



Bericht und Antrag an den Grossen Gemeinderat

Des Alpes Interlaken GmbH, Genehmigung Vergleich

Ausgangslage

Nach dem Tod des Alleininhabers der Des Alpes Interlaken GmbH im Oktober 2020 ist der Mietvertrag der Gemeinde mit der Des Alpes Interlaken GmbH Ende November 2020 auf den 28. Februar 2021 gekündigt worden, nachdem die Des Alpes Interlaken GmbH das Restaurant nicht wieder geöffnet hat, als es von der Kantonspolizei freigegeben worden war und auch keine Corona-Einschränkungen einer Wiedereröffnung entgegenstanden.

Der separate Mietvertrag für den Pavillon Höheweg 117 wurde im Februar 2021 dadurch beendet, dass die Des Alpes Interlaken GmbH die Lokalitäten zurückgegeben hat und diese von der Gemeinde zurückgenommen worden sind.

In der Folge entstanden Meinungsverschiedenheiten zwischen der Gemeinde und der Des Alpes Interlaken GmbH über die von der Gemeinde zu erbringenden Entschädigungszahlungen für von der Des Alpes Interlaken GmbH getätigte Investitionen und für Inventar und über die von der Des Alpes Interlaken GmbH noch zu leistenden Mietzinszahlungen. Zur Klärung der Inventarfrage liess der Gemeinderat auf Kosten der Gemeinde (CHF 3'500.00) ein Inventar für das Klein- und Grossinventar aus dem Restaurant Des Alpes und dem Pavillon Höheweg 117 erstellen. Zudem entschädigte er der Des Alpes Interlaken GmbH CHF 10'095.05 für einen unbestrittenermassen im Restaurant entstandenen Schaden.

Der Gemeinderat anerkannte mit Gemeinderatsbeschluss vom 31. März 2021 einen Betrag von CHF 155'937.60, welcher der Des Alpes Interlaken GmbH überwiesen worden ist und sich aus vertraglichen Verpflichtungen der Gemeinde aus den Mietverträgen ergab, verrechnet mit Mietzinsausständen.

Am 1. September 2021 stimmte der Gemeinderat einer weiteren Zahlung von CHF 26'404.50 zu, bestehend aus einer nachträglichen Bereinigung des Inventars und dem Verkaufserlös für Inventargegenstände von CHF 18'000.00. Weitere rund CHF 64'000.00 sah der Gemeinderat in einem Graubereich, weshalb er der Des Alpes Interlaken GmbH diesen Betrag als Vergleich per Saldo aller Ansprüche unterbreitet hat.

Schlichtungsverfahren

Da die Des Alpes Interlaken GmbH damit nicht einverstanden war und ihrerseits Ansprüche von knapp unter CHF 550'000.00 sah, strengte sie eine Schlichtungsverhandlung vor der Schlichtungsbehörde Oberland an, die am 12. Januar 2022 stattgefunden hat. Es wird auf das Protokoll und die Vereinbarung aus der Schlichtungsverhandlung verwiesen. Die Gemeindevertretung an der Verhandlung erklärte sich bereit, einen Vergleich über eine Restzahlung von pauschal CHF 100'000.00 zuhanden der zuständigen Organe zurückzunehmen. Am 19. Januar 2022 hat der Gemeinderat auf einen Widerruf verzichtet und beschlossen, den Vergleich dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung zu unterbreiten.



Finanzielles

Unter Einbezug des vorgeschlagenen Vergleichs entstehen der Gemeinde aus der Auflösung der Mietverhältnisse mit der Des Alpes Interlaken GmbH betreffend Restaurant Des Alpes und Pavillon Höhweg 117 folgende Kosten:

bisherige Zahlungen an Des Alpes Interlaken GmbH netto (Zahlungen für Ersatz Mehrwert und Inventar abzüglich Mietzinsausstände und Erlös aus Verkauf Inventar)		CHF	164'342.10
Vergleichszahlung an Des Alpes Interlaken GmbH		CHF	100'000.00
Kosten Erstellung Inventar über Gross- und Kleininventar		CHF	3'500.00
Juristische Begleitung	ca.	CHF	15'000.00
		CHF	<u>282'842.10</u>

Rechtliches

Nach Artikel 87 Absatz 1 Buchstabe f des Organisationsreglements 2000 vom 28. November 1999 (OgR 2000; ISR 101.1) sind die Anhebung oder *Beilegung* von Prozessen oder deren Übertragung an ein Schiedsgericht den Ausgaben gleichgestellt. Der Grosse Gemeinderat beschliesst Ausgaben über 150'000 Franken bis 800'000 Franken abschliessend (Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe a). Aufgrund obiger Zusammenstellung liegen die Gesamtkosten bei Zustimmung zum Vergleich und damit der "Beilegung des Prozesses" in der Zuständigkeit der des Grossen Gemeinderats.

Warum ein Vergleich mit einem Betrag über ursprünglichen Angebot des Gemeinderats

Die Gemeinde hatte, wie oben ausgeführt, im September 2021 eine Vergleichszahlung von CHF 64'000.00 angeboten. Die Differenz von CHF 36'000.00 zum Vergleich vom 12. Januar 2022 über CHF 100'000.00 lässt sich im Rahmen von CHF 21'000.00 mit einer der Des Alpes Interlaken GmbH etwas entgegenkommenderen Berechnung des Mietzinsausstands November 2020 bis Februar 2021 begründen. Für die Begründetheit weiterer Zahlungen führte die Schlichtungsbehörde namentlich aus, dass in einzelnen strittigen Punkten ein teilweises Obsiegen der Des Alpes Interlaken GmbH nicht ausgeschlossen sei (Übernahme von Mobiliar, das dann weiter gebraucht wurde; Abgrenzung Kleininventar / Grossinventar nicht trennscharf möglich; Frage, ob für den Pavillon Höhweg 117 nicht ein höherer Mehrwert geschuldet sei). Dies rechtfertigt einerseits eine Erhöhung der im September 2021 angebotenen Zahlung nicht, da der Gemeinderat von der Richtigkeit der Haltung der Gemeinde ausgeht. Andererseits rechtfertigt aber die Differenz von bloss noch CHF 15'000.00 (nach Abzug des Entgegenkommens in der Mietzinsberechnung) die mit einem Prozess mit einer Streitsumme von bis zu CHF 500'000.00 verbundenen finanziellen Risiken und die Bindung von Ressourcen nicht. Dies umso weniger, als die Gegenpartei eine GmbH ist. Selbst wenn die Gemeinde den Prozess vollumfänglich gewinnen würden, würde die Gemeinde im Falle einer Insolvenz der Gesellschaft die eigenen Anwaltskosten selbst tragen müssen.

Antrag

Der am 12. Januar 2022 vor der Schlichtungsbehörde Oberland abgeschlossene Vergleich mit einer Restzahlung von pauschal CHF 100'000.00 an die Des Alpes Interlaken GmbH wird genehmigt.

Interlaken, 19. Januar 2022

Gemeinderat Interlaken

Philippe Ritschard
Gemeindepräsident

Philipp Goetschi
Gemeindeschreiber ad interim

- Protokoll der Schlichtungsverhandlung vom 12. Januar 2021
- Vereinbarung aus der Schlichtungsverhandlung vom 12. Januar 2021

Scheibenstrasse 11 B
3600 Thun
Telefon 031 635 56 25
Fax 031 634 50 74
schlichtungsbehoerde.thun@justice.be.ch
www.justice.be.ch/schlichtungsbehoerden

Protokoll OL 21 888 / SMA

Thun, 12. Januar 2022, 10:00 Uhr

Vorsitzender: Frey
Fachrichter: Meier (Mietervertreterin)
Sukara (Vermietervertreter)
Gerichtsschreiberin: Schädeli

Verhandlung im Schlichtungsverfahren zwischen

Des Alpes Interlaken GmbH, handelnd durch ihre Organe, Höhenweg 115, 3800 Interlaken
vertreten durch Rechtsanwalt Gerhard Schnidrig, Friedli & Schnidrig Rechtsanwälte, Bahnhof-
platz 5, Postfach, 3001 Bern

Klägerin

und

Einwohnergemeinde Interlaken, handelnd durch ihre Organe, General Guisanstrasse 43,
3800 Interlaken
vertreten durch Rechtsanwalt Stefan Schmutz, Bangerter Friedli & Partner, Malerweg 4, Post-
fach 33, 3602 Thun

Beklagte

betreffend: Forderung auf Zahlung aus Mietrecht

Mietobjekt: Restaurant Des Alpes Interlaken GmbH, Höhweg 115, 3800 Interlaken und
Pavillon, Höhweg 117, 3800 Interlaken

**Rechtsbegehren der Klägerin gemäss Schlichtungsgesuch (rechtshängig seit: 9. No-
vember 2021):**

1. Die Beklagte sei zu verurteilen, der Klägerin einen Betrag von CHF 497'844.50 nebst Zins
zu 5 % seit 6. März 2021 zu bezahlen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Rechtsbegehren der Beklagten gemäss Stellungnahme vom 15. Dezember 2021:

1. Die Klage sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.



Die Verhandlung wird eröffnet. Die Zusammensetzung der Schlichtungsbehörde und der Verfahrensgegenstand werden bekannt gegeben.

Anwesend sind:

- Beatrice Siegenthaler, einzelzeichnungsberechtigte Geschäftsführerin der Des Alpes Interlaken GmbH, assistiert durch Rechtsanwalt Gerhard Schnidrig
- Philippe Ritschard, Gemeindepräsident Interlaken, und Nils Fuchs, Gemeinderat Interlaken, assistiert durch Rechtsanwalt Stefan Schmutz

Verbal: Rechtsanwalt Schmutz reicht eine Vollmacht für Gemeindepräsident Philippe Ritschard und Gemeinderat Nils Fuchs zu den Akten.

Keine Vorfragen und keine Einwände gegen die Zusammensetzung der Schlichtungsbehörde.

Die Klägerin bestätigt die im Schlichtungsgesuch gestellten Rechtsbegehren.

Die Beklagte schliesst auf Abweisung der Klage, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Replik und Duplik

Es werden Vergleichsverhandlungen - gemeinsam und in Einzelgesprächen - geführt. Dazwischen wird die Verhandlung kurz unterbrochen. Die Vergleichsverhandlungen führen zum Abschluss einer Vereinbarung (vergleiche separates Dokument).

Die Schlichtungsbehörde verfügt:

1. Es wird festgestellt, dass eine Vereinbarung mit Widerrufs- und Genehmigungsvorbehalt abgeschlossen wurde.
2. Weitere Verfügungen erfolgen spätestens nach Ablauf der Genehmigungsfrist.
3. Den Parteien mündlich und schriftlich eröffnet.

Die Verhandlung wird um 12:00 Uhr geschlossen.

Schlichtungsbehörde
Oberland

Frey
Vorsitzender

Schädeli
Gerichtsschreiberin

Scheibenstrasse 11 B
3600 Thun
Telefon 031 635 56 25
Fax 031 634 50 74
schlichtungsbehoerde.thun@justice.be.ch
www.justice.be.ch/schlichtungsbehoerden

Vereinbarung

OL 21 888 / SMA

Thun, 12. Januar 2022

In Sachen

Des Alpes Interlaken GmbH, handelnd durch ihre Organe, Höhenweg 115, 3800 Interlaken
assistiert durch Rechtsanwalt Gerhard Schnidrig, Friedli & Schnidrig Rechtsanwälte, Bahnhof-
platz 5, Postfach, 3001 Bern

gegen

Einwohnergemeinde Interlaken, handelnd durch ihre Organe, General Guisanstrasse 43,
3800 Interlaken
assistiert durch Rechtsanwalt Stefan Schmutz, Bangerter Friedli & Partner, Malerweg 4, Post-
fach 33, 3602 Thun

v e r e i n b a r e n d i e P a r t e i e n :

1. Die Einwohnergemeinde Interlaken verpflichtet sich, der Des Alpes Interlaken GmbH aus diesem Verfahren (Mietvertrag Restaurant Des Alpes und Pavillon Desi Lounge) bis 30. April 2022 einen Betrag von pauschal CHF 100'000.00 zu bezahlen.
2. Jede Partei trägt ihre eigenen Parteikosten.
3. Mit Vollzug dieser Vereinbarung erklären sich die Parteien per Saldo aller Ansprüche aus den beiden Mietverhältnissen als auseinandergesetzt.





4. Diese Vereinbarung steht unter einem Widerrufs- und einem Genehmigungsvorbehalt. Die Des Alpes Interlaken GmbH und der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Interlaken sind berechtigt, die Vereinbarung bis 31. Januar 2022 schriftlich bei der Schlichtungsbehörde Oberland zu widerrufen. Sofern die Vereinbarung nicht widerrufen wird, steht sie noch unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat der Einwohnergemeinde Interlaken bis 31. März 2022. Die Einwohnergemeinde Interlaken ist verpflichtet, die Schlichtungsbehörde Oberland bis 31. März 2022 über den Entscheid des Grossen Gemeinderates der Einwohnergemeinde Interlaken zu informieren.

Des Alpes Interlaken GmbH


.....
Beatrice Siegenthaler

Einwohnergemeinde Interlaken


.....
Philippe Ritschard,
Gemeindepräsident


.....
Nils Fuchs, Gemeinderat