

FAQ

ALPINE COLLECTION
WILDSCHÖNAU



Alpine Collection – Wer ist mein Partner

Hinter der Alpine Collection Wildschönau stehen drei Unternehmer aus dem Tiroler Unterinntal, welche ihre Kompetenz im Bereich Hotellerie, Gastronomie und Immobilien in einer Unternehmensgruppe gebündelt haben, welche diese Anlage errichtet und betreibt.

Zu unserem Portfolio zählen unter anderem:

- 4*s Hotel Galtenberg, Alpbach www.galtenberg.com
- 4* Hotel Pirchnerhof, Reith im Alpbachtal www.pirchnerhof.at
- Starlight Suiten Hotels Wien www.starlighthotels.com
- Ludwig Burger, Innsbruck & Salzburg www.ludwig-burger.at

Aus unserer breit gefächerten Tätigkeit ergibt sich für sie nicht nur ein erfahrener Betreiber, sondern auch ein Mieter mit hervorragender Bonität.

Was macht Alpine Collection besonders

Als etabliertes Touristik Unternehmen wollen wir Alpine Collection als Apartment Alternative zu unseren bestehenden Hotels anbieten.

- Miete- statt Pachtvertrag für mehr Rechtssicherheit auf beiden Seiten.
- Fixer Mietertrag zur Bedienung der Finanzierung plus umsatzabhängige Mietkomponente
- Betriebskosten werden vom Betreiber vorfinanziert und über den Pool abgerechnet
- Vertrag unterliegt dem Mietrecht
- Aufwände hinsichtlich der Betriebsführung, insbesondere gewerberechtliche Prüf- und Instandhaltungspflichten erfolgen auf Kosten der Betreiberin
- Wie bei Mietverträgen üblich, werden Kleinreparaturen von der Betreiberin bezahlt und werden nicht gesondert abgerechnet. Wir erachten pauschal alle Schäden bis €10.000/Jahr als Kleinreparatur.
- Vertragserrichtungskosten für Mietvertrag werden von der Betreiberin übernommen
- Stammkunden Tarife und sonstige Vergünstigungen werden auch in unseren anderen Häusern laut Zusatzvereinbarung gewährt

Wie lange bin ich an den Betreiber gebunden?

Der Mietvertrag wird auf bestimmte Dauer von 10 Jahren geschlossen und beginnt mit dem Tag der Übergabe des Objekts.

Welches Betreibermodell ist vereinbart?

Der Logisumsatz wird nach dem Verhältnis der Investitionssumme auf die Eigentümer aufgeteilt. (Poolsystem)

Wie hoch ist die Management Gebühr und welche Leistungen sind darin enthalten?

Für ihre Tätigkeit für den Betrieb der Anlage, erhält die Betreiberin pauschal 25% vom Mietenpool. Daraus bestreitet die Betreiberin beispielhaft folgende Aufgaben:

- Verwaltung von Buchungen
- Vermarktung der Anlage, insbesondere online Marketing
- Einziehung der Beherbergungsentgelte und deren Nebenkosten
- Abrechnung der Beherbergungsentgelte mit dem Investor
- Einziehung und Abführen der Ortstaxe sowie der den Betreiber betreffenden Tourismus Abgaben
- Erbringung touristischer Nebenleistungen
- Check-in / Check out: Koordination Apartment Übergabe
- Wäscheservice und Reinigung der Apartments
- Koordination Reinigung Allgemeinflächen
- Feststellung von Schäden und selbständige Behebung von Schäden in den Apartments sofern nichts anderes vereinbart ist
- Rezeptionsbetrieb
- Betreuung Spa Bereich, Allgemeinflächen, Honesty Bar

Zusätzlich zur Management Gebühr werden vom Mietenpool noch 10% pauschal als Entgelt für Buchungsplattformen, Reisbüros, Kommissionen, Vermittlungsgebühren und ähnliches in Abzug gebracht.

Welche weiteren Kosten fallen an?

Die weiteren Kosten die für den Eigentümer anfallen sind hauptsächlich die von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Aufwendungen, verbrauchsabhängige Betriebskosten, sowie Rücklagen in das Gebäude sowie für FF&E. Kosten, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Betriebsführung durch den Mieter stehen wie z.Bp. wiederkehrende Prüfungskosten, fallen für den Eigentümer nicht an.

Die Betriebskosten werden, sofern möglich, durch den Betreiber über den Mietenpool vorfinanziert und erst bei der Saison Abrechnung beim auszahlenden Mietanteil in Abzug gebracht.

Wie hoch ist die prognostizierte Rendite und wie ist diese berechnet?

Wir gehen aktuell von einer Mietrendite von 4% ab dem 3. Jahr aus. Abhängig von ihrer Finanzierungslösung erwarten wir eine deutliche höhere Eigenkapital Rendite. In jedem Fall würden wir aber erwarten, dass die Fixmiete zumindest die Zinskosten für die Finanzierung abdecken wird können. (siehe detaillierte Renditeberechnung).

Wie oft werden die Mieteinnahmen an den Eigentümern ausgezahlt?

Die Abrechnung des Mietpools erfolgt halbjährlich jeweils zum Saisonende. Die Fixmiete wird monatlich zum 5. des Folgemonats ausgezahlt.

Wie wird die Anlage vermarktet?

Als etabliertes Touristik Unternehmen wollen wir Alpine Collection als Apartment Alternative zu unseren bestehenden Hotels anbieten. Daher wird der Vertrieb in die bereits bestehenden Strukturen eingebunden.

Unsere Marketing Aktivitäten fokussieren sich auf:

- Schaffen von Aufmerksamkeit über Instagram/TikTok/Google
- Daraus ergeben sich personalisierte Angebote die von unserer Buchungszentrale bearbeitet werden
- Buchungsanfragen für unsere Hotels werden mit den Apartments als Alternative ergänzt
- Präsenz bei OTA Portalen wie Booking.com und FeWo Direkt
- Fremdenverkehrsverband Wildschönau
- Die Eigentümer werden über Referral Links selbst zu Botschaftern für die Anlage, und können Freunde zu vergünstigten Tarifen einbuchen. Dies geschieht über unser Stammkunden Tool KunLeiSys.

Buchungszeiten

Kurzaufenthalte sind prinzipiell möglich. In der Hauptsaison und bei starkem Kundeninteresse ist allerdings davon auszugehen, dass wir als Betreiber eine Minimum-Stay Klausel mit fixem An- und Abreisetag hinterlegen.

Buchungen der Eigentümer: Wie und wann kann ich in meinem eigenen Apartment Urlaub machen?

- **2 Wochen zum günstigen Pauschalpreis ganzjährig buchbar:**
 - Sofern verfügbar, steht ihnen ein Apartment ihrer Kategorie für 2 Wochen im Jahr zu einem vergünstigten Pauschalpreis zur Verfügung. Diese Pauschale setzt sich zusammen aus einer Pauschale für den Betreiber und einer Pauschale für die laufenden Betriebskosten.
 - Den Pauschalpreis pro Kategorie entnehmen Sie folgender Tabelle. Bitte beachten sie, dass diese Preise vom Betreiber nach Notwendigkeit einseitig angepasst werden können.
 - Dieses Angebot ist nur für eine ganze Woche buchbar

Kategorie	Entgelt Betrieb/Woche	BK Entgelt / Woche	Gesamt Pauschale / Woche
Doppelzimmer	130,00	39,00	169,00
1 SZ Premium	180,00	75,00	255,00
1 SZ Superior	180,00	75,00	255,00
1 SZ Luxe	180,00	97,00	277,00
2 SZ Premium	320,00	110,00	430,00
2 SZ Superior	320,00	110,00	430,00

- **30% Stammkunden Rabatt** auf den Aufenthalt **in einer beliebigen Einheit**
 - Sofern verfügbar, können sie ein Apartment einer beliebigen Kategorie in der Anlage mit einem 30% Abschlag zum aktuell gültigen Verkaufspreis buchen.
 - Dieses Angebot können sie für maximal 2 Wochen im Jahr in Anspruch nehmen. Es ist nur für eine ganze Woche buchbar.
- **50% Last Minute** Rabatt in der **Nebensaison:**
 - Sollte eine Einheit ihrer Kategorie 7 Tage vor ihrem geplanten Anreisetag noch verfügbar sein, so können sie diese mit einem Last Minute Rabatt von 50% buchen.
- **20% Rabatt in unseren Hotels in Reith im Alpbachtal und Wien**
 - Abhängig von der Verfügbarkeit, bieten wir unseren Eigentümern 20% Rabatt auf die Übernachtung im Pirchnerhof und in den Starlight Hotels.
- Diese Angebote gelten ausschließlich bei Direktbuchung. Für Buchungen in Reith und

Wir bitten Sie, uns Ihr Buchungsangebot vorab zukommen zu lassen, damit der Rabatt vor Anzahlung abgezogen werden kann.

- Diese Angebote stehen dem Apartment Eigentümer und seiner unmittelbaren Familie erster Linie zur Verfügung.
- Die allgemeinen Storno Bedingungen gelten auch für Buchungen durch Eigentümer.
- Die Eigentümer haben keinen Anspruch auf die oben angeführten Regelungen. Der Betreiber kann diese Konditionen nach Notwendigkeit und Verfügbarkeit anpassen.

Sie nehmen auch während ihres Aufenthalts in der Anlage weiterhin an der Aufteilung des Mietpools teil.

Auswirkung der Eigenbuchung auf die Rendite und auf die Vorsteuer

Bitte beachten Sie, dass eine Eigennutzung den Ertrag der Anlage reduziert und sich ebenso auf Ihren Vorsteuerabzug auswirkt. Der Vorsteuerabzug aus den Gesamtprojektkosten wird im Jahr der Anschaffung um die mögliche Privatnutzung gekürzt. Daraus resultiert eine Abgabe von 1,54% der Nettokaufsumme am Anfang über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren für die Buchung durch den Eigentümer (Annahme: 2 Wochen / Jahr bei 26 Wochen Belegung) an das Finanzamt. Die Eigennutzung muss beim Kauf einmalig dem Finanzamt mitgeteilt werden. Die tatsächliche Eigennutzung wird dann jährlich an das Finanzamt gemeldet, was zu positiven oder negativen Vorsteuerberichtigungen im Beobachtungszeitraum von 20 Jahren führen kann.

Öffnungszeiten der Anlage, Haupt- und Nebensaison

Der Betrieb wird als 2 Saisonen Betrieb geführt. Da Ferien und Feiertage jedes Jahr unterschiedlich fallen können, kann es zu Verschiebungen in der Definition der Haupt- und Nebensaisonszeiten kommen, der Betreiber ist hier frei.

Üblicherweise gilt als Hauptsaison für das Winter Halbjahr die Zeit vom 24.12. bis 8. Jänner und zwischen 1. Februar bis 8. März. Abhängig von den Öffnungszeiten der Bergbahn beginnt die Wintersaison am 15. Dezember und endet zu Ostern. Die Sommersaison beginnt spätestens zu Pfingsten und endet am 31. Oktober, wobei die Zeit vom 1. Juli bis 15. August als Hauptsaison zu betrachten ist.

In der Zeit zwischen Ostern und Pfingsten wird die Anlage nach derzeitiger Planung nicht für externe Gäste vermarktet. Eigentümer haben allerdings bis auf weiteres die Möglichkeit, ihr Apartment zu nutzen. Da während dieser Zeit viele Services wie Rezeption und Spa nicht angeboten werden können, wird für die Nutzung während dieses Zeitraumes bis auf Widerruf nur eine Pauschale für die Endreinigung, Wäscheservice usw. in Rechnung gestellt. Sollte die Anlage bereits vor Pfingsten extern vermietet werden, gelten die oben erwähnten

Buchungsbedingungen.

Die Anlage ist zwischen 1. November und 15. Dezember eines jeden Jahres für Revisionsarbeiten geschlossen. Während dieser Zeit ist keine Buchung durch Eigentümer oder Gäste möglich.

Wer übernimmt die Hausverwaltung?

Die Hausverwaltung wird von Immobilien Verwaltung Nagele & Pesl übernommen.

Die unabhängige Hausverwaltung erstellt die Betriebskosten Abrechnung und vertritt bei Bedarf die WEG gegenüber Versicherungen und ähnlichem.

Wie kann ich mich als Eigentümer über den Geschäftsgang informieren?

Als Tourismus Unternehmer sind wir im Rahmen des Mietvertrags grundsätzlich frei in der Geschäftsgebarung. Gerne können die Eigentümer sich über unser Management direkt ein Bild der Situation und des aktuellen Geschäftsganges machen.

Im Rahmen der von der Hausverwaltung einberufenen Eigentümer Versammlung können Themen, welche die Eigentümer direkt betreffen gemeinsam erörtert werden. Der Betreiber nimmt an der Eigentümer Versammlung ebenfalls teil und kann bei Bedarf über den Geschäftsgang berichten.

Was passiert, wenn etwas in meinem Apartment Schäden auftreten?

Grundsätzlich gilt, dass bei Schäden, welche einem Gast zuordenbar sind, wir uns bemühen werden diese Schäden direkt mit dem Gast bzw. dessen Haftpflichtversicherung zu klären. Anders als in anderen Investoren Objekten ergibt sich aus dem hier anzuwendenden Mietrecht, dass Kleinreparaturen nicht über den Pool abgerechnet werden, sondern zu Lasten der Betreiberin gehen.

Das Inventar in den Einheiten ist von der Betriebsbündelversicherung der Betreiberin erfasst, diese wird sich also bemühen, Kosten für den Ersatz und die Reparatur auf diesem Wege ersetzt zu bekommen.

Pauschal gelten alle Schäden an der Anlage bis €10.000/Jahr als Kleinreparaturen und werden vom Betreiber bezahlt und nicht wie sonst üblich über den Pool bzw. die Rücklage abgerechnet.

Wie werden Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude/Gemeinschaftseigentum behandelt?

Schäden in den allgemeinen Gebäudeteilen werden grundsätzlich über die Hausverwaltung als Vertreterin der WEG abgerechnet. Allfällige Reparaturen werden ebenfalls von der Hausverwaltung beauftragt. Die Bezahlung solcher Schäden erfolgt über die WEG Rücklage.

Was, wenn irgendwann größere Reparaturen anstehen?

Die Abrechnung größerer Reparaturen erfolgt über die Rücklage nach WEG. Die Höhe der Rücklage beschließen die Eigentümer.

Persönliche Gegenstände der Eigentümer

Als touristisch genutztes Objekt können in den Wohnungen natürlich keine privaten Gegenstände der Eigentümer verbleiben. Daher werden wir als besonderes Service für unsere Eigentümer im UG einen Lagerraum schaffen, in dem sie, je nach Größe ihres Apartments, ein bzw. zwei versperrbare Schränke ihre Privatsachen versperren können, um diese beim nächsten Besuch sofort wieder griffbereit zu haben. So können Sie zum Beispiel Sport Ausrüstung, ihre eigene Bett- und Frottee Wäsche, Kosmetik Artikel usw. vor Ort aufbewahren und haben diese auch bei einem spontanen Besuch, wieder zur Hand.

Haftungsausschluss

Es wird erklärt, dass die angeführten Angaben zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Kaufleitfadens und sämtlicher Unterlagen, Informationen und Angaben der Bauträgerin und der Betreiberin ihres Wissens nach richtig, vollständig und zutreffend sind, jedoch werden

Anpassungen und Änderungen ausdrücklich vorbehalten. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die rechtsgültig unterfertigten Verträge. Der Kaufleitfaden und die übrigen Informationen dienen lediglich der unverbindlichen Darstellung des Projektes/Investorenmodells und es wird hierfür ausdrücklich keine Gewähr abgegeben, sondern dienen diese Unterlagen nur der beispielhaften Darstellung der geplanten Abwicklung und Durchführung dieses Projektes