

Bewirtschaftungsvertrag

zwischen der

Hotel Surselva AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Obersaxen Mundaun, Via Mulinet 23, 7138 Surcuolm

Hotelbetreiberin

und

Herr und Frau ..., wohnhaft ... Zürich

Eigentümerschaft

betreffend

In der Gemeinde Obersaxen Mundaun

Stockwerkeigentum Nr. ..., 55/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. ..., Sonderrecht an 3 ½-Zimmerwohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, mit Keller Nr. 1 im 2. Untergeschoss als Nebenraum, StWE-Nr. 1, Haus A, Überbauung «Dorfzentrum Surcuolm»,

I.	Präambel	...
II.	Gegenstand der Bewirtschaftung	...
III.	Konzept der Bewirtschaftung	...
IV.	Entgelt für die Nutzung durch die Hotelbetreiberin	...
V.	Pooling und Verteilung der erzielten Einnahmen	...
VI.	Betriebskosten, Unterhalt, Instandstellung und Erneuerung	...
VII.	Eigenbelegung durch die Eigentümerschaft	...
VIII.	Dienstbarkeit und Rechtsnachfolge/Vertragsüberbindung	...
IX.	Dauer und Beendigung des Vertrags	...
X.	Weitere Vertragsbestimmungen	...
XI.	Hinweise auf wichtige Rechtsgrundlagen und Anpassungen	...
XIII.	Unterschriften	...

I. Präambel

Mit dem Erwerb der vorstehend aufgeführten Objekte investiert der Erwerber (im Folgenden: "die Eigentümerschaft") in ein attraktives, auf zeitgemässe Bedürfnisse ausgerichtetes Feriendomizil, das während der Eigenbelegung die Annehmlichkeiten und den Service eines Hotels bietet. In der übrigen Zeit soll es der Erzielung von Erträgen aus touristischer Nutzung dienen. Das Appartement befindet sich in der Liegenschaft «Dorfzentrum Surcuolm» in 7138 Surcuolm, Gemeinde Obersaxen Mundaun. Das von der Hotelbetreiberin Hotel Surselva AG betriebene Hotel erbringt mit der zur Verfügung stehenden Infrastruktur (während

der Hotelöffnungszeit) Hotel-Services für den zahlenden Gast sowie die Eigentümer der Appartements während der Eigenbelegung.

Die Eigentümerschaft stellt ihr Appartement sowie ihren Autoeinstellplatz der Hotelbetreiberin Hotel Surselva AG zur touristischen Bewirtschaftung im Rahmen des von der Hotelbetreiberin Hotel Surselva AG betriebenen Hotels zur Verfügung. Im Gegenzug wird die Eigentümerschaft am Bewirtschaftungsertrag beteiligt. Die Beherbergung der Hotelgäste erfolgt durch die Hotelbetreiberin Hotel Surselva AG, die dazu ihre Infrastruktur, ihre Hotel-Services sowie ihr Know-How nutzt bzw. zur Verfügung stellt. Die Hotelbetreiberin Hotel Surselva AG erhält mit dem Nutzungsrecht am Appartement der Eigentümerschaft Zusatzkapazitäten. Für ihre Leistungen wird die Hotelbetreiberin Hotel Surselva AG (im Folgenden: "die Hotelbetreiberin") durch den ihr zustehenden Anteil am Bewirtschaftungsertrag sowie die sich ergebenden zusätzlichen Verdienstmöglichkeiten (Nebenleistungen zur Beherbergung der Hotelgäste) entschädigt.

Die vorliegende Vereinbarung regelt die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Eigentümerschaft und der Hotelbetreiberin im Interesse einer erfolgreichen und für alle Parteien gewinnbringenden touristischen Nutzung des eingangs genannten Stockwerkeigentums (zuvorund im Folgenden auch: «das Appartement»). Insbesondere schliessen die Parteien diese Vereinbarung im Hinblick auf eine transparente und einvernehmliche Aufteilung der aus der touristischen Nutzung erzielten Erträge.

Die Parteien erklären, während der Geltung dieses Vertrags die vorgenannten Ziele nach bestem Wissen und Können zu fördern und alles zu unterlassen, was die Zweckerreichung behindert oder vereitelt.

Der vorliegende Bewirtschaftungsvertrag ist für alle Eigentümer von Appartements in der Liegenschaft «Dorfzentrum Surcuolm» identisch.

II. Gegenstand der Bewirtschaftung

1. Liegenschaft «Dorfzentrum Surcuolm»

Das von der Eigentümerschaft erworbene Appartement ist Teil der Liegenschaft «Dorfzentrum Surcuolm» d.h. des Grundstücks Nr. ..., Grundbuch der Gemeinde Obersaxen Mundaun GR. Die Liegenschaft besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit je 5 oberirdischen Wohn-Geschossen mit total 40 Wohnungen (20 x 2.5 sowie 10 x 3.5 Zimmer-Wohnungen und 10 x 4.5-Zimmer-Wohnungen) sowie einem Untergeschoss mit einer Auto-Einstellhalle und Kellerräumen im 2. UG.

2. Stockwerkeigentum

An der Liegenschaft «Dorfzentrum Surcuolm» wurde Stockwerkeigentum begründet. Der Boden sowie die gemeinschaftlichen Bauteile und Anlagen der Liegenschaft «Dorfzentrum Surcuolm» stehen im Miteigentum aller Stockwerkeigentümer. Die Stockwerkeigentümer sind in der Stockwerkeigentümergeinschaft zusammengeschlossen. Die Stockwerkeigentümergeinschaft setzt eine Verwaltung (im Folgenden: "die Verwaltung") ein und sie verfügt über ein Reglement. Die Appartements stellen zu Sonderrecht ausgeschiedene Teile der Liegenschaft «Dorfzentrum Surcuolm» dar (die Eigentümer von Stockwerkeinheiten werden im Folgenden "die Stockwerkeigentümer" genannt).

3. Appartement

Das Appartement der Eigentümerschaft ist eine zu Sonderrecht ausgeschiedene Stockwerkeigentumseinheit gemäss dem Stockwerkeigentums-Begründungsakt und dem dazugehörigen Plan. Es ist im Grundbuch der Gemeinde Obersaxen Mundaun mit der oben genannten Nummer auf einem eigenen Grundbuchblatt eingetragen.

4. Autoeinstellplatz

Das Grundstück Nr. ..., Grundbuch der Gemeinde Obersaxen Mundaun, umfasst eine unterirdische Autoeinstellhalle. Jeder Stockwerkeigentümer erwirbt gleichzeitig mit dem Appartement das Recht einen Auto-Einstellplatz im Miteigentum in der Tiefgarage während seines Aufenthaltes zu benützen.

Sollten während des Aufenthaltes noch Auto-Einstellplätze zur Verfügung stehen, kann ein weiterer Auto-Einstellplatz während des Aufenthaltes hinzu gemietet werden. Es besteht kein Anspruch darauf, einen weiteren Auto-Einstellplatz während des Aufenthaltes zu erhalten.

5. Mobiliar und Einrichtung

Das Appartement ist wie die übrigen Appartements in der Liegenschaft «Dorfzentrum Surcuolm» einheitlich mit dem für einen gewerbsmässigen Hotelbetrieb notwendigen Mobiliar eingerichtet. Das Mobiliar gehört der Eigentümerschaft. Sodann stellt die Eigentümerschaft gewisse Einrichtungsgegenstände zur Verfügung (vgl. Ziff. III/3.1). Das einheitliche Erscheinungsbild betreffend die Inneneinrichtung der Wohnungen in der Liegenschaft «Dorfzentrum Surcuolm» ist zu bewahren, insbesondere bei Ersatzanschaffungen sowie bei Handänderungen, bei welchen das Mobiliar von der Eigentümerschaft auf den Erwerber mitzuübertragen ist. Der Eigentümerschaft ist es nicht gestattet, die Wohnung mit individuellen Einrichtungen bzw. Ausstattungen zu versehen oder anderweitig zu individualisieren. Sie ist (ausserhalb der Eigenbelegung) verpflichtet, ihre gesamte persönliche Habe, soweit diese nicht für die hotelmässige Bewirtschaftung bestimmt ist, vollständig aus dem Appartement zu entfernen. Ausnahme hierbei ist der abschliessbare Keller im 2. UG, welcher der Eigentümer auch während seiner Abwesenheit benutzen darf.

III. Konzept der Bewirtschaftung

1. Rechtliche Grundlagen

Das Appartement und der Autoeinstellplatz sind Eigentum der Eigentümerschaft. Mit diesem Vertrag räumt die Eigentümerschaft der Hotelbetreiberin ein Recht zur Nutzung des Appartements sowie des Autoeinstellplatzes, d.h. ein Recht zur touristischen Bewirtschaftung, ein. Der Hotelbetreiberin wurde eine im Grundbuch zulasten des Stockwerkeigentumsanteils eingetragene Personaldienstbarkeit eingeräumt, welche das Bewirtschaftungsrecht zum Inhalt hat.

2. Nutzung und Bewirtschaftung durch die Hotelbetreiberin

2.1 Das Appartement (inkl. Autoeinstellplatz) wird während der Geltungsdauer dieses Vertrags von der Hotelbetreiberin im Rahmen des von ihr in den Räumlichkeiten der Nebengebäude geführten Hotelbetriebs bewirtschaftet, indem die Hotelbetreiberin das Appartement zur entgeltlichen Gäste-Beherbergung nutzt. Die Eigentümerschaft räumt der Hotelbetreiberin dazu das Recht ein, die Wohnung an Gäste zu markt- und

ortsüblichen Bedingungen zur Verfügung zu stellen. Eine Nutzung durch die Hotelbetreiberin selbst, d.h. durch deren Organe oder Angestellte, ist nur erlaubt, wenn dafür das übliche Entgelt bezahlt wird und die für Gäste geltenden Konditionen eingehalten werden. Die Hotelbetreiberin hat auf einen möglichst hohen Bewirtschaftungsertrag und eine möglichst hohe Auslastung hinzuwirken. Sie ist gehalten, die Appartements möglichst mit der maximalen Gästezahl zu besetzen.

- 2.2 Die Hotelbetreiberin ist dazu verpflichtet, das Appartement zu marktgerechten Konditionen dauernd und ausschliesslich touristisch zu bewirtschaften und die für eine hotelmässige Nutzung erforderlichen Dienstleistungen und Infrastrukturen zur Verfügung zu stellen. Mittels eines geeigneten Betriebskonzepts und einer einheitlichen Führung ist dafür zu sorgen, dass die Appartements in der Liegenschaft «Dorfzentrum Surcuolm» von den Gästen als Teil des Gesamt-Hotelbetriebs wahrgenommen werden.
- 2.3 Die Beherbergungsorganisation ist bestrebt, eine gleichmässige Nutzung der Gästeappartements zu erzielen.
- 2.4 Die Hotelbetreiberin ist verpflichtet, ihren Hotelbetrieb nach bestem Wissen und Können zu betreiben und ihre Dienstleistungen nach jeweils anerkannten Standards und üblicher Qualität sowie zu marktgerechten Konditionen anzubieten. Sie hat insbesondere die folgenden Leistungen sicherzustellen:
- 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
 - ein bedarfsgerechtes Reservations- und Buchungssystem inkl. Online-Angebot mit Verfügbarkeitsanzeige
 - Rezeptionsdienste, Abwicklung von Check-In und Check-Out, Einführung und Betreuung aller Wohnungs-Beleger, Schlüssel-Verwaltung, Parkplatzfreigabe. Diese Dienstleistungen können sowohl digital oder physisch vor Ort abgewickelt werden.
 - effiziente Abrechnung der an die Gäste erbrachten Leistungen, mit Unterscheidung zwischen Übernachtungspreis und anderen Leistungen
 - Bereitstellung der Wohnungen in der Liegenschaft «Dorfzentrum Surcuolm» für Gäste- und Eigenbelegung, d.h. Zimmer- und Reinigungsservice mit Wechsel der Bett- und Frottier- und Küchenwäsche sowie Kosmetikartikel. Zur Verfügung Stellung von Schreibzeug-, Haushalts- und Reinigungsmittel.
 - Kommunikation und Abrechnungen mit Tourismusorganisationen
 - Meldung und Planung von notwendigen Reparaturen sowie Erneuerungen in Zusammenarbeit mit der Eigentümerschaft sowie der Verwaltung
 - Telefonische 24-Stunden-Erreichbarkeit für Unvorhergesehenes/Notfälle
 - Ausstattung der Appartement-Küchen in der Liegenschaft «Dorfzentrum Surcuolm» mit Kaffeekapseln (Erstausrüstung mit 2 Kapseln pro Person), Tabs für die Geschirrspülmaschine, Salz, Pfeffer, Zucker, Essig und Öl sowie regelmässiger Ersatz in angemessenen Mengen (davon ausgenommen sind zusätzliche Kaffeekapseln, die gegen Entgelt zu beziehen sind).
- 2.5 Die Hotelbetreiberin behält sich vor, das Hotel während einer gewissen Zeit zu schliessen. Während dieser Zeit ist eine Eigenbelegung des Appartements möglich, allerdings sind die von der Hotelbetreiberin angebotenen Dienstleistung in dieser Zeit eingeschränkt. Die Hotelbetreiberin gibt der Eigentümerschaft über die (geplanten) Schliessungszeiten sowie reduzierten Dienstleistungen Auskunft.
- 2.6 Die Hotelbetreiberin ist frei, alle für die touristische Bewirtschaftung erforderlichen Entscheidungen nach eigenem Ermessen zu treffen. Die Vermarktung der Appartements

ist ihre Sache. Die Hotelbetreiberin legt insbesondere die Übernachtungspreise sowie allfällige minimale Belegungsdauern nach eigenem Ermessen fest. Kurzfristige Preisanpassungen zur Erreichung einer besseren Auslastung sind erlaubt. Ein unentgeltliches Zurverfügungstellen des Appartements oder des Autoeinstellplatzes an Hotel-Gäste ist nicht erlaubt.

- 2.7 Der Hotelbetreiberin und ihren Angestellten steht ausserhalb der Eigenbelegung durch die Eigentümerschaft das uneingeschränkte Zutrittsrecht zur Wohnung zu. Während der Eigenbelegung hat das Hotelpersonal das Zutrittsrecht, soweit es die Erledigung ihrer Aufgaben erfordert.

3. Nutzung des Mobiliars und der Wohnungsausstattung

- 3.1 Das Mobiliar im Appartement inkl. Beleuchtung (gemäss Liste im Anhang) ist Eigentum der Eigentümerschaft. Es ist in der gesamten Liegenschaft «Dorfzentrum Surcuolm» standardisiert. Die Eigentümerschaft stellt der Hotelbetreiberin das Mobiliar für die touristische Bewirtschaftung des Appartements zur Verfügung. Zusätzlich stellt die Eigentümerschaft einen Fernseher, einen Haarföhn sowie Küchenausstattung zur Verfügung. Auch diese Gegenstände bleiben im Eigentum der Eigentümerschaft.

- 3.2 Für Ersatzanschaffungen und Reparaturen des Mobiliars (inkl. der zuvor genannten Ausstattungs-Gegenstände) bestehen ein "Renovationsfonds Appartements", dessen Einlagehöhe durch die Eigentümerschaft gemäss Ziff. VI/3 erfolgt. Die Hotelbetreiberin meldet der Verwaltung die notwendigen Instandstellungen und Erneuerungen und sie unterstützt die Verwaltung bei der Organisation und Überwachung der notwendigen Arbeiten. In dringlichen Fällen ist die Hotelbetreiberin befugt, notwendige Reparaturen bis zu einem Betrag von Fr. 3'000.00 selbständig ausführen zu lassen. Sie meldet diese Reparaturen nachträglich der Verwaltung. Der Verwaltung werden weitreichende Kompetenzen ohne Zutun der Eigentümerschaft für die Verwaltung sowie Mittelverwendung des «Renovationsfonds Appartements» zugesprochen, um der Hotelbetreiberin einen ausgewogenen Beherbergungsbetrieb zu gewährleisten und Renovationsstaus zu vermeiden. Die Hotelbetreiberin und die Verwaltung haben sich über die Mittelverwendung sowie Einlage in den «Renovationsfonds Appartements» einig zu werden. Die Eigentümerschaft wird bei der Stockwerkeigentümersversammlung durch die Hotelbetreiberin bzw. die Verwaltung über kommende Einlagen in den Renovationsfonds Appartements sowie Instandstellungsarbeiten informiert.

- 3.3 Im Falle von mutwilligen Beschädigungen oder Entwendung von Mobiliar durch Hotelgäste, Hotelangestellte oder Dritte trägt die Hotelbetreiberin die Kosten für die Reparatur- bzw. Ersatzanschaffung. Sie kann vom Verantwortlichen Ersatz für diese Kosten verlangen und/oder den Fall bei der Versicherung anmelden.

4. Nutzung durch die Eigentümerschaft

Die Eigentümerschaft hat das Recht, ihr Appartement und einen Autoeinstellplatz selber im Rahmen der Vorgaben gemäss diesem Vertrag (vgl. Kap. VII) unentgeltlich zu nutzen bzw. zu belegen. Die Eigentümerschaft hat nur während der Zeit der Eigenbelegung Zugang zum Appartement und zur Liegenschaft «Dorfzentrum Surcuolm». Der Zugang erfolgt, indem die Hotelbetreiberin der Eigentümerschaft den elektronischen Zugangsschlüssel aushändigt bzw. den Zugangscode mitteilt.

5. Steuern und Abgaben

Die Parteien erfüllen die Steuer- und Veranlagungspflichten, denen sie unterstehen, je selber. Pauschale Kurtaxen (Jahrespauschale) und Tourismusförderabgaben für das Appartement bezahlt die Eigentümerschaft (vgl. Ziff. VI/3.3). Ist eine pauschale Abgeltung nicht möglich, erhebt die Hotelbetreiberin die Kurtaxe bei den Gästen und

liefert diese der Gemeinde ab. In diesem Fall hat die Eigentümerschaft die für die Zeit der Eigenbelegung geschuldete Kurtaxe an die Hotelbetreiberin zu bezahlen.

6. Versicherungen

Die Hotelbetreiberin hat auf ihre Kosten eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen und dauernd aufrecht zu erhalten, welche Beschädigungen bzw. Entwendung in der Liegenschaft «Dorfzentrum Surcuolm» in den Appartements (inklusive Mobiliar/Inventar) sowie der Autoeinstellplätze durch Angestellte, Hotelgäste oder andere Dritte abdeckt. Auf Verlangen der Eigentümerschaft hat sie die entsprechende Versicherungspolice zur Einsichtnahme vorzulegen.

Gebäude- und Sachversicherungen für das Appartement und das Mobiliar/Inventar (gegen Wasser, Feuer, Glas etc.) sowie Eigentümerhaftpflicht sind Sache der Stockwerkeigentümer.

IV. Entgelt für die Nutzung durch die Hotelbetreiberin

1. Grundprinzip

Die Hotelbetreiberin entschädigt die Eigentümerschaft für das Überlassen des Appartements und des Autoeinstellplatzes indem sie ihr den nachfolgend definierten Teil der "Netto-Beherbergungseinnahmen" (i. S. dieses Vertrags; vgl. nachfolgende Ziff. 2.2 f.) aus der Beherbergung von Gästen sowie der Einnahmen aus der Vermietung des Autoeinstellplatzes an Gäste bezahlt. Für die Zeit der Eigenbelegung durch die Eigentümerschaft sowie bei Nichtbeanspruchung (Leerstand) des Appartements bzw. Autoeinstellplatzes schuldet die Hotelbetreiberin kein Entgelt. Der für die Hotelbetreiberin verbleibende Teil der Einnahmen entschädigt diese für die von ihr erbrachten Leistungen im Zusammenhang mit der Gästebeherbergung.

2. Höhe des Entgelts

2.1 Der von der Hotelbetreiberin an die Eigentümerschaft auszubezahlende Anteil an den Netto-Beherbergungseinnahmen beträgt %. Der von der Hotelbetreiberin an die Eigentümerschaft auszubezahlende Anteil an den Einnahmen aus der Vermietung des Auto-Einstellplatzes beträgt %.

2.2 Die Netto-Beherbergungseinnahmen entsprechen dem vom Gast zu bezahlenden Übernachtungspreis für den Aufenthalt im Appartement, exklusive/abzüglich der folgenden Positionen (abschliessende Aufzählung):

- Die vom Gast auf den Übernachtungspreis zu entrichtender Mehrwertsteuer
- die von der Hotelbetreiberin an (Online-) Buchungsplattformen oder Reiseveranstalter ("Tour Operators") für die Gästevermittlung auf den Übernachtungspreis zu bezahlende Provision bzw. Vertriebsentschädigung
- allenfalls im Übernachtungspreis enthaltene Kurtaxe, sofern eine pauschale Bezahlung der Kurtaxe durch die Eigentümerschaft nicht möglich ist (vgl. Ziff. III/5)

Aus der dem Gast gestellten Rechnung der Hotelbetreiberin muss der bezahlte Übernachtungspreis exkl. Mehrwertsteuer ersichtlich sein, d. h. dieser muss in der Rechnung getrennt von anderen Leistungen ausgewiesen sein. Bei Paket-Angeboten der Hotelbetreiberin (z.B. Paket aus Übernachtung und Bergbahn-Ticket) sind die Zusatzleistungen zur Übernachtung zu Selbstkosten der Hotelbetreiberin abzurechnen bzw. vom Paket-Preis abzuziehen. Dies gilt auch für Paket-Angebote, in denen die (End)Reinigung des Appartements inbegriffen sind. Die dafür anrechenbaren

Selbstkosten der Hotelbetreiberin dürfen zum Übernachtungspreis nicht in einem Missverhältnis stehen und sind daher begrenzt auf maximal:

- Für die (End-)Reinigung des Appartements: Betrag der (Eigenbelegungs-) Pauschale gemäss Ziff. VII/2.6.

2.3 Als Einnahmen aus der Vermietung von Autoeinstellplätzen gilt das von den Gästen zu bezahlende Entgelt für die Nutzung der Autoeinstellplätze exklusive der vom Gast an die Hotelbetreiberin zu bezahlenden Mehrwertsteuern.

2.4 Das Inkasso ist Sache der Hotelbetreiberin, d.h. die Hotelbetreiberin schuldet das Entgelt unabhängig von der Einbringlichkeit der dem Gast gestellten Rechnung.

2.5 Sollte die Eigentümerschaft mehrwertsteuerpflichtig sein, d.h. sollte die Eigentümerschaft auf die Bewirtschaftungseinnahmen Mehrwertsteuer entrichten müssen, hat die Hotelbetreiberin die entsprechende Mehrwertsteuer an die Eigentümerschaft zu bezahlen. Die Verwaltung erstellt für die Hotelbetreiberin einen entsprechenden Beleg.

3. Auszahlung des Entgelts

Die Hotelbetreiberin muss über die Netto-Beherbergungseinnahmen (inkl. die vorgenannten Abzüge) sowie die Einnahmen aus der Vermietung des Autoeinstellplatzes einlaufende nachvollziehbare Abrechnung erstellen und auf Verlangen der Verwaltung Belege vorlegen. Die Abrechnung muss neben den erzielten Einnahmen für jeden Tag ausweisen, ob das Appartement durch einen Gast oder die Eigentümerschaft belegt war oder ob es leer stand. Die Hotelbetreiberin hat das geschuldete Entgelt, d.h. den der Eigentümerschaft zustehenden Teil der Erträge, quartalsweise innert 30 Werktagen nach Ende Quartals schriftlich zuhanden der Verwaltung abzurechnen und innert 20 Werktagen an die Verwaltung auszubezahlen.

V. Pooling und Verteilung der erzielten Einnahmen

1. Pooling

Die von der Hotelbetreiberin bezahlten Entgelte werden in einem Pool zusammengefasst. Die Verwaltung besorgt das Pooling sowie die Abrechnung und Verteilung der Pool-Anteile an die Stockwerkeigentümer.

2. Verteilschlüssel

Die gepoolten Gelder werden von der Verwaltung gemäss dem nachfolgenden Verteilschlüssel unter den Stockwerkeigentümern aufgeteilt.

Der Anteil des jeweiligen Stockwerkeigentümers am Bewirtschaftungsertrag eines Tages errechnet sich wie folgt:

$$\frac{a}{b} \times c$$

- a = Wertquote des jeweiligen Stockwerkeigentümers (gemäss nachfolgender Tabelle)
b = Summe aller Wertquoten (gemäss nachfolgender Tabelle) aller am Abrechnungstag nicht eigenbelegten Appartements.

c = Total der auf den jeweiligen Tag entfallenden Erträge bzw. gepoolten Gelder

Haus A

Objekt	Geschoss	Grösse	Stockwerkeigentums-Nr.	Wertquote (a) = Individueller Anteil am Bewirtschaftungsertrag
Apartment 1A	EG	3.5	1	55
Apartment 2A	EG	2.5	2	38
Apartment 3A	EG	2.5	3	38
Apartment 4A	EG	4.5	4	69
Apartment 5A	1. OG	3.5	5	55
Apartment 6A	1. OG	2.5	6	38
Apartment 7A	1. OG	2.5	7	38
Apartment 8A	1. OG	4.5	8	69
Apartment 9A	2. OG	3.5	9	55
Apartment 10A	2. OG	2.5	10	38
Apartment 11A	2. OG	2.5	11	38
Apartment 12A	2. OG	4.5	12	69
Apartment 13A	3. OG	3.5	13	55
Apartment 14A	3. OG	2.5	14	38
Apartment 15A	3. OG	2.5	15	38
Apartment 16A	3. OG	4.5	16	69
Apartment 17A	4. OG	3.5	17	55
Apartment 18A	4. OG	2.5	18	38
Apartment 19A	4. OG	2.5	19	38
Apartment 20A	4. OG	4.5	20	69
Total (b), sofern nicht eigenbelegt				1000

Haus B

Objekt	Geschoss	Grösse	Stockwerkeigentums-Nr.	Wertquote (a) = Individueller Anteil am Bewirtschaftungsertrag
Apartment 1B	EG	3.5	1	55
Apartment 2B	EG	2.5	2	38
Apartment 3B	EG	2.5	3	38
Apartment 4B	EG	4.5	4	69
Apartment 5B	1. OG	3.5	5	55
Apartment 6B	1. OG	2.5	6	38
Apartment 7B	1. OG	2.5	7	38
Apartment 8B	1. OG	4.5	8	69
Apartment 9B	2. OG	3.5	9	55
Apartment 10B	2. OG	2.5	10	38
Apartment 11B	2. OG	2.5	11	38
Apartment 12B	2. OG	4.5	12	69
Apartment 13B	3. OG	3.5	13	55
Apartment 14B	3. OG	2.5	14	38
Apartment 15B	3. OG	2.5	15	38
Apartment 16B	3. OG	4.5	16	69
Apartment 17B	4. OG	3.5	17	55
Apartment 18B	4. OG	2.5	18	38
Apartment 19B	4. OG	2.5	19	38
Apartment 20B	4. OG	4.5	20	69
Total (b), sofern nicht eigenbelegt				1000

3. Abrechnung

Vor der Auszahlung der gepoolten Einnahmen an die Stockwerkeigentümer nimmt die Verwaltung eine Abrechnung vor, die folgende Punkte berücksichtigt:

- in der Abrechnungsperiode gepoolte Einnahmen
- Pool-Anteil des jeweiligen Stockwerkeigentümers gemäss vorgenanntem Verteilschlüssel
- Eigenbelegung der Wohnungen: Während der (mit Reservierung oder nach Absprache erfolgenden) Eigenbelegung des Appartements hat der jeweilige Stockwerkeigentümer keinen Anspruch auf eine Beteiligung an den in dieser Zeit erzielten Einnahmen (d.h. die Einnahmen sind rechnerisch tageweise unter den Eigentümern der jeweils nicht selbstbelegten Appartements zu verteilen). Während der Eigenbelegung des Appartements gilt der Autoeinstellplatz der Eigentümerschaft (unabhängig von der tatsächlichen Nutzung) ebenfalls als eigenbelegt.
- (allfällige) Verrechnung von geschuldeten Pool-Beiträgen und geschuldeten Anteilen an den (gemeinschaftlichen) Kosten.

Die Verwaltung erstellt diese Abrechnung über die gepoolten Einnahmen zusammen mit der Jahresrechnung der Stockwerkeigentümergeinschaft.

4. Auszahlung

Die Auszahlung der Pool-Anteile an die Eigentümerschaft erfolgt nach Abschluss des Geschäftsjahres der Stockwerkeigentümergeinschaft und nach Genehmigung der Abrechnung durch die Stockwerkeigentümersammlung.

5. Änderung der Pooling- und Verteilungsmodalitäten

Durch Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft und entsprechende Anpassung des Verwaltungsreglements können die Regelungen betreffend Abrechnung und Auszahlung gemäss Ziff. V/3-4 abgeändert werden.

VI. Betriebskosten, Unterhalt, Instandstellung und Erneuerung

1. Grundprinzip

Die Eigentümerschaft (auch als Teil der Stockwerkeigentümergeinschaft bzw. -versammlung) und die Hotelbetreiberin setzen sich gemeinsam dafür ein, die Appartements und die übrigen Räume in der Liegenschaft «Dorfzentrum Surcuolm» sowie die Umgebung des Hauses stets in einem ansprechenden und für die touristische Bewirtschaftung einwandfreien Zustand zu halten.

2. Gemeinschaftliche Teile

2.1 Unterhalt und Instandstellungen/Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft «Dorfzentrum Surcuolm» (inkl. gemeinschaftliche Anlagen) sind Sache der Stockwerkeigentümergeinschaft, welche dabei durch die Verwaltung vertreten wird. Die Verwaltung kann mit der Hotelbetreiberin einen Vertrag über Reinigung/Unterhalt der gemeinschaftlichen Gebäudeteile und/oder die Hauswartung und/oder Umgebungsarbeiten abschliessen. Die Finanzierung der Erneuerung und Instandhaltung sowie des Betriebs der gemeinschaftlichen Teile erfolgt durch den "Erneuerungsfonds gemeinschaftliche Gebäudeteile/Anlagen" sowie ein entsprechendes Budget für das laufende Betriebsjahr. Die Kosten betreffend die gemeinschaftlichen Teile werden von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten (gemäss dem Stockwerkeigentums-Begründungsakt) getragen.

2.2

2.3 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. Dieser Fonds wird von den Stockwerkeigentümern mit auf den Wertquoten der Stockwerkeinheiten basierenden Einlagen geäufnet. Die Festlegung/Änderung der jährlichen Fonds-Einlage erfolgt auf Antrag der Verwaltung durch Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung. Ab Bezugsbereitschaft der Wohnungen ist der zu bezahlende jährliche Fonds-Beitrag in Höhe von 0,3% des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaft vorgesehen. Die Verwaltung ist ermächtigt, die von der Eigentümerschaft geschuldeten Beiträge an den "Erneuerungsfonds gemeinschaftliche Gebäudeteile/Anlagen" mit dem Anspruch der Eigentümerschaft an den gepoolten Einnahmen zu verrechnen.

2.4 Budget für laufende Betriebs- und Unterhaltskosten der gemeinschaftlichen Gebäudeteile/Anlagen:

Für den Betrieb und Unterhalt der gemeinschaftlichen Gebäudeteile und Anlagen (Hauswartung, Strom allgemein, Wasser allgemein, Heizkosten, Lift-Wartung, Reparaturen, Strom Veloraum für E-Fahrräder etc.) sowie die Verwaltungskosten genehmigt die Stockwerkeigentümergeinschaft jährlich auf Voranschlag der Verwaltung hin ein Budget, das der Verwaltung zur Verfügung steht. Die Kosten werden

entsprechend den Wertquoten auf die Stockwerkeigentümer aufgeteilt. Die Verwaltung ist ermächtigt, die von der Eigentümerschaft geschuldeten bzw. vorzuschüssenden Kosten-Anteile an den gemeinschaftlichen Kosten mit dem Anspruch der Eigentümerschaft an den gepoolten Einnahmen zu verrechnen.

- 2.5 Die Benutzung der Auto-E-Ladestationen erfolgen nach dem Verursacherprinzip und werden dem jeweiligen Eigentümer in Rechnung gestellt. Die Hotelbetreiberin ist bei den Appartement- und Hotelgästen für die Verrechnung dieser Zusatzdienstleistungen verantwortlich und hat dies bei der Abrechnung gesondert auszuweisen.
- 2.6 Die Hotelbetreiberin meldet der Verwaltung notwendige Instandstellungen und Erneuerungen und sie unterstützt die Verwaltung bei der Organisation und Überwachung der notwendigen Arbeiten.
- 2.7 Im Falle von mutwilligen Beschädigungen gemeinschaftlicher Gebäudeteile oder Anlagen durch Hotelgäste, Hotelangestellte oder Dritte hat die Hotelbetreiberin für die Reparaturkosten aufzukommen. Sie kann vom Verantwortlichen Ersatz für diese Kosten verlangen und/oder den Fall bei der Versicherung anmelden.

3. Appartements

- 3.1 Unterhalt und Instandstellungen/Erneuerungen der Appartements sind grundsätzlich Sache der einzelnen Stockwerkeigentümer bzw. der Eigentümerschaft.

3.2 Erneuerungsfonds Appartements:

Während der Geltungsdauer dieses Vertrags erfolgt jedoch die Finanzierung von Instandstellungen und Erneuerungen der touristisch genutzten Stockwerkeinheiten, inklusive der fest mit der Stockwerkeinheit verbundenen Einrichtungen (Küche, Bad, Bodenbeläge, Fenster, Wände, Decken, Balkone etc.) gemäss Verwaltungsreglement sowie der Möblierung und des von der Eigentümerschaft zur Verfügung gestellten Inventars, mit Mitteln des von den Stockwerkeigentümern gespiesenen "Erneuerungsfonds Appartements". Zweck dieses Fonds ist die Aufrechterhaltung eines für die touristische Bewirtschaftung einwandfreien Zustandes der Appartements. Der "Erneuerungsfonds Appartements" wird von der Verwaltung administriert. Für die ersten Geschäftsjahre wird die Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfond Appartements und Mobiliar wie folgt festgelegt:

- Appartements mit 2,5-Zimmern: CHF 750.00 pro Jahr;
- Appartements mit 3,5-Zimmern: CHF 1'100.00 pro Jahr;
- Appartements mit 4,5-Zimmern: CHF 1'380.00 pro Jahr.

Verantwortlich für die zukünftige Festlegung und Verwendung ist die Verwaltung in Absprache mit dem Hotelbetrieb.

Die Verwendung der Mittel erfolgt gemäss dem Verwaltungsreglement. Die Höhe der jährlichen Fonds-Einlage für das Appartement werden von den Stockwerkeigentümern gemessen nach ihrer jeweiligen Wohnungsgrösse (Unterscheidung 2.5, 3.5 und 4.5) getragen. Die Verwaltung ist ermächtigt, die von der Eigentümerschaft geschuldeten Beiträge an den "Erneuerungsfonds Appartements" mit dem Anspruch der Eigentümerschaft an den gepoolten Einnahmen zu verrechnen.

3.3 Budget für laufende Betriebs- und Unterhaltskosten der Appartements:

Zur Finanzierung der auf die touristisch genutzten Stockwerkeinheiten entfallenden bzw.

durch die Benützung dieser Stockwerkeinheiten entstehenden (Neben- bzw. Betriebs-) Kosten wie Wasser-, Strom-, Heizungs-, Hauswart-, Internet- und Telefonkosten pro Wohnung etc., einschliesslich pauschale Kurtaxen und Tourismusförderabgaben (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. Die Kosten werden von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten (gemäss dem Stockwerkeigentums-Begründungsakt) getragen. Die Verwaltung ist ermächtigt, die von der Eigentümerschaft geschuldeten bzw. vorzuschliessenden Kosten-Anteile mit dem Anspruch der Eigentümerschaft an den gepoolten Einnahmen zu verrechnen.

- 3.4 Während der Geltungsdauer dieses Vertrags erledigt die Hotelbetreiberin die Reinigung des Appartements. Die Hotelbetreiberin hat einen für einen Hotelbetrieb angemessene Sauberkeitsstandard dauerhaft zu gewährleisten. Die Reinigung während der Eigenbelegung erfolgt gemäss Ziff. VII/2.6 und 3.6. Des Weiteren hat die Hotelbetreiberin im Appartement kleinere Unterhaltsarbeiten (gemäss Art. 259 OR analog) auf eigene Kosten vorzunehmen.
- 3.5 Die Hotelbetreiberin meldet der Eigentümerschaft und der Verwaltung die notwendigen Instandstellungen und Erneuerungen und sie unterstützt die Verwaltung bei der Organisation und Überwachung der notwendigen Arbeiten.
- 3.6 Im Falle von mutwilligen Beschädigungen bzw. Entwendungen in den zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räumen, inklusive Einrichtungen wie Küche, Bad etc., durch Hotelgäste, Hotelangestellte oder Dritte hat die Hotelbetreiberin für die Reparatur- bzw. Wiederbeschaffungskosten aufzukommen. Sie kann vom Verantwortlichen Ersatz für diese Kosten verlangen und/oder den Fall bei der Versicherung anmelden.
4. Auto-Einstellhalle / Garagen-Einfahrt / Autoeinstellplätze
- 4.1 Unterhalt und Instandstellungen/Erneuerungen der Autoeinstellplätze sind grundsätzlich Sache der Miteigentümerschaft.
- 4.2 ...
- 4.3 Im Falle von mutwilligen Beschädigungen der Autoeinstellplätze durch Hotelgäste, Hotelangestellte oder Dritte hat die Hotelbetreiberin für die Reparaturkosten aufzukommen. Sie kann vom Verantwortlichen Ersatz für diese Kosten verlangen und/oder den Fall bei der Versicherung anmelden.
- 4.4 Die Hotelgäste der Hotelbetreiberin dürfen die Auto-Einstellhalle – gegen dieselben Mietgebühren wie bei den Appartementgästen – ebenfalls benutzen. Die Appartementgäste sowie die Eigentümerschaft bei Eigenbelegung haben jedoch Vorrang. Der Stromverbrauch der mit E-Ladestationen ausgerüsteten Parkplätze wird nach Verursacherprinzip in Rechnung gestellt.
- 4.5 Die Mietgebühren für die Hotelgäste der Hotelbetreiberin sowie der Eigentümerschaft sind immer gleich hoch. Die Hotelbetreiberin ist dazu verpflichtet, den Autoeinstellplatz zu marktgerechten Konditionen zu vermieten. Der Mietbetrag von täglich mindestens CHF 5.00 darf nicht unterschritten werden.

VII. Eigenbelegung durch die Eigentümerschaft

1. Grundprinzip

- 1.1 Die Eigentümerschaft hat das Recht, ihr Appartement und den Auto-Einstellplatz im Rahmen der Eigenbelegung nach den Bestimmungen dieses Vertrags selber unentgeltlich zu nutzen bzw. zu belegen.
- 1.2 Während den Hauptsaisons ist die Eigenbelegung durch den Appartement-Eigentümer auf je drei Wochen beschränkt.
- 1.3 Die Hauptsaison im Winter dauert grundsätzlich von Mitte Dezember bis nach Ostermontag. Im Sommer dauert sie von Mitte Juni bis Mitte Oktober.
- 1.4 In den Hauptsaisons wird unterschieden zwischen der Eigenbelegung mit Reservierung und der Eigenbelegung nach Absprache. Eine "Eigenbelegung mit Reservierung in den Hauptsaisons" hat die Eigentümerschaft neun Monate im Voraus zu buchen.
- 1.5 Die Eigentümerschaft kann Buchungsanfragen für Hauptsaisons mit weniger als neun Monate Vorlaufzeit stellen. Die sogenannte «Eigenbelegung nach Absprache in den Hauptsaisons» erfolgt in Absprache mit der Hotelbetreiberin, abhängig von der Buchungssituation. Eine solche ist allerdings nur möglich, wenn die Hotelauslastung bzw. die Anzahl Buchungen eine Eigenbelegung erlaubt bzw. erlauben. Ein Anspruch darauf besteht nicht.
- 1.6 In der Nebensaison kann es aufgrund reduzierten Hotelbetriebes bzw. Betriebsferien zu reduzierten bzw. keinen Dienstleistungen kommen.
- 1.7 Die Eigenbelegung kann durch die Eigentümerschaft selbst, deren Familienangehörige oder andere von der Eigentümerschaft bestimmte Personen ausgeübt werden. Die Eigentümerschaft hat vor Beginn der Eigenbelegung die Namen dieser Personen bekannt zu geben. Weitere Angehörige bezahlen die gleiche Entschädigung wie konventionelle Hotelgäste.
- 1.8 Die Überlassung des Appartements zur Nutzung gegen Entgelt oder eine andere kommerzielle Nutzung des Appartements ist der Eigentümerschaft untersagt.
- 1.9 Das Recht zur Eigenbelegung umfasst auch das Recht zur Nutzung allfälliger von der Hotelbetreiberin zur Verfügung gestellter Einrichtungsgegenstände im Appartement.
- 1.10 Während der Eigenbelegung darf die Eigentümerschaft ihren Autoeinstellplatz unentgeltlich nutzen.
- 1.11 Während der Eigenbelegung seines Appartements partizipiert der Appartement-Eigentümer nicht an der Verteilung der Mieteinnahmen (Weder Appartement- noch Autoeinstellplatzmietzinseinnahmen).

2. Eigenbelegung mit Reservierung in der Hauptsaison

- 2.1 Pro Hauptsaison hat die Eigentümerschaft Anspruch auf Eigenbelegung mit Reservierung von je drei Wochen (2 x 21 Tagen) pro Jahr. Der Anspruch wird tageweise für jedes Kalenderjahr abgerechnet. Eine Eigenbelegung über den Jahreswechsel erfordert entsprechende Ansprüche für das alte und das neue Jahr. Ein von der

Eigentümerschaft nicht oder nicht vollständig in Anspruch genommener Anspruch verfällt am Jahresende.

- 2.2 Die Eigentümerschaft kann – unter Vorbehalt der nachfolgenden Einschränkungen – frei wählen, wann sie ihren Anspruch auf Eigenbelegung mit Reservierung ausüben möchte. Sie hat das Appartement aber mindestens neun Monate im Voraus schriftlich zu reservieren. Nachträgliche Änderungen der Reservation sind nur mit dem Einverständnis der Hotelbetreiberin möglich. Während den Hauptsaisons ist eine Eigenbelegung nur wochenweise möglich (Samstag-Samstag).
- 2.3 Vor Ablauf der Frist für die Reservierung der Eigenbelegung darf die Hotelbetreiberin für das Appartement grundsätzlich keine Gästebuchungen vornehmen. Vorbehalten bleibt eine ausdrückliche schriftliche Genehmigung durch die Eigentümerschaft.
- 2.4 Durch die Annullation einer Eigenbelegungs-Reservation wird die Wohnung unverzüglich für die touristische Bewirtschaftung durch die Hotelbetreiberin frei. Eine Annullation der Eigenbelegung, die weniger als acht Wochen vor dem reservierten Aufenthalts-Datum erfolgt, hat zur Folge, dass der reservierte Zeitraum der Eigentümerschaft als Eigenbelegung angerechnet wird, falls das Appartement nicht noch von der Hotelbetreiberin an Hotel-Gäste vermietet werden kann.
- 2.5 Während der Eigenbelegung mit Reservierung stehen der Eigentümerschaft die gleichen Benützungsrechte und Dienstleistungen wie den Hotel-Gästen zur Verfügung. Entgeltliche und im Übernachtungspreis nicht inbegriffene Dienstleistungen stehen der Eigentümerschaft zu denselben Konditionen wie Hotel-Gästen zur Verfügung (vorbehaltlich die in der Pauschale gemäss nachfolgender Ziff. 2.6 enthaltenen Dienstleistungen).
- 2.6 Die Vorbereitung und die Endreinigung des Appartements sowie die Zurverfügungstellung von Wäsche und Kosmetikartikeln während der Eigenbelegung hat die Eigentümerschaft der Hotelbetreiberin mit einer (selbstkostendeckenden) Pauschale zu entschädigen. Diese Pauschale ist für jede (angefangene) Woche Eigenbelegung zu bezahlen. Bei einer kürzeren Dauer als einer Woche ist die volle Pauschale zu bezahlen. Bei einer Eigenbelegung von mehr als einer Woche erfolgen alle sieben Tage Wohnungsreinigungen, Wechsel der Wäsche sowie Ersatz der Kosmetikartikel.

Die Pauschale beträgt:

- Fr. 120.00 (exkl. MWST) für ein 2.5-Zimmer-Appartement (Belegung max. 2 Personen)
- Fr. 160.00 (exkl. MWST) für ein 3.5-Zimmer-Appartement (Belegung max. 4 Personen).
- Fr. 200.00 (exkl. MWST) für ein 4.5-Zimmer-Appartement (Belegung max. 6 Personen).

Die Hotelbetreiberin kann diesen Betrag entsprechend der Entwicklung des Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) an die Teuerung anpassen. Abrechnung und Bezahlung erfolgen beim Check-Out.

3. Eigenbelegung nach Absprache in den Hauptsaisons

- 3.1 Eine Eigenbelegung nach Absprache mit der Hotelbetreiberin ist möglich (auch während der Hauptsaison und unabhängig von der Ausnutzung des Anspruchs auf Eigenbelegung mit Reservierung), wenn die Hotel-Auslastung bzw. die Anzahl Buchungen eine solche erlaubt. Die Hotelbetreiberin entscheidet, ob eine Eigenbelegung nach Absprache möglich ist. Während den Hauptsaisons ist eine Eigenbelegung nur

wochenweise möglich (Samstag-Samstag).

- 3.2 Erfolgt die Anfrage der Eigentümerschaft mehr als 20 Tage vor der gewünschten Eigenbelegung kann die Hotelbetreiberin eine Zusage unter Vorbehalt abgeben. In diesem Fall hat sie der Eigentümerschaft bis spätestens 20 Tage vor der gewünschten Eigenbelegung definitiven Bescheid zu geben.
- 3.3 Lehnt die Hotelbetreiberin eine Anfrage ab, gibt sie der Eigentümerschaft über mögliche Alternativ-Daten Auskunft.
- 3.4 Die Hotelbetreiberin kann der Eigentümerschaft bei der Eigenbelegung nach Absprache auch ein fremdes Appartement zuweisen.
- 3.5 Während der Eigenbelegung nach Absprache stehen der Eigentümerschaft die gleichen Benützungsrechte und Dienstleistungen wie den Hotel-Gästen zur Verfügung. Entgeltliche und im Übernachtungspreis nicht inbegriffene Dienstleistungen stehen der Eigentümerschaft zu denselben Konditionen wie Hotel-Gästen zur Verfügung (vorbehaltlich die in der Pauschale gemäss nachfolgender Ziff. 3.6 enthaltenen Dienstleistungen).
- 3.6 Die Endreinigung des Appartements sowie die Zurverfügungstellung von Wäsche und Kosmetikartikeln während der Eigenbelegung nach Absprache hat die Eigentümerschaft der Hotelbetreiberin mit einer (selbstkostendeckenden) Pauschale zu entschädigen. Es gelten die gleichen Bedingungen wie bei der Eigenbelegung mit Reservation gemäss Ziff. VII/2.6.
- 3.7 Bei der Eigenbelegung nach Absprache hat die Eigentümerschaft zusätzlich einen Betrag von Fr. 5.00 pro Tag für ein 2.5-Zimmer-Appartement und Fr. 7.50 pro Tag für ein 3,5-Zimmer-Appartement und 10.00 pro Tag für ein 4.5-Zimmer-Appartement in den Einnahme-Pool einzubezahlen (im Sinne eines Deckungsbeitrags für anfallende Betriebs- und Nebenkosten während der Eigenbelegung nach Absprache). Diese Beträge können durch Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung angepasst werden.
- 4. Eigenbelegung in der Nebensaison
 - 4.1 Während der Nebensaison ist die Eigenbelegung unbegrenzt möglich und es ist keine Mindestanzahl an Übernachtungen vorgegeben.
 - 4.2 In der Nebensaison besteht kein Anspruch auf die Dienstleistungsangebote des Hotelbetriebs.
 - 4.3 Wird keine Reinigung der Appartements sowie die Zurverfügungstellung von Wäsche und Kosmetikartikeln durch die Hotelbetreiberin angeboten, ist die Eigentümerschaft für die Sauberkeit und Ordnung in den Appartements – unabhängig von der Dauer der Eigenbelegung – selbst besorgt und hat das Appartement so zu verlassen, dass keine Schäden aufgrund längerer Nichtreinigung des Appartements entstehen. Bei Wiedereröffnung des Hotelbetriebs werden die eigenbelegten Appartements gereinigt und den Eigentümer gemäss den Bedingungen wie bei der Eigenbelegung mit Reservation gemäss Ziff. VII/2.6 einmalig in Rechnung gestellt.
 - 4.4 Die Eigentümerschaft hat das Appartement mindestens 2 Tage im Voraus schriftlich zu reservieren.
 - 4.5 Erhält die Hotelbetreiberin in der Nebensaison Buchungsanfragen, hat sie die Eigentümerschaft für die touristische Vermietung anzufragen. Erhält sie innert 24 Stunden keine Rückmeldung, darf sie das Appartement vermieten. Lehnt die

Eigentümerschaft die Anfrage der Hotelbetreiberin ab, ohne das Appartement selbst zu belegen, partizipiert sie nicht an der Verteilung der Mieteinnahmen während dieser Dauer.

- 4.6 Eine Annulation der Eigenbelegung, die weniger als 7 Tage vor dem reservierten Aufenthalts-Datum erfolgt, hat zur Folge, dass der Eigentümer nicht an der Verteilung der Mieteinnahmen während dieser Dauer partizipiert.
- 4.7 Bei der Eigenbelegung nach Absprache hat die Eigentümerschaft zusätzlich einen Betrag von Fr. 5.00 pro Tag für ein 2.5-Zimmer-Appartement und Fr. 7.50 pro Tag für ein 3,5-Zimmer-Appartement und 10.00 pro Tag für ein 4.5-Zimmer-Appartement in den Einnahme-Pool einzubezahlen (im Sinne eines Deckungsbeitrags für anfallende Betriebs- und Nebenkosten während der Eigenbelegung nach Absprache). Diese Beträge können durch Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung angepasst werden.

VIII. Dienstbarkeit und Rechtsnachfolge/Vertragsüberbindung

1. Dienstbarkeit

- 1.1 Den Parteien ist bekannt, dass auf dem eingangs genannten Stockwerkeigentumsanteil eine bis am 30.09.2035 befristete Personaldienstbarkeit zugunsten der Hotelbetreiberin lastet. Die Parteien vereinbaren, dass die Hotelbetreiberin bei Eintritt der nachfolgend unter Ziff. 1.2 beschriebenen Voraussetzungen verpflichtet ist, gegenüber dem Grundbuchamt die Einwilligung zur Löschung der Personaldienstbarkeit aus dem Grundbuch zu erteilen.
- 1.2 Die Personaldienstbarkeit wird gelöscht und das Recht der Hotelbetreiberin auf Nutzung des Appartements sowie des Autoeinstellplatzes fällt dahin, falls:
- Die Hotelbetreiberin liquidiert und aus dem Handelsregister gelöscht wird.
 - Die Hotelbetreiberin die Führung des Hotelbetriebs in der Liegenschaft aufgibt.
 - Die Hotelbetreiberin ihr Optionsrecht auf Verlängerung der Vertragslaufzeit bis am 30.09.2040 (erste Verlängerungsoption) bzw. bis am 30.09.2045 (zweite Verlängerungsoption) nichtausübt (vgl. Ziff. IX/1.1).
 - Eine Mehrzahl von Stockwerkeigentümern, die zusammen mindestens zwei Drittel der Wertquoten auf sich vereinen, dies anlässlich von zwei aufeinanderfolgenden ordentlichen Stockwerkeigentümersammlungen mittels eines Beschlusses verlangen. In diesem Fall muss die Hotelbetreiberin spätestens 6 Monate nach der zweiten Stockwerkeigentümersammlung gegenüber dem Grundbuchamt ihre Einwilligung zur Löschung der Personaldienstbarkeit erteilen.

Unterlässt die Hotelbetreiberin die Löschungsbewilligung bzw. muss dieselbe gerichtlich verfügt werden, trägt die Dienstbarkeitsberechtigte die dadurch anfallenden ausseramtlichen Kosten sowie den Verzögerungsschaden.

2. Rechtsnachfolge/Vertragsüberbindung

- 2.1 Die Eigentümerschaft ist verpflichtet, diesen Vertrag und die daraus resultierenden Verpflichtungen im Falle einer Handänderung, d.h. eines Übergangs des Eigentums am Appartement und/oder des Eigentums am Autoeinstellplatz, auf ihre Rechtsnachfolgerschaft zu übertragen, wiederum mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung. Die Rechtsnachfolgerschaft hat diesen Vertrag spätestens bis zum Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung zu unterzeichnen.
- 2.2 Die Eigentümerschaft hat die Hotelbetreiberin frühzeitig über eine geplante bzw.

bevorstehende Handänderung zu unterrichten.

- 2.3 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.

IX. Dauer und Beendigung des Vertrags

1. Beginn und Dauer der Bewirtschaftung

Die Bewirtschaftung beginnt voraussichtlich am 01.10.2029, d.h. dem Datum des Besitzesantritts der Eigentümerschaft.

2. Geltungsdauer und Verlängerungsoptionen

Die Geltungsdauer ist bis am 30.09.2035 befristet. Die Hotelbetreiberin kann die Geltungsdauer durch eine entsprechende Gestaltungserklärung zweimal um jeweils fünf Jahre verlängern. Sie muss die entsprechende Erklärung gegenüber der Eigentümerschaft bis spätestens am 30.09.2034 (erste Verlängerungsoption) bzw. 30.09.2039 abgeben (zweite Verlängerungsoption), ansonsten das Vertragsverhältnis per Ende 30.09.2040 bzw. Ende 30.09.2045 endet. Jede der beiden Ausübungserklärungen ist der Eigentümerschaft eingeschrieben zuzustellen. Bei ausländischer Eigentümerschaft hat die rechtverbindliche Zustellung miteingeschriebener Post an die Liegenschaftsverwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft des Hauses «Dorfzentrum Surcuolm», Grundstück Nr. ..., zu erfolgen.

3. Beendigung

Mit der Beendigung dieses Vertrags werden die gegenseitigen Ansprüche der Vertragspartner fällig.

Hinsichtlich der Löschung der Personaldienstbarkeit wird auf VIII. Ziff. 1.2 vorstehend hingewiesen.

X. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Vertraulichkeit

Die Parteien vereinbaren, den Bestand und den Inhalt dieses Vertrages vertraulich zu behandeln, soweit sie nicht von Gesetzes wegen verpflichtet sind, Dritte darüber zu informieren. Diese Pflicht dauert im Falle einer Beendigung dieses Vertrages fort.

2. Änderungen/Schriftformvorbehalt

Soweit vorstehend nicht anders vereinbart, gilt was folgt:

Sämtliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.

3. Form von Mitteilungen

Soweit vorstehend nicht anders vereinbart, gilt was folgt:

Sämtliche gemäss diesem Vertrag vorgesehenen Mitteilungen haben schriftlich zu erfolgen, wobei die Übermittlung per Telefax, E-Mail oder anderen gleichwertigen

Technologien von den Parteien ausdrücklich als der Schriftform entsprechend erklärt wird. Als Korrespondenzadresse der Eigentümerschaft gilt die im Grundbuch eingetragene Adresse. Die Eigentümerschaft hat die Adressangabe im Grundbuch aktuell zu halten und die Hotelbetreiberin über Adressänderungen schriftlich zu informieren.

4. Salvatorische Klausel

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.

5. Alleiniger und ausschliesslicher Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Obersaxen Mundaun.

XI. Hinweise auf wichtige Rechtsgrundlagen und Anpassungen

1. Massgebliche Rechtsgrundlagen für das Vertragskonzept Haus «Dorfzentrum Surcuolm», Grundbuch Nr. ... sind:

- Stockwerkeigentums-Begründungsakt (inkl. Pläne)
- Verwaltungsreglement
- Liste Möblierung/Inventar

2. Formelle Anpassungen durch den Notar bleiben vorbehalten.

XII. Ausfertigung

Dieser von den Vertragspartnern unterzeichnete Vertrag bildet integrierender Bestandteil zur Personaldienstbarkeit. Er wird dementsprechend 4-fach ausgefertigt.

Ort/Datum: ...

Unterschriften

Beilage:

Liste betreffend Mobiliar im Appartement inkl. Beleuchtung