



Gemeinderat

General-Guisan-Strasse 43
Postfach
3800 Interlaken
Tel. 033 826 51 41
gemeindeschreiberei@interlaken.ch
www.interlaken-gemeinde.ch

G-Nr. 2793

Bericht und Antrag an den Grossen Gemeinderat

Des Alpes-Areal, Teilverkauf für Hotelprojekt

Nachdem im Jahr 2014 ein erster Anlauf zur Entwicklung des Des Alpes-Areals an der Urne gescheitert war, hat der Gemeinderat im Frühling 2017 beschlossen, die Entwicklung wiederaufzunehmen. Er konzentrierte sich dabei auf ein Hotel entlang des Höhwegs.

Der Wahl der Entwicklungspartnerin ist ein aufwändiges Evaluationsverfahren vorausgegangen. Sieben potenzielle Entwicklungspartnerinnen und -partner wurden eingeladen, der Gemeinde ein Angebot zu unterbreiten. Das Echo auf diese Ausschreibung war sehr erfreulich. Alle eingereichten Angebote waren von hoher Qualität und zeugen davon, dass Interlaken für Hotelbetriebe nach wie vor sehr attraktiv ist.

Ein vom Gemeinderat eingesetztes Auswahlgremium hat 2019 die eingegangenen Bewerbungen geprüft und mit zwei Bewerbenden vertiefte Gespräche und Verhandlungen geführt.

Die Wahl der Entwicklungspartnerin fiel nach einem aufwändigen Evaluationsverfahren im Januar 2020 auf die Losinger Marazzi AG mit einer französischen Investorin und Hotelbetreiberin. Diese hat sich im Sommer 2020 aufgrund der Auswirkungen von Covid-19 von allen Projekten und damit auch aus Interlaken zurückgezogen.

Der Gemeinderat räumte der Losinger Marazzi AG im August 2020 die Möglichkeit ein, bis zum Frühjahr 2021 einen gleichwertigen Ersatz zu präsentieren. Aus den sechs neuen vorgestellten Konzepten hat sich der Gemeinderat für die Fortimo Invest AG, einem Schweizer Unternehmen, als Investorin und Betreiberin entschieden.

Die Gemeinde hat in enger Zusammenarbeit mit der Losinger Marazzi AG den weiteren Planungsprozess fortgesetzt. Es ist nun am Grossen Gemeinderat darüber zu befinden, ob das Terrain für das Hotelprojekt und zu welchen Bedingungen an die Projektentwicklerin abgetreten werden kann. Um auch die Stimmberechtigten einbeziehen zu können, empfiehlt der Gemeinderat dem Parlament, seinen Entscheid einer Konsultativabstimmung zu unterbreiten.

Für die Fortimo Invest AG als Investorin und Betreiberin spricht aus Sicht des Gemeinderats, dass

- das präsentierte Hotelkonzept der ursprünglichen Ausschreibung entspricht,
- das geplante Hotel im 4-Sterne-Segment durch seine Anordnung mit guter Ausnützung des Grundstücks gefällt,
- die Ziele bezüglich der angestrebten Gästeherkunft und der Aufenthaltsdauer mit dem vorgeschlagenen Angebot optimal berücksichtigt werden,
- die Vorzone mit dem Restaurant des Alpes, dem Mammutbaum, dem Heimatwerk und den Pavillons erhalten bleibt (siehe dazu auch die Bemerkungen zur Vorzone weiter unten),
- das Preisangebot für die Übernahme des Hotelareals wirtschaftlich attraktiv ist und

- die Fortimo Invest AG ist ein solide finanziertes, schweizweit tätiges Familienunternehmen in Schweizer Hand ist und die Strukturen transparent sind, weil die Investorin und die Betreiberin identisch sind.

Das Hotelprojekt

Die Gemeinde Interlaken ist Eigentümerin der Parzellen Interlaken-Grundbuchblatt Nrn. 521 und 1294 "Des Alpes-Areal". Der Gemeinderat möchte den dem Höheweg zugewandten Teil des Areals für die Realisierung eines Hotelneubaus zur Verfügung stellen.

Die Losinger Marazzi AG verfolgt mit ihrer Partnerin, der Fortimo Invest AG, ein Hotelkonzept mit folgenden Eigenschaften:

- Geplant ist ein Hotelkomplex der Marken Revier und Privà mit lokaler Hotelführung.
- Der Betrieb und die Vermarktung erfolgen durch die Revier Hospitality Group, einer Tochtergesellschaft der Fortimo Group AG.
- Vorgesehen sind 110 Hotelzimmer und rund 80 Apartments mit Hotelservice mit einer Grösse von 24 bis rund 45 m². Alle Zimmer/Apartments weisen einen Balkon auf.
- Das Hotelangebot umfasst ein öffentliches Restaurant, einen Spa-Bereich, eine Rooftop-Bar auf dem Dach sowie kleinere Besprechungsräume.
- Angesprochen werden primär Individualtouristinnen und -touristen aus der Schweiz und Europa mit längerer Aufenthaltsdauer.
- Der Mammutbaum und das in der Vorzone bestehende Restaurant Des Alpes sowie die Pavillons müssen erhalten bleiben (siehe dazu auch die Bemerkungen zur Vorzone weiter unten).
- Das Hotel wird für seine Gäste und für die Öffentlichkeit zugänglich ein Restaurant betreiben.
- Für die Planungs- und Bauarbeiten soll soweit wie möglich das lokale Gewerbe berücksichtigt werden.

Die Parzellen Nrn. 521 und Nr. 1294 befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Interlaken.

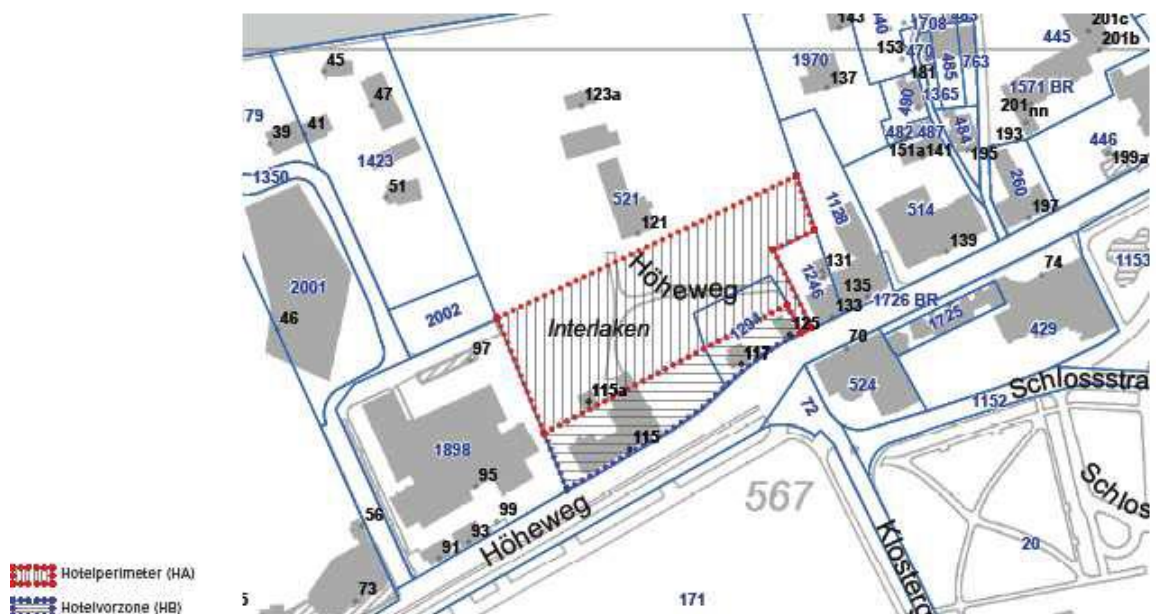


Abb. 9 Perimeter mit Gebäude- und Parzellenummern

Finanzielles

Von der Losinger Marazzi AG bzw. der Fortimo Invest AG wurde ein Kaufpreis für die zu verkaufende Grundstücksfläche von ca. 7'000 m² von 3,64 Mio. Franken bei herkömmlicher Massivbauweise ohne Photovoltaikanlage und von 3,10 Mio. Franken bei nachhaltiger Bauweise Minergie Eco mit Photovoltaikanlage und Hybridbau etc. angeboten.

Vorerst wird ein Kaufrechtsvertrag abgeschlossen, der jedoch die Bedingungen des künftigen Kaufvertrags enthält. Der Entwurf des Kaufrechtsvertrag liegt dieser Vorlage auszugsweise bei. Das Des Alpes-Areal ist im Finanzvermögen der Gemeinde bilanziert, das zu verkaufende Terrain mit weniger als einem Franken pro Quadratmeter. Der Verkaufspreis bedeutet deshalb einen Buchgewinn in annähernd dieser Höhe.

Der Gemeinderat kann der Idee, die Hotelanlage in nachhaltiger Bauweise zu realisieren, viel abgewinnen, möchte diesen Entscheid in Anbetracht der Kaufpreisdifferenz von mehr als 0,5 Mio. Franken aber dem Grossen Gemeinderat überlassen. Er unterbreitet dem Parlament deshalb zwei Varianten.

Vorzone

Gestützt auf den vorgesehenen Projektentwicklungsvertrag zahlt die Fortimo Invest AG zusätzlich einen Investitionsbeitrag an die Umgebungsarbeiten in der Vorzone und die Gestaltung der neuen Hotelvorzone im Betrag von 360'000 Franken. Der Gemeinderat verhandelt jedoch auch über einen Verkauf der Hotelvorzone mit der Wohn-, Gewerbe- und Gastgewerbeliegenschaft Höhweg 115 und den Pavillons oder eine Abtretung im Baurecht an die Fortimo Invest AG. Kommt ein solcher Vertragsabschluss, der wiederum dem zuständigen Organ vorgelegt würde, vor Realisierung des Hotelprojekts zustande, würde diese finanzielle Beteiligung an die Gestaltung der Vorzone entfallen. Das Hotelprojekt kann realisiert werden, ohne dass die Hotelbetreiberin auch Eigentümerin der Vorzone ist. Die Einheit der Materie ist nicht verletzt, wenn jetzt über den Terrainverkauf für ein Hotel und später allenfalls über den Verkauf oder die Abgabe der Vorzone im Baurecht an die Hotelbetreiberin entschieden wird. Das qualitätssichernde Verfahren für das Hotelprojekt wird aufzeigen, ob der Erwerb der Vorzone durch die Hotelbetreiberin für die Betreiberin und die Gemeinde zweckdienlich ist. Dabei ist es auch möglich, dass das Gebäude Höhweg 115 mit dem Restaurant aufgrund des Ergebnisses des qualitätssichernden Verfahrens nicht oder nicht mehr in der heutigen Form bestehen bleibt.

Sanierung und Vermietung Restaurant Des Alpes

Parallel zum vorliegenden Terrainverkauf für das Hotelprojekt werden die Abklärungen für die Sanierung des Restaurants Des Alpes mit dem Ziel einer Kreditvorlage in der Sitzung des Grossen Gemeinderats vom 22. März 2022 vorangetrieben. Mit der One One Five Gastro AG besteht ein Vertragsentwurf für eine langjährige Miete für das Restaurant, dem beide Seiten zugestimmt haben. Der Abschluss des Vertrags (oder einer Absichtserklärung im Hinblick auf den Vertragsabschluss) ist jedoch bis zum Entscheid über den Terrainverkauf für das Hotel sistiert. Die Situation wird nach dem Entscheid des zuständigen Organs zum Terrainverkauf für das Hotel neu beurteilt werden. Zwischen der Fortimo Invest AG und der One One Five Gastro AG haben bereits Gespräche zur Nutzung von Synergien stattgefunden.

Rechtliches

Nach Artikel 8 Absatz 3 des Organisationsreglements 2020 vom 28. November 1999 (OgR 2000, ISR 101.1) beschliesst der Grosse Gemeinderat abschliessend über Rechtsgeschäfte betreffend Eigentum an Liegenschaften des Finanzvermögens von mehr als 800'000 Franken.

Nachdem die Stimmberechtigten im Februar 2014 eine Vorlage zum Des Alpes-Areal abgelehnt hatten, die unter anderem auch einen Teilverkauf von Terrain beinhaltet hatte, erschien es dem Gemeinderat als unglücklich, dass sich die Stimmberechtigten nicht zum neuen Terrainverkauf äussern können. Er hat deshalb – insbesondere mit Blick auf das Des Alpes-Geschäft – 2019 eine Änderung des Organisationsreglements angeregt, die Konsultativabstimmungen durch die Stimmberechtigten ermöglichen sollte. Die Stimmberechtigten haben der Einführung der Konsultativabstimmung in der Urnenabstimmung vom 20. Oktober 2019 zugestimmt. Das bedeutet, dass der Grosse Gemeinderat seinen Beschluss gestützt auf Artikel 8 Absatz 4 OGR 2000 nun einer Konsultativabstimmung durch die Stimmberechtigten unterbreiten kann. Der Gemeinderat beantragt dem Parlament die Konsultativabstimmung über die vom Grossen Gemeinderat favorisierte Variante zu beschliessen. Der Grosse Gemeinderat ist aber frei, ob er eine Konsultativabstimmung beschliessen will oder nicht. Entscheidet er sich für eine Konsultativabstimmung, ist er rechtlich nicht an das Ergebnis der Abstimmung gebunden. Er könnte den Terrainverkauf formell korrekt beschliessen, auch wenn sich die Stimmberechtigten in der Konsultativbefragung dagegen aussprechen. Hingegen ist es nicht möglich, dass der Grosse Gemeinderat seinen Beschluss dem fakultativen Referendum unterstellt. Diese Möglichkeit in Artikel 8 Absatz 2 OGR 2000 gilt nicht für Rechtsgeschäfte über Eigentum und beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken und Liegenschaften des Finanzvermögens (Artikel 8 Absatz 3 OGR 2000).

Antrag A:

- 1. Der Fortimo Invest AG wird ein Kaufrecht an einer Teilfläche von ca. 7'000 m² von Interlaken-Grundbuchblatt Nrn. 521 und 1294 zweckgebunden zum Bau eines Hotels eingeräumt.**
- 2. Das Kaufrecht kann bis zum 31. Dezember 2024 zum Preis von CHF 3'640'000.00 ausgeübt werden, wenn die Käuferin ein Hotelprojekt für ein 4-Sterne-Hotel mit mindestens 150 Zimmern nach folgenden Vorgaben vorlegt:**
 - **Für das aufgrund des qualitätssichernden Verfahrens entwickelte Hotelprojekt und die erforderliche Erschliessung besteht eine rechtskräftige Baubewilligung.**
 - **Für die Realisierung der Hotelanlage und der erforderlichen Infrastruktur besteht ein Vertrag mit der Investorin, in dem sich diese verpflichtet, die Finanzierung der Hotelanlage vor dem Baubeginn auf geeignete Weise sicherzustellen.**
 - **Für den Betrieb des Hotels besteht ein Vertrag mit der Hotelbetreiberin, in dem sich diese verpflichtet, den Betrieb während mindestens 10 Jahren zu übernehmen.**

Variante zu Ziffer 2

- Das Kaufrecht kann bis zum 31. Dezember 2024 zum Preis von CHF 3'100'000.00 ausgeübt werden, wenn die Käuferin ein Hotelprojekt für ein 4-Sterne-Hotel mit mindestens 150 Zimmern in nachhaltiger Bauweise nach folgenden Vorgaben vorlegt:**
- **Für das aufgrund des qualitätssichernden Verfahrens entwickelte Hotelprojekt und die erforderliche Erschliessung besteht eine rechtskräftige Baubewilligung.**
 - **Für die Realisierung der Hotelanlage und der erforderlichen Infrastruktur besteht ein Vertrag mit der Investorin, in dem sich diese verpflichtet, die Finanzierung der Hotelanlage vor dem Baubeginn auf geeignete Weise sicherzustellen und das Hotel in nachhaltiger Bauweise zu erstellen.**
 - **Für den Betrieb des Hotels besteht ein Vertrag mit der Hotelbetreiberin, in dem sich diese verpflichtet, den Betrieb während mindestens 10 Jahren zu übernehmen.**
- 3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den Kaufrechtsvertrag und den späteren Kaufvertrag abzuschliessen und die Dauer des Kaufrechts bei Bedarf in gegenseitigem Einvernehmen zu verlängern.**

Antrag B:

Das Geschäft wird gestützt auf Artikel 8 Absatz 4 des Organisationsreglements 2000 vom 28. November 1999 in der in Beschluss A beschlossenen Variante konsultativ den Stimmberechtigten unterbreitet.

Interlaken, 20. November 2021

Gemeinderat Interlaken

Philippe Ritschard Philipp Goetschi
Gemeindepräsident Sekretär ad interim

Entwurf Kaufrechtsvertrag inklusive Planbeilage

Kaufsvertrag (auszugsweise)

(Hotelprojekt Des Alpes, Interlaken)

Die **Einwohnergemeinde Interlaken**

- Kaufrechtsbelastete / Verkäuferschaft -

und

die **Fortimo Invest AG**

- Kaufrechtsberechtigte / Käuferschaft -

erklären:

I. Grundstückbeschreibungen

Die Einwohnergemeinde Interlaken ist Alleineigentümerin der folgenden in der Gemeinde Interlaken gelegenen Grundstücke, nämlich:

a. Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 521

enthaltend:

Restaurant, Trafostation, Wohn- und Geschäftshaus (Höheweg 115), Baracke (Höheweg 115a), Chalet (Höheweg 121), Strasse, Weg, Acker, Wiese, Weide, Gartenanlage, übrige befestigte Fläche im Halte von total 23'451 m²

Amtlicher Wert: CHF 2'289'370 mit Ertragswertkomponenten

b. Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 1294

enthaltend:

Verkaufspavillon (Höheweg 117), Verkaufspavillon (Höheweg 125), Strasse, Weg, Acker, Wiese, Weide, Gartenanlage, übrige befestigte Fläche im Halte von total 1'157 m²

Amtlicher Wert: CHF 290'330 mit Ertragswertkomponenten

II. Vorbericht

Die Einwohnergemeinde Interlaken beabsichtigt, das «Des Alpes-Areal» für die Realisierung eines Hotelneubaus zur Verfügung zu stellen. Die Übertragung der für die Realisierung erforderliche Grundstückfläche soll erst nach Vorliegen der Baubewilligung erfolgen. Um diese Übertragung rechtlich sicherzustellen, wird der vorliegende Kaufsvertrag abgeschlossen und wesentliche Eckpunkte für den Kaufvertrag festgelegt; der Kaufsvertrag wird nicht beim Grundbuchamt zur Eintragung angemeldet. Für die Übertragung der Grundstückfläche ist – nach Vorliegen der Baubewilligung – vorgängig eine Parzellierung erforderlich sowie der Abschluss des definitiven Kaufvertrages.

III. Einräumung eines Kaufrechts

1. Die Einwohnergemeinde Interlaken räumt der Käuferschaft an einer Teilfläche von total ca. 7'000 m² ihrer Grundstücke Interlaken-Grundbuchblatt Nrn. 521 und 1294 ein Kaufrecht ein. Das Kaufrecht umfasst die für den Bau der neuen Hotelanlage erforderliche Grundstücksfläche; die genaue Fläche wird nach Abschluss des Studienauftrages in Anlehnung an SIA 143 mit dem Baugesuch festgelegt.
Die Parteien haben die mit dem Kaufrecht belastete Teilfläche von total ca. 7'000 m² im Plan aus dem Geoportal des Kantons Bern vom 25.10.2021 mit roter Farbe eingezeichnet; der Plan wird von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet. Er bildet einen Bestandteil dieses Vertrages und wird im Original als Beilage Nr.1 mit der Urschrift dieser Urkunde aufbewahrt.
2. Das Kaufrecht beginnt mit dem Abschluss dieses Vertrages und dauert bis zum 31.12.2024.

Es kann von den Vertragsparteien in gegenseitigen Einvernehmen verlängert werden.

3. Das Kaufsrecht ist mit Zustimmung der Gemeinde übertragbar.
4. Die Einräumung des Kaufsrechts erfolgt unentgeltlich.
5. Die Kaufsrechtsbelastete darf während der Dauer des Kaufsrechts ohne Zustimmung des Kaufsrechtsberechtigten keine dinglichen Verfügungen über das Vertragsobjekt vornehmen.
6. Dieses Kaufsrecht ist im Grundbuch nicht vorzumerken.
7. Die Kosten für die Einräumung dieses Kaufsrechts trägt die Käuferschaft.

IV. Verpflichtung zum Abschluss eines Kaufvertrages (Hauptvertrag), Bedingungen, Folgen beim Nichteintritt der Bedingungen

1. Verpflichtung und Erfüllungsanspruch

Die Parteien verpflichten sich, innert 3 Monaten nach (kumulativem) Eintritt der Bedingungen gemäss Ziffer IV./2. hienach einen Kaufvertrag (Hauptvertrag) abzuschliessen und im Grundbuch eintragen zu lassen, wonach die Einwohnergemeinde Interlaken der Käuferschaft eine Teilfläche von total ca. 7'000 m² der Grundstücke Interlaken-Grundbuchblatt Nrn. 521 und 1294 zum Alleineigentum verkauft.

Nach (kumulativem) Eintritt der Bedingungen gemäss Ziffer IV./2. hienach steht jeder Partei aus dieser vorvertraglichen Verpflichtung ein realer Erfüllungsanspruch zu.

2. Bedingungen für den Abschluss des Kaufvertrages (Hauptvertrag)

Diese vorvertragliche Verpflichtung zum Abschluss des Kaufvertrages (Hauptvertrag) erfolgt unter den Resolutivbedingungen, dass bis spätestens am 31.12.2024

- a. eine rechtskräftige Baubewilligung von der für die Gemeinde Interlaken zuständigen Baubewilligungsbehörde (hier: Regierungsstatthalteramt) für das durch die Käuferschaft geplante Hotelprojekt und die erforderliche Erschliessung vorliegt,
- b. die Käuferschaft der Verkäuferschaft in geeigneter Weise darlegt, dass die Finanzierung der Hotelanlage sichergestellt ist,
- c. die Käuferschaft, auch Betreiberin des Hotels, der Verkäuferschaft bestätigt, dass sie den Betrieb des Hotels während mindestens 10 Jahren übernimmt,
- d. die für die Bildung der handändernden Fläche erforderliche und von der Verkäuferschaft in Auftrag zu gebende und zu bezahlende Parzellierungs- bzw. Vereinigungsurkunde beurkundet und dem zuständigen Grundbuchamt zur Eintragung angemeldet worden ist und
- e. der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Interlaken den Vertrag umgehend als rechtskräftig erklären wird, wenn gegen die Beschlüsse des Grossen Gemeinderats und einer Konsultativabstimmung keine Beschwerden eingehen oder wenn über Beschwerden rechtskräftig entschieden ist.

3. Bewilligungsverfahren

a. Grundsatz

Die Käuferschaft verpflichtet sich

- die Grundlagen für ein ordentliches Baubewilligungsverfahren in dem hienach umschriebenen Verfahren zu erarbeiten, und
- den in Ziffer IV./3./d. hienach festgelegten Zeitplan einzuhalten.

b. Vollmachten der Verkäuferschaft

Die Verkäuferschaft erteilt in ihrer Eigenschaft als Grundeigentümerin (und nicht bezüglich baupolizeilichen Funktionen) folgende Vollmacht: ...

c. Bauprojekt

Die Käuferschaft verpflichtet sich, ein Bauprojekt zu erarbeiten, welches anstrebt, eine Baubewilligung für die Erstellung einer Hotelanlage zu erwirken.

d. Zeitplan

Die Käuferschaft verpflichtet sich, im Zusammenhang mit dem Bauprojekt (inkl. Studienauftrag gem. SIA 143) und dem darauffolgenden Baubewilligungsverfahren den mit der Gemeinde Interlaken in der Projektentwicklungsvereinbarung Ziff. 9 vom TT. MM 2021 vereinbarten Zeitplan einzuhalten, unter der Bedingung, dass die geplanten politischen Entscheide von der Gemeinde Interlaken auch wie im vorgenannten Zeitplan aufgeführt, eingehalten werden können.

e. Weitere Rahmenbedingungen

Die Käuferschaft verpflichtet sich, im Baubewilligungsverfahren die für diese Bauzone festgelegten Rahmenbedingungen der Gemeinde Interlaken einzuhalten. Im Übrigen hat die Käuferschaft, ohne Zeitverzug, alles Übliche und Zumutbare zu unternehmen, damit die zuständige Baubehörde so schnell als möglich alle notwendigen Bewilligungen ausstellen kann.

4. Dahinfallen der Verpflichtung

Fällt die Verpflichtung zum Abschluss des Kaufvertrages (Hauptvertrag) dahin (Nichteintritt der Bedingungen gemäss Ziffer IV./2. hievore), gilt für die auf der Grundlage des Kaufrechtsvertrages bereits erbrachten Leistungen folgendes:

Das Planungsrisiko trägt ausschliesslich die Käuferschaft. Diese hat keinen Anspruch auf Ersatz der ihr angefallenen Planungs-, Bewilligungs- und sonstigen (Verfahrens-) Kosten. Alle Unterlagen des Verfahrens bleiben im Eigentum der Käuferschaft, soweit nicht Dritte darauf Anspruch erheben können.

V. Finanzielle Bestimmungen des Kaufvertrages (Hauptvertrag)

1. Kaufpreis

Den Kaufpreis für das Vertragsobjekt (Grundstücksfläche von ca. 7'000 m²) haben die Parteien pauschal festgesetzt auf **CHF x'xxx'000.00** (schreibe Schweizer Franken00/00)

2. Kaufpreistilgung

Der Kaufpreis ist per Nutzen und Schaden auf die von der Verkäuferschaft noch zu bezeichnende Zahlstelle zur Zahlung fällig.

Auf verspäteter Zahlung der Käuferschaft ist ein Verzugszins von 5 % p.a. vom Verfalltag bis zum Zahlungstag geschuldet.

3. Bisheriges Kreditverhältnis

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, der Käuferschaft das Vertragsobjekt frei von Pfandrechten zu übertragen.

4. Finanzierungsnachweis

Die Käuferschaft hat der Verkäuferschaft spätestens im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages (Hauptvertrag) ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank vorzulegen, gemäss welcher diese sich verpflichtet, den Kaufpreis per Nutzen- und Schadenübergang (Anmeldung des Kaufvertrages beim Grundbuchamt) zu bezahlen.

5. Sicherstellung des Kaufpreises

Auf die Sicherstellung des Kaufpreises wird gestützt auf das unwiderrufliche Zahlungsverprechen verzichtet.

6. Anmeldung beim Grundbuchamt

...

VI. Weitere Bestimmungen des Kaufvertrages (Hauptvertrag)

1. Nutzen- und Schadenbeginn

Nutzen und Schaden am vorbeschriebenen Kaufsobjekt beginnen der Käuferschaft mit dem Grundbucheintrag. Diese Bestimmung ist obligatorischer Natur. Das Eigentum geht ebenfalls mit dem Grundbucheintrag des Kaufvertrages (Hauptvertrag) auf die Käuferschaft über.

2. Gewährleistung

a. Grundlagen

...

b. Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung

...

3. Belastungen und vertragliche Bindungen

a. Miet- und Pachtverhältnisse

Das Kaufsobjekt wird miet- und pachtfrei übergeben.

b. Versicherungen

Betreffend das Vertragsobjekt bestehen keine Versicherungen.

c. Gesetzliche Grundpfandrechte

...

d. Erklärung betreffend Altlasten

Die Käuferschaft nimmt nach Einsichtnahme in das „Geoportal des Kantons Bern, Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern“ zur Kenntnis, dass das handändernde Grundstück nicht im Kataster registriert ist. ...

e. Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

...

4. Marchzählige Abrechnung

...

5. Dienstbarkeiten, Anmerkungen, Grundlasten und Vormerkungen

...

6. Erschliessungskosten

Es ist Sache der Käuferschaft, für die Erschliessung des Kaufsobjektes zu sorgen.

7. Steuerliche Folgen

Die Parteien erklären, vom Notar auf die Steuerfolgen dieses Vertrages aufmerksam gemacht worden zu sein, insbesondere stellt der Notar fest, dass die Einwohnergemeinde Interlaken von der Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer befreit ist.

8. Teilungültigkeit

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. ...

9. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Die Parteien haben Kenntnis der gesetzlichen Bestimmungen über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland gemäss Bundesgesetz vom 16.12.1983 (BewG) und der zugehörigen Verordnung, je mit den seitherigen Änderungen. Die Käuferschaft erklärt, dass der

Vertragsgegenstand als ständige Betriebsstätte dient. Gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG ist die vorliegende Veräusserung nicht der Bewilligungspflicht unterstellt.

10. Nutzungsbeschränkung

Die Parteien vereinbaren, dass das neue Hotel nicht zu Wohnungen umgenutzt werden darf. Für diese Nutzungsbeschränkung ist im Grundbuch eine Dienstbarkeit zugunsten der Verkäuferschaft auf dem Vertragsobjekt einzutragen.

11. Rückkaufsrecht

Die Käuferschaft räumt der Verkäuferschaft am Kaufsobjekt ein Rückkaufsrecht ein. Dieses Rückkaufsrecht kann von der Verkäuferschaft ausgeübt werden, wenn die Käuferschaft nicht innert drei Jahre seit Ausübung des Kaufsrechtes mit dem Bau der Hotelanlage begonnen hat und zwar zum gleichen Preis wie bei der Ausübung des Kaufsrechtes bezahlt wird. Das Rückkaufsrecht wird für die gesetzliche Höchstdauer von 25 Jahren im Sinne von Art. 216 ff OR eingeräumt und ist im Grundbuch für die Dauer von 25 Jahren seit Anmeldung des Kaufvertrages (Hauptvertrages) vorzumerken.

VII. Weitere Bestimmungen des Kaufrechtsvertrages

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, bis zum Abschluss des Kaufvertrages (Hauptvertrag) das Vertragsobjekt nicht mit neuen Dienstbarkeiten, Grundlasten oder Vormerkungen zu belasten und auch keine Pfandrechte eintragen zu lassen.

VIII. Errichtung von Grunddienstbarkeiten

Sollte die Berechtigte das Kaufsrecht ausüben, verpflichten sich die Parteien in obligatorischer Weise, die nachfolgenden Dienstbarkeiten zu errichten bzw. Hand zu bieten, einen entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag auf Basis der nachfolgenden Bestimmungen zu unterzeichnen.

1. Vorbericht

Die Einräumung der Dienstbarkeiten sowie deren zukünftige Ausübung erfolgen dauernd und unentgeltlich. Soweit nachfolgend nicht präzisiert, gelten für alle Dienstbarkeiten die gesetzlichen Bestimmungen über die Grunddienstbarkeiten.

2. Plan

Lage und Ausdehnung der der hienach zu errichtenden Dienstbarkeiten zu Grunde liegenden Flächen bzw. Einrichtungen geht aus dem Dienstbarkeitsplan, ausgestellt am 25.10.2021 im Geoportal des Kantons Bern, hervor. Der Plan und die Einzeichnung der Dienstbarkeiten werden durch die Parteien als richtig anerkannt und der Plan wird durch die Parteien und den Notar unterzeichnet. Der Plan bildet integrierenden Bestandteil dieser Urkunde und wird als Beilage Nr. 1 mit der Urschrift dieser Urkunde aufbewahrt. Dieser Plan kann zu gegebener Zeit den Umständen entsprechend angepasst werden, sobald die genauen bzw. definitiven Flächen bzw. Lagen bekannt sind.

3. Fahr- und Fusswegrecht

Die jeweilige Eigentümerin des mittleren Teils des Grundstückes Interlaken-GbbL Nr. 521 (im Eigentum der Käuferschaft) und die jeweilige Eigentümerin des nördlichen sowie des südlichen Teils des Grundstückes Interlaken-GbbL Nr. 521 (welche beide im Eigentum der Verkäuferschaft verbleiben) räumen sich gegenseitig ein dauerndes und unentgeltliches Recht ein, die im Plan (Beilage Nr. 1) in gelber Farbe eingezeichneten Fläche zu Fuss zu begehen; in grüner Farbe das Zufahrtsrecht, welches grundsätzlich nicht für den motorisierten Verkehr bestimmt ist, jedoch als Notzufahrt für Polizei, Feuerwehr, Ambulanz etc. genutzt werden kann. Die belastete Eigentümerin ist jeweils verpflichtet, diese Anlage sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Einrichtungen auf ihrem Grundstück zu dulden.

Die Betriebskosten sowie die Unterhalts- und Erneuerungskosten dieses Weges werden wie folgt getragen:

-% gehen zulasten der jeweiligen Eigentümer des mittleren Teils der Parzelle Nr. 521 (im Eigentum der Käuferschaft)
- % gehen zulasten der jeweiligen Eigentümer des nördlichen sowie des südlichen Teils der Parzelle Nr. 521 (welche beide im Eigentum der Verkäuferschaft verbleiben).

Diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch mit dem Stichwort «Fahr- und Fusswegrecht» einzutragen als Last auf dem mittleren Teil des Grundstücks Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 521 (im Eigentum der Käuferschaft) zugunsten des nördlichen Teils des Grundstückes Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 521 (welcher im Eigentum der Verkäuferschaft verbleibt) und zugunsten des südlichen Teils des Grundstückes Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 521 (welcher im Eigentum der Verkäuferschaft verbleibt) sowie als Last auf dem nördlichen Teil des Grundstückes Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 521 (welcher im Eigentum der Verkäuferschaft verbleibt) und als Last auf dem südlichen Teil des Grundstückes Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 521 (welcher im Eigentum der Verkäuferschaft verbleibt) zugunsten des mittleren Teils des Grundstückes Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 521 (im Eigentum der Käuferschaft).

4. Durchleitungsrecht

Sollte die Käuferschaft für die Kühlung der Hotelanlage auf dem mittleren Teil der Parzelle Nr. 521 Aarewasser verwenden wollen, räumt ihr die Verkäuferschaft zulasten des nördlichen Teils der Parzelle Nr. 521 (welcher in ihrem Eigentum verbleibt) ein dauerndes und unentgeltliches Recht ein, die im Plan (Beilage Nr. 1) in blauer Farbe eingezeichnete Leitung zu nutzen. Die belastete Eigentümerin ist verpflichtet, diese Anlage sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Einrichtungen auf ihrem Grundstück zu dulden.

Die Betriebskosten sowie die Unterhalt- und Erneuerungskosten dieser Durchleitung gehen zulasten der jeweiligen Eigentümerin des mittleren Teils der Parzelle Nr. 521 (im Eigentum der Käuferschaft).

Diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch mit dem Stichwort «Durchleitungsrecht» einzutragen als Last auf dem nördlichen Teil der heutigen Parzelle Nr. 521 (welcher im Eigentum der Verkäuferschaft verbleibt) zugunsten dem mittleren Teil der Parzelle Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 521 (im Eigentum der Käuferschaft).

IX. Schlussbestimmungen

1. Suspensivbedingung

Der vorliegende Vertrag tritt in Kraft, sobald das zuständige Organ der Einwohnergemeinde Interlaken den Vertrag rechtskräftig genehmigt hat. Der Gemeinderat wird den Vertrag umgehend als rechtskräftig erklären, wenn gegen die Beschlüsse des Grossen Gemeinderats und einer Konsultativabstimmung keine Beschwerden eingehen oder wenn über Beschwerden rechtskräftig entschieden ist.

2. Kosten

Die Kosten des vorliegenden Vertrags (Notar) gehen zulasten der Käuferschaft.

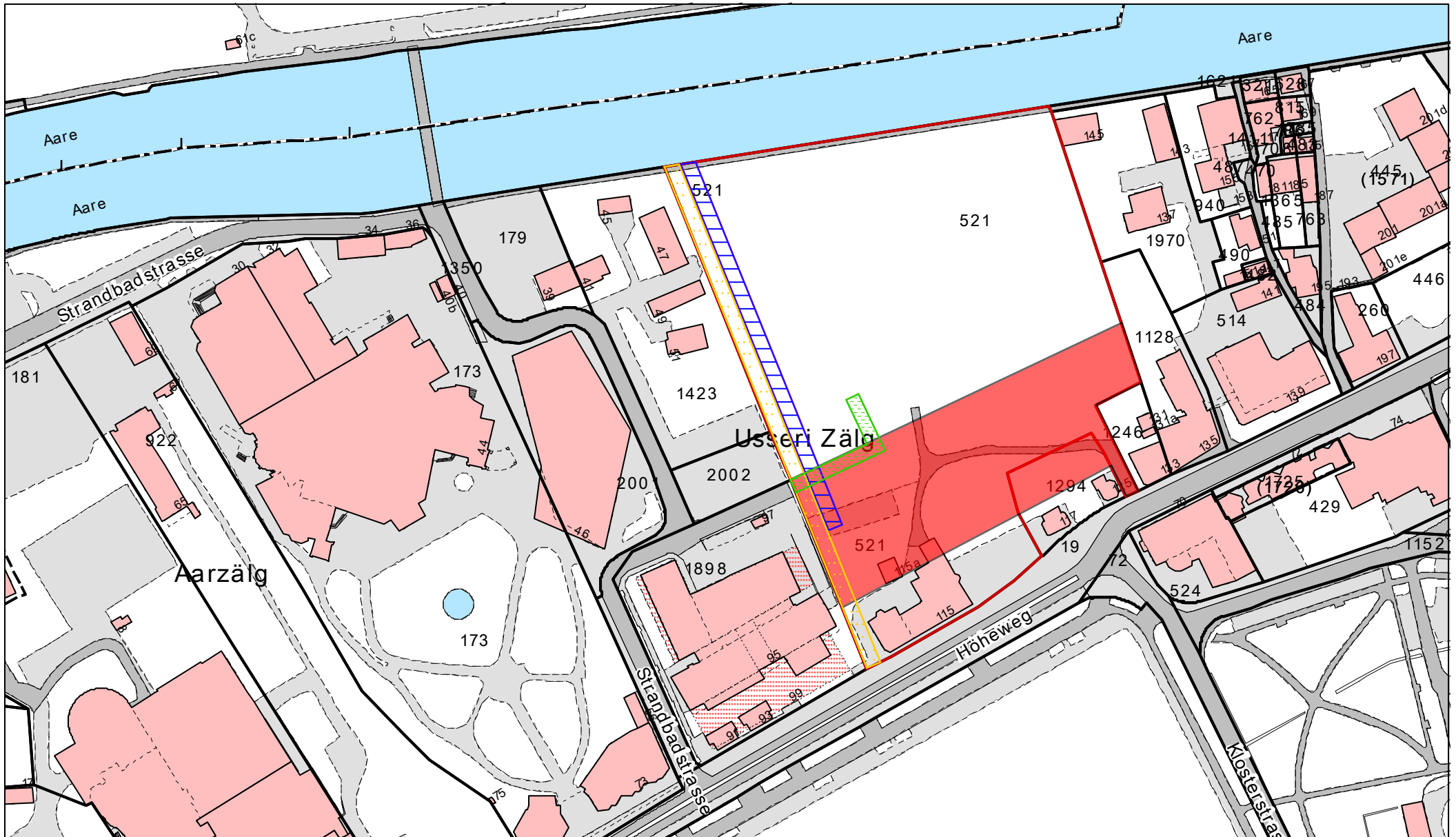
Die Kosten des definitiven Kaufvertrages (Hauptvertrag) wie Handänderungssteuer, Grundbuchamt und Notar, gehen zulasten der Käuferschaft.

Die Kosten im Zusammenhang mit der erforderlichen Parzellierung für das Vertragsobjekt (Geometer, Notar, Grundbuch) werden durch die Verkäuferschaft getragen.

Die Parteien werden vom Notar darauf aufmerksam gemacht, dass die Handänderungssteuern möglicherweise auch auf den mutmasslichen Gestehungskosten erhoben wird.

3. Ausfertigungen

...



Basiskarte des Kantons Bern

Bemerkungen: Freier Text mit max. 120 Zeichen
Kartenherr: Amt für Geoinformation des Kantons Bern
Copyright: © Kanton Bern / © swisstopo
Detaillierte Angaben zu Copyright und Legende sind dem verlinkten Dokument zu entnehmen:
https://www.m.ap.s.be.ch/pub/pub/doku/basis_de.pdf

Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen. Rechtlich verbindliche Auskünfte sind beim Kartenherrn einzuholen.



Geoportal des Kantons Bern
 Géoportail du canton de Berne



Erstellt für Massstab 1:2'000
 Erstellungsdatum 25.10.2021