31: Bestellung und Abberufung

Die Hotel Dom Saas-Fee AG wird für die Dauer von 3 Jahren nach Gründung der vorliegenden Stockwerkeigentümergeinschaft als Verwalterin ernannt, mit dem Recht zur Substitution. Als Verwalterin hat die Hotel Dom Saas-Fee AG zudem auch das Recht, Substituten beizuziehen.

Sofern kein wichtiger Grund dagegenspricht, wählen die Eigentümer die Hotel Dom Saas-Fee AG oder ihr Rechtsnachfolger nach Ablauf der drei Jahre erneut als Verwalterin oder Verwalter. Anschliessend verlängert sich das Mandat jeweils stillschweigend um ein weiteres Jahr, wenn die Versammlung nicht einen anderen Beschluss fasst.

Die Verwaltung braucht nicht Stockwerkeigentümer zu sein. Wählbar ist auch eine juristische Person.

Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die Versammlung der Hausgemeinschaft durch Mehrheitsbeschluss die Abberufung des Verwalters verlangen.

Art. 32: Aufgaben und Befugnisse im Allgemeinen

Die Verwalterin vollzieht alle Handlungen der Verwaltung des Wohnhauses nach Vorschriften des Gesetzes und des Reglements und unter Beachtung der Beschlüsse der Eigentümerversammlung.

Die Verwalterin wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte wie bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Begründungsaktes, des Bewirtschaftungsvertrages und des Reglements beachtet werden.

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt die Verwalterin im Bereich der ihr zustehenden Aufgaben die Stockwerkeigentümergeinschaft nach aussen. Zur Vertretung der Eigentümer im Zivilprozess bedarf die Verwalterin der Zustimmung durch die Eigentümerversammlung.

Art. 33: Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters

Der Verwalterin obliegt insbesondere:

1. die ordentliche Verwaltung der Hotelkomplex-Betriebsstätte zu besorgen;
2. der Eigentümerversammlung alljährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Rechnung zu erstatten;
3. den Voranschlag mit provisorischer Verteilungsliste und die Jahresrechnung mit definitiver Verteilungsliste zu erstellen;
4. die Beiträge in Rechnung zu stellen und einzuziehen;
5. die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden;
6. Bücher, Protokolle und Register zu führen und alle Aktenstücke und Pläne aufzubewahren;
7. den Eigentümern über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren;
8. Versicherungsverträge nach den Weisungen der Eigentümerversammlung abzuschliessen;
9. alle Beschlüsse der Eigentümerversammlung auszuführen;

10. den Abwart anzustellen und zu beaufsichtigen.

Rechte und Pflichten der Verwalterin und des Abwarts können in speziellen Pflichtenheften und Verträgen geregelt werden.

VI. ABSCHNITT: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 34: Rechtsnachfolger

Die geltende Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement), sowie die von der Versammlung gefassten Beschlüsse sind für die Rechtsnachfolger und Erwerber von Stockwerkeinheiten verbindlich. Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seine Rechtsnachfolger entsprechend aufzuklären.

Art. 35: Anmerkung des Reglements

Dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglement ist für alle Eigentümer von StWE- Einheiten auf dieser Liegenschaft und deren Rechtsnachfolger verbindlich, und es ist im Grundbuch Brig anzumerken zu Lasten der Grundparzelle. Die Verwalterin der Gemeinschaft ist gehalten, für die Anmerkung aller Änderungen am Benutzungs- und Verwaltungsreglement besorgt zu sein.

Art. 36: Anpassung Reglement

Das vorliegende Reglement kann revidiert werden durch Beschluss der Eigentümerversammlung, wobei für die Beschlussfassung Art. 30 des Reglements gilt.

Art. 37: Gerichtsstand und Domizilklausel

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie wählen das Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung der Verwalterin.

Antrag an das Grundbuchamt

Das Grundbuchamt wird ersucht:

- vorliegendes Reglement zu Lasten der Grundparzelle Nr. 520 anzumerken.

Saas-Fee, den

Frau Katja V. Schwery Fux, Notarin:

.....