

(ENTWURF vom 07.02.2026)
BEWIRTSCHAFTUNGSVERTRAG
(strukturierter Beherbergungsbetrieb gemäss Zweitwohnungsgesetz ZWG)

zwischen der

XXX mit Sitz in XXX, 7460 Savognin, gesetzlich vertreten durch das
einzelzeichnungsberechtigte VR-Mitglied xxx

nachfolgend Betreiberschaft

und

Frau XXX. [Geburtsdatum], [Bürgerort/ Nationalität], und
Herr XXX. [Geburtsdatum], [Bürgerort/ Nationalität],
nach ihren Angaben [Zivilstand] und wohnhaft [Adresse]

nachfolgend Eigentümerschaft
betreffend

Wohnung Nr. XX
Stockwerkeigentum Nr. SXXXXX GB Surses
samt Autoeinstellplatz Nr. XX in der Garage

I. Ausgangslage

1. Die GF 1975 SA erstellt auf den in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken Nr. 3735 und 3930 im Grundbuch Surses ein Mehrfamilienhaus und renoviert das bestehende Hotel Romana. Darin sind 11 Wohneinheiten als touristisch bewirtschaftete Wohnungen und 5 Wohneinheiten als freie Zweitwohnungen klassifiziert. Die touristisch bewirtschafteten Wohnungen sind im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebes im Sinn des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) vom 20. März 2015 und der Zweitwohnungsverordnung (ZWV) vom 4. Dezember 2015 zu betreiben. Die Gesamtanlage verfügt zusätzlich über eine Autoeinstellhalle, Rezeption, Gemeinschaftsraum, Grab-n-Go-Corner, Velo- und Skiraum sowie Keller und Nebenräume.
2. Aufgrund der Bestimmungen der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung sowie nach Massgabe der erteilten Baubewilligung müssen 11 Wohneinheiten in dieser neu erstellten Liegenschaft dauernd und ausschliesslich im Rahmen eines strukturierten Beherbergungskonzeptes genutzt und bewirtschaftet werden. Entsprechend wurde zulasten der darauf zu erstellenden Stockwerkeinheiten eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ("qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnungen") erlassen.

II. Vertragsgrundlagen

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

- ZWG und ZWV;
- Baugesetz der Gemeinde Surses
- Baubewilligung vom 19.08.2026,
- Erklärung der Begründung von Stockwerkeigentum betreffend Liegenschaft Residenza Allegra, Grundstück Nr 3930 GB Surses, vom XX.XX. 2026;
- Benützungs- und Verwaltungsreglement der STWE-Liegenschaft Residenza Allegra vom XX.XX.2026

III. Gegenstand des Vertrags

1. Die Eigentümerschaft hat in der Liegenschaft Residenza Allegra eine Stockwerkeinheit mit Autoeinstellplatz erworben, die sich wie folgt beschreiben:

Stockwerkeigentum Nr. SXXXXXX

XXX/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. XXX mit Sonderrecht an der Stockwerkeinheit Nr. XXXX (Einheit Nr. XXX ... [Weiterer Beschrieb gemäss StWEBegründung])

Miteigentumsanteil Nr. MXXXXXX

XX/XX Miteigentum an Stockwerkeigentum Nr. SXXXXXX (Autoeinstellhalle) mit ausschliesslichem Benützungsrecht am Autoeinstellplatz Nr. XX

2. Die vorliegende Vereinbarung regelt die verbindliche und dauernde Übertragung der touristischen Bewirtschaftung von Stockwerkeinheit (exkl. dazugehörendes Kellerabteil) und Autoeinstellplatz durch die heutige Eigentümerschaft. 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.
3. Der Bewirtschaftungsvertrag ist für alle Erwerber von Stockwerkeinheiten identisch.
4. Der Begriff "Stockwerkeinheit" beinhaltet im Nachfolgenden immer sowohl das Apartment als auch den dazugehörenden Autoeinstellplatz.

IV. Rechte und Pflichten der Eigentümerschaft

1. Grundsatz: Bewirtschaftungszwang und beschränkte Eigenbelegung im Rahmen der gesetzlich zulässigen Dauer.
 - 1.1 Die Stockwerkeinheit bildet Bestandteil des strukturierten Beherbergungsbetriebs «Residenza Allegra» Sie untersteht der Verpflichtung zur touristischen Bewirtschaftung, d.h. sie muss dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten werden. Zwecks Gewährleistung der gesetzlichen Auflagen wird hiermit die Übertragung des Rechts zur dauernden und

ausschliesslichen touristischen Bewirtschaftung an die Betreiberschaft vollzogen. Vorbehalten bleibt das Recht der Eigentümerschaft, die Stockwerkeinheit während der vereinbarten Dauer selber zu belegen bzw. zu benutzen. Eine allfällig zulässige Maximaldauer der Eigenbelegung richtet sich nach dem übergeordneten Recht und bleibt vorbehalten.

- 1.2 Die Bewirtschaftungsverpflichtung ist zeitlich unbegrenzt. Sie resultiert aus den behördlichen Auflagen in Anwendung von ZWG und ZWV. Ihre Aufhebung ist dauernd ausgeschlossen.

2. Eigenbelegung

- 2.1 Die Parteien vereinbaren eine Begrenzung des Rechts auf persönliche und individuelle Nutzung der Stockwerkeinheit durch die Eigentümerschaft wie folgt:

Während der Hochsaisonzeiten (20. Dezember bis 20. März und 1. Juli bis 31. August) auf maximal 6 Wochen, davon maximal 3 Wochen pro Hauptsaison. Ausserhalb der Hochsaisonzeiten kann die Wohnung im Rahmen der entsprechenden Eigenbelegungsmeldungen und Verfügbarkeit frei genutzt werden. Allfällige Anpassungen infolge behördlicher Saison-Definitionen oder Gesetzesänderungen bleiben vorbehalten.

- 2.2 Die Eigentümerschaft ist zudem berechtigt ihre Stockwerkeinheit darüber hinaus kurzfristig zu belegen, falls und soweit dafür im beabsichtigten Zeitraum keine Buchungen der Betreiberschaft vorliegen und die Auslastung maximal 50 % beträgt. Solche kurzfristigen Eigenbelegungen können frühestens 2 Wochen im Voraus gebucht werden.
- 2.3 Die Eigenbelegung kann durch die Eigentümerschaft selbst sowie deren Familienangehörige (in gerader Linie) wahrgenommen werden.
- 2.4 Die Überlassung der Stockwerkeinheit zur Nutzung gegen Entgelt ist der Eigentümerschaft hingegen ausdrücklich untersagt (Verbot der Vermietung durch den Eigentümer). Jede kommerzielle Drittnutzung muss ausschliesslich in der Form der Überlassung der Stockwerkeinheit an die Betreiberschaft zur touristischen Bewirtschaftung erfolgen.
- 2.5 Während der Eigenbelegung stehen der Eigentümerschaft grundsätzlich die identischen Zugangs- und Benützungsrechte sowie Dienstleistungen wie den übrigen Eigentümern zur Verfügung. Dazu gehört insbesondere auch das Betreten und Mitbenützen der allgemeinen Bereiche (z.B. Autoeinstellhalle und Aussenparkplätze; etc.). Weitere Dienstleistungen und Angebote, die nicht zu den Basis-Leistungen zählen, stehen der Eigentümerschaft gegen Entgelt zu 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. Die Betreiberschaft hat bei der Buchung der Stockwerkeinheit im Rahmen der touristischen Bewirtschaftung auf die rechtzeitigen und verbindlichen Reservationen der Eigentümerschaft Rücksicht zu nehmen.

- 2.7 Die Eigenbelegung für die Sommersaison und die Wintersaison ist jeweils fristgerecht bis 12 Monate im Voraus zu melden. Die gemeldeten Angaben sind verbindlich und die daraus getätigten Vermietungen gehen allfälligen nachfolgenden Eigenbelegungen vor.

Eigenbelegung Sommer: ist bis am 30.04. des Vorjahres zu melden.

Eigenbelegung Winter: ist bis am 31.10. des Vorjahres zu melden.

Ohne die termingerechte Meldung der Eigenbelegung bis 12 Monate im Voraus wird die Wohnung als frei gemeldet betrachtet.

Falls der Eigentümer seinen Eigengebrauch weniger als 12 Monate vor Inanspruchnahme des Eigennutzungsrechts reservieren lässt, kann die Betreiberschaft den Eigengebrauch nur garantieren, wenn zum Reservationszeitpunkt die Stockwerkeinheit noch nicht durch Drittreservation oder –vermietung belegt ist. Soweit solche Drittreservationen oder –vermietungen zum Reservationszeitpunkt des Eigentümers bereits bestehen, aber noch auf eine gleichwertige, freie Stockwerkeinheit umgelegt werden können, versucht die Betreiberschaft, die Reservation des Eigentümers zu übernehmen. Ist die Stockwerkeinheit zum gewünschten Zeitpunkt nicht mehr für den Eigengebrauch verfügbar, so kann der Eigentümer – je nach Verfügbarkeit – eine andere Stockwerkeinheit nutzen. Er hat jedoch keinen Anspruch auf unbedingte Zuteilung einer Stockwerkeinheit.

- 2.8 Durch eine 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 werden kann.
- 2.9 Der Eigentümerschaft ist die Eigenbelegung auch ausserhalb der Öffnungszeiten des Beherbergungsbetriebs gestattet, wobei er dann keinen Anspruch auf weiterführende Dienstleistungen hat.
- 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 bzw. in dem zur Stockwerkeinheit gehörenden Kellerabteil zu verwahren. In der Stockwerkeinheit befindet sich zudem ein abschliessbarer Schrank, welcher der Eigentümerschaft zu diesem Zweck ausschliesslich zur Verfügung steht. Die Betreiberschaft übernimmt hierfür keine Haftung.
- 2.11 Bei absichtlichen und grobfahrlässigen Beschädigungen der Stockwerkeinheit und/oder von Mobiliar resp. 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 Es gilt ein absolutes Rauchverbot in den Apartments.

2.13 Die Balkone dürfen vom Eigentümer grundsätzlich nicht umgestaltet werden, sondern müssen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Jede von aussen optisch wahrnehmbare Veränderung der Balkone darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Betreiberschaft vorgenommen werden.

2.14 Der Zugang zur Stockwerkeinheit und deren Freigabe erfolgen für die Eigentümerschaft zwingend und ausschliesslich über die Betreiberschaft (elektronische Zugangsschlüssel, Wohnungskarten, o.a.). Es ist der Eigentümerschaft nicht gestattet, die Stockwerkeinheit ausserhalb der verbindlich reservierten Eigenbelegungstagen zu betreten, noch anderen Personen in dieser Zeit Zutritt zur Stockwerkeinheit zu verschaffen.

3. Bewirtschaftungszwang

3.1 Unter dem Vorbehalt der Eigenbelegung gemäss Ziff. 2 vorstehend 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 Beherbergungsbetriebs "Residenza Romana/Residenza Allegra". Die touristische Nutzung erfolgt ausschliesslich über die Betreiberschaft. Jede kommerzielle Nutzung, insbesondere auch während der Eigenbelegungstagen, ist der Eigentümerschaft untersagt.

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

3.3 Vom Bewirtschaftungszwang gemäss Ziff. 3.1 verstehend ausgenommen sind lediglich das zur Stockwerkeinheit gehörende Kellerabteil im Untergeschoss sowie die abschliessbaren Schränke in der Stockwerkeinheit selbst. Diese stehen ausschliesslich der Eigentümerschaft zur Verfügung. Sie dienen insbesondere der Unterbringung der persönlichen Habe der Eigentümerschaft.

3.4 Als Entschädigung für das Überlassen der Stockwerkeinheit zur exklusiven touristischen Bewirtschaftung erhält die Eigentümerschaft die Netto-Einnahmen aus Beherbergung gemäss nachfolgender Regelung.

V. Rechte und Pflichten der Betreiberschaft

1. Die Betreiberschaft verpflichtet sich, die touristisch bewirtschafteten Wohnungen der "Residenza Allegra/Romana" dauernd als strukturierten Beherbergungsbetrieb im Sinn von Art 7 Abs. 2 lit. b ZWG mit allen hierfür erforderlichen Dienstleistungen und Infrastrukturen zu führen. Sie hat mit einem einheitlichen Betriebskonzept sicherzustellen, dass die Stockwerkeinheiten unter einheitlicher Führung dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen

Bedingungen angeboten werden. Dabei ist die Betreiberschaft in der Preisgestaltung frei und sie garantiert ausdrücklich weder eine bestimmte Auslastung noch einen bestimmten Ertrag.

2. Zur Gewährleistung eines bestmöglichen Gesamtangebots ist die Betreiberschaft berechtigt, den Betrieb ergänzender Infrastrukturen, insbesondere Wellness-Anlage, Restaurant/Bar, etc. ganz oder teilweise durch Kooperationen zu ermöglichen.
3. Die Betreiberschaft behält sich das Recht vor, in der Nebensaison Schliesszeiten bzw. Einschränkungen der zur Verfügung stehenden Dienstleistungen für die Dauer von maximal 4 Monaten pro Kalenderjahr festzulegen. Ausserordentliche Ereignisse (wie Umbauten, höhere Gewalt, Naturkatastrophen, Kriegseignisse, etc.) vorbehalten, wird durch die Betreiberschaft eine jährliche Öffnungsdauer der strukturierten Beherbergung von mindestens 8 Monaten garantiert. Die verbindlichen Öffnungszeiten sind der Eigentümerschaft jeweils spätestens bis Ende Oktober für das übernächste Kalenderjahr mitzuteilen (z.B. bis Ende Oktober 2025 für das Kalenderjahr 2027).
4. Der Ersteller stellt die gesamte Möblierung und Ausstattung der Stockwerkeinheit gemäss Baubeschrieb sowie das für das Bewohnen erforderliche Inventar (inkl. Wäsche). Die Möblierung und Ausstattung erfolgt für alle Apartments der Residenza Romana einheitlich, wobei einheitliche Abweichungen für die verschiedenen Wohnungstypen zulässig sind. Die Möblierung und Ausstattung, nicht aber die Wäsche, sind im Kaufpreis des Apartments inbegriffen und gehen mit der Besitznahme des Apartments in das Eigentum der Käufer über. Die Anbringung individualisierter Möblierung und/oder Ausstattung jeglicher Art durch die Eigentümerschaft ist untersagt.

Die Wäsche muss bei Besitzantritt erstmalig durch die Eigentümerschaft bei der Betreiberschaft erworben werden. Der nachfolgende Ersatz der Wäsche wird durch die Betreiberschaft koordiniert und über den FF&E-Fonds (Furniture/Fixture and Equipment Fonds) finanziert.

5. Die Betreiberschaft hat die allgemeinen Anlagen und Räumlichkeiten sowie die Parkierungsmöglichkeiten dauernd in einem einwandfreien, dem Standard der gesamten Überbauung entsprechenden Zustand zu erhalten.
6. Die Betreiberschaft ist verpflichtet die Stockwerkeinheit bzw. die " Residenza Allegra" im Gesamten nach bestem Wissen und Können zu betreiben und die Dienstleistungen nach jeweils anerkannten Standards sicherzustellen. Sie hat überdies für effiziente Marketingstrukturen und für ein bedarfsgerechtes Buchungssystem zu sorgen.
7. Die Betreiberschaft ist ermächtigt, für die touristisch bewirtschafteten Apartments Abonnemente (z.B. Fernseher, Internet, Radio, etc.), welche einen zeitgemässen Aufenthalt in einer Ferienwohnung voraussetzen, abzuschliessen. Die daraus entstehenden Kosten werden dem Eigentümer belastet.

8. Für die touristische Bewirtschaftung der Stockwerkeinheit im Rahmen des strukturierten Beherbergungsbetriebs sind durch die Betreiberschaft insbesondere die nachfolgenden Dienstleistungen zu gewährleisten:
- Reinigung der Stockwerkeinheit und Wäschedienst
 - Schlüsselhaltung gewährleisten
 - Vertragsausfertigung, Inkasso und Abrechnung sicherstellen
 - Marketingmassnahmen durchführen
 - Sicherheits- und Hauswartdienste koordinieren (über StWEG-Nebenkosten finanziert)
 - Nutzungsabhängige Verbrauchskostenabrechnung erstellen
 - Versicherungen abschliessen
 - Tourismusabgaben (gem. Tourismusgesetz der Gemeinde Surses) entrichten
 - Rückstellung für Erneuerung Möblierung und von Kleininventar hinterlegen
 - Wenn möglich durch Kooperationen Zusatzdienstleistungen anbieten
9. Die Betreiberschaft ist frei, die für die strukturierte Bewirtschaftung erforderlichen Entscheidungen und Festlegungen ohne Mitwirkung der Eigentümerschaft nach eigenem Ermessen zu treffen. Sie legt insbesondere die Beherbergungsentschädigungen sowie die minimalen Belegungsdauern für Gäste (tages- oder wochenweise) fest und kann dabei auch flexibel veränderte Marktverhältnisse bzw. saisonale Schwankungen berücksichtigen. Die Betreiberschaft ist insbesondere auch berechtigt, die Wohnungen zusammen mit Zusatzdienstleistungen (z.B. Bergbahn-Tickets) als Gesamtpaket zu einem Pauschalpreis anzubieten. Ebenfalls obliegt es ihr Reparaturen und Mängelbehebungen ohne Rücksprache der Vermietungsabrechnung zu belasten und den Zeitpunkt des Möblierungsersatzes festzulegen.

10. Entschädigungen

10.1 Die Betreiberschaft wird für ihre Dienstleistungen wie folgt entschädigt:

- Vermietungsprovision von 20% des Brutto-Mietertrages (exkl. MwSt.) für die Vermarktung, Vertragsausfertigung, Schlüsselhaltung, Arrivée und Départ, Mietinkasso und Mietabrechnung.
- Deckung Drittkosten (z.B. Kreditkartenkommissionen, Bankspesen, etc.) mit 2% des Brutto-Mietertrages (exkl. MwSt.)
- Bearbeitungsgebühr von CHF 50.00 pro Buchung
- Fallen Provisionen von Buchungsplattformen an, werden diese zusätzlich zur Vermietungsprovision dem Eigentümer in Rechnung gestellt.
- ausserordentliche Aufwendungen, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit im engeren Sinn, sondern eher als Bewirtschaftungstätigkeiten zu sehen sind (z.B. Ersatzbeschaffung Mobiliar und Inventar, Hauswartdienstleistungen, etc.) werden nach Aufwand mit einem Stundensatz von CHF 95.00 p./Std. dem jeweiligen Eigentümer in Rechnung gestellt.
- Zweimal jährlich werden in den Apartements s.g. Saisonschlussreinigungen durchgeführt (Ende Wintersaison und Ende Sommersaison). Diese sind verpflichtend. Die daraus entstehenden Kosten werden dem Eigentümer über die Mietabrechnung in Rechnung gestellt.

- Individuelle Nebenkosten und Gebühren (z.B. Stromkosten, allenfalls eigene Versicherungen, etc.) werden dem Eigentümer durch die entsprechenden Anbieter direkt in Rechnung gestellt.

10.1 Die Betreiberschaft verpflichtet sich, die Mietabrechnung wöchentlich zu aktualisieren und mit dem Eigentümer zweimal im Jahr abzurechnen (jeweils bis Mitte Mai und bis Mitte November) und den Netto-Mietertrag nach Abzug der Betriebskosten der StWEG an die Eigentümer zu überweisen.

10.2 Der Mietabrechnung wird eine Einlage in den FF&E-Fonds von 5% der Bruttomiettertrag belastet. Der FF&E Fonds dient dem Unterhalt und Ersatz von Mobiliar, Einrichtungen und Ausstattung der Apartments (vgl. nachfolgend Ziffer VI.3.3). Die Verwaltung des Fonds obliegt der Betreiberschaft und ist ausschliesslich zweckgebunden einzusetzen.

10.3 Die Betreiberschaft hat auf ihre Kosten eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen und dauernd aufrecht zu erhalten, welche Schäden an der Stockwerkeinheit der Eigentümerschaft durch Dritte (Gäste, etc.) ausreichend abdeckt. Die anteiligen Kosten der Haftpflichtversicherungen werden im Verhältnis der Mieterträge den einzelnen Apartments belastet

11. Die Betreiberschaft ist verpflichtet, den Teil des Bewirtschaftungsertrags, der für Tourismusabgaben gem. Tourismusgesetz der Gemeinde Surses oder andere anteilige Abgaben erhoben wird, einzubehalten und korrekt an die zuständigen Stellen abzuführen. Die Eigentümerschaft ist diesbezüglich von jeglicher Verantwortung befreit.

12. Die Betreiberschaft hat für die Gewährleistung des Einsichtsrechts der Gemeinde Surses in die Nutzungsstatistik, etc. zwecks Prüfung der Einhaltung der Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung für die Residenza Allegra zu sorgen.

VI. Unterhalt und Erneuerung

1. Grundsatz

1.1 Betreiberschaft und Eigentümerschaft legen fest, dass sie sich gemeinsam und dauerhaft dafür einsetzen, den strukturierten Beherbergungsbetrieb " Romana/Allegra" in seiner Gesamtheit, d.h. Stockwerkeinheiten, ergänzende Infrastrukturen, Möblierungen, Ausstattungen, etc., stets in einem optimalen Zustand zu erhalten.

1.2 Gemäss Benützungs- und Verwaltungsreglement für die StWE-Liegenschaft Nr. 3359/GB Surses ist die Eigentümerschaft zur Mittragung der laufenden Betriebskosten sowie zwecks Finanzierung des Unterhalts (inkl. Instandstellung und Erneuerung) zur Speisung von zwei zweckgebundenen Fonds verpflichtet, die mit jährlichen Zahlungen alimentiert werden. Der Erneuerungsfonds wird von der Verwaltung der Stockwerkeigentümer-

schaft und der FF&E-Fonds von der Betreiberschaft administriert. Der Erneuerungsfonds dient der Finanzierung des Unterhalts, der Instandstellung und der Erneuerung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile und Anlagen (gesamte Liegenschaft). Der FF&E-Fonds dient der Finanzierung des Unterhalts und Ersatz von Mobiliar, Einrichtungen und Ausstattung der Gesamtheit der Stockwerkeinheiten, die der strukturierten Bewirtschaftung unterliegen. Die jährlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds werden von der Stockwerkeigentümersammlung festgelegt und die Einlagen in den FF&E-Fonds sind ertragsabhängig.

- 1.3 Die Betreiberschaft wird hiermit für die Dauer dieses Bewirtschaftungsvertrags unwiderruflich ermächtigt, die Kostenanteile der Eigentümerschaft für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung direkt den Beherbergungs-Einnahmen zu belasten und für die Eigentümerschaft an die Verwaltung der Stockwerkeigentumsliegenschaft zu vergüten.

2. Möblierung und Ausstattung der Stockwerkeinheit

- 2.1 Die Eigentümerschaft des Apartments ist auch Eigentümerin des gesamten Mobiliars und der Ausstattung der Stockwerkeinheit, d.h. der gesamten Einrichtung und des Inventars, die nicht fest mit der Stockwerkeinheit verbunden sind. Allein und ausschliesslich für deren Unterhalt, Instandstellung und Erneuerung verantwortlich ist aber die Betreiberschaft. Die Betreiberschaft ist daher verpflichtet, die Möblierung und Ausstattung dauernd in einem bestimmungsgemässen Zustand zu erhalten. Davon ausgenommen ist die Wäsche.

3. Erneuerungsfonds

- 3.1 Gemäss Benützungs- und Verwaltungsreglement für die StWE-Liegenschaft Nr. 3359/GB Surses ist ein Erneuerungsfonds vorgesehen, welcher zweckgebunden der Bestreitung (ganz oder teilweise) der Kosten von Unterhalts-, Instandstellungs- oder Erneuerungsprojekte bezüglich der gemeinschaftlichen Gebäudeteile und Anlagen dient. Dieser Fonds wird gemäss jährlicher Beschlussfassung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag der Verwaltung mit Einlagen nach Massgabe der Wertquoten der Stockwerkeigentümer geäufnet.
- 3.2 Allfällige Einlagen in den Erneuerungsfonds werden direkt von den Mieteinnahmen in Abzug gebracht und durch die Betreiberschaft an die Verwaltung der Stockwerkeigentümerschaft überwiesen. Vorausgesetzt bleibt, dass die Mieterträge die Betriebskosten und anteilige Einlage in den Erneuerungsfonds decken. Das Verfügungsrecht über den Erneuerungsfonds steht der Versammlung der Stockwerkeigentümer zu (Art. 647 c - e ZGB). Die Administration erfolgt separat durch die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft, welche jährlich zuhnden der Stockwerkeigentümer per Ende April (Ende des Geschäftsjahres) eine detaillierte Abrechnung zu erstellen hat.

3.3 FF&E-Fonds (für Gesamtheit der bewirtschafteten Wohnungen):

- 3.3.1 Gemäss Benützungs- und Verwaltungsreglement (Ziff. 13) für die StWE-Liegenschaft Nr. 3930/GB Surses sind die Mittel des FF&E-Fonds (Unterhalt und Ersatz von Mobiliar, Einrichtung und Ausstattung der bewirtschafteten Wohnungen) zweckgebunden; dieser Fonds ist ausschliesslich für den Unterhalt, die Instandstellung und die Erneuerung von Mobiliar, Einrichtung und Ausstattung der touristisch bewirtschafteten Stockwerkeinheiten (Apartments) bestimmt.
- 3.3.2 Der FF&E-Fonds dient der dauernden Erhaltung der touristischen Nutzung der Apartments als Gesamtheit. Die Eigentümerschaft hat keinen Anspruch darauf, dass die von ihr geleisteten Kostenanteile direkt oder unmittelbar in ihrer Stockwerkeinheit investiert werden.
- 3.3.3 Die Einlagen in den FF&E-Fonds sind ertragsabhängig und betragen 5 % des Brutto-Ertrages je Stockwerkeinheit (plus Autoeinstellplatz).
- 3.3.4 Die Betreiberschaft ist berechtigt, mit einer Vorankündigungsfrist von 6 Monaten mit Wirkung auf den Beginn eines Geschäftsjahres die Einlagen in den FF&E-Fonds zugunsten oder zulasten der Nutzungsentschädigung anzupassen. Die Anpassung muss detailliert begründet werden und die Berechnungsgrundlagen sind auf Antrag des zuständigen Organs der Stockwerkeigentümergeinschaft durch einen neutralen Experten überprüfen zu lassen.

VII. Entschädigung für Eigenbelegung

1. Für die Eigenbelegung der Eigentümer fällt pro Aufenthalt eine feste Bearbeitungsgebühr über CHF 50.00 an
2. Die Kosten für Reinigung nach Eigengebrauch werden dem Eigentümer separat belastet.
3. Die Eigentümerschaft trägt für ihre Eigenbelegung selber die Tourismusabgaben gem. Tourismusgesetz der Gemeinde Surses sowie allfällige weitere Abgaben, die heute oder in Zukunft im Zusammenhang mit einem Eigentümeraufenthalt erhoben werden.

Solche Abgaben werden von der Betreiberschaft für die Eigentümerschaft direkt abgerechnet und beglichen, wobei sie direkt mit den Mieterträgen verrechnet werden (soweit diese genügend Deckung ermöglichen).

VIII. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Sämtliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Zudem bleibt die Genehmigung solcher Anpassungen durch die Gemeinde Surses oder andere zuständige Amtsstellen vorbehalten.
2. 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.

3. Der vorliegende Vertrag ist für beide Parteien, insbesondere auch für die Rechtsnachfolger der Eigentümerschaft, unkündbar, solange die Gemeinde Surses oder andere zuständige Amtsstellen für die Stockwerkeinheit der Eigentümerschaft einen Bewirtschaftungszwang vorschreiben. Die Parteien bekunden hiermit, ihre gemeinsame Absicht, diesen Vertrag bei wesentlichen Veränderungen der rechtlichen Grundlagen angemessen anzupassen.
4. Aufgrund der gesetzlichen Nutzungseinschränkungen und -auflagen ist der vorliegende Vertrag zwingend an das Eigentum der gegenständlichen Stockwerkeinheit gebunden. Die Eigentümerschaft ist verpflichtet, diese Vereinbarung bzw. die daraus resultierenden Verpflichtungen im Falle einer Handänderung einredelos auf die Rechtsnachfolgerschaft zu übertragen mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.
5. Die Betreiberschaft ist berechtigt, den Betrieb des touristisch bewirtschafteten Apartements in der "Allegra/Romana» (strukturierter Beherbergungsbetrieb) bzw. die damit zusammenhängenden Verpflichtungen ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen. Der Drittbetreiber hat ausreichende Gewähr für einen gleichwertigen Betrieb (Qualität, Standard, etc.) zu bieten.
6. Die Parteien vereinbaren als Erfüllungsort für sämtliche Verpflichtungen im Zusammenhang mit der vorliegenden Vereinbarung den Ort der Liegenschaft der Residenza Allegra in Surses.
7. Sämtliche gemäss diesem Vertrag vorgesehenen Mitteilungen haben grundsätzlich schriftlich zu erfolgen, wobei die Übermittlung per Telefax, Email oder andere gleichwertige Technologien von den Parteien ausdrücklich als Schriftform anerkannt werden.
8. Ausschliesslicher Gerichtsstand für sämtliche Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag ist Surses. Die Parteien vereinbaren die ausschliessliche Anwendbarkeit des Schweizer Rechts.
9. Der vorliegende Vertrag wird vierfach gefertigt und unterzeichnet, zweifach für die Betreiberschaft sowie ein Exemplar für die Eigentümerschaft.

Surses, den XX.XX.2026

Die Vertragsparteien

Die Betreiberschaft:

(GZ Gastro GmbH)

.....

()

Die Eigentümerschaft

.....

()

Anhang: