

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 6. Januar 2022

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Daum, Verwaltungsrichter Stohner
Gerichtsschreiberin Seiler

A. _____ AG
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Appellantin

gegen

Einwohnergemeinde Interlaken
handelnd durch den Gemeinderat, General-Guisan-Strasse 43, Postfach,
3800 Interlaken
vertreten durch Fürsprecher ...

Appellatin

und

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
Schloss 1, 3800 Interlaken

betreffend Zahlung aus einer Vereinbarung über den Ausgleich von
Planungsvorteilen (Entscheid des Regierungsstatthalters des Verwaltungs-
kreises Interlaken-Oberhasli vom 28. April 2020; vkv 17/2019)



Sachverhalt:

A.

Die A._____ AG ist Eigentümerin des Grundstücks Interlaken Gbbl. Nr. 1_____. Dort steht seit 1956 das erste Motel der Schweiz, das im Jahr 2000 als erhaltenswert in das Bauinventar der Einwohnergemeinde (EG) Interlaken aufgenommen wurde und heute als Hotel betrieben wird. Am 3. November 2008 schlossen die EG Interlaken und die A._____ AG, handelnd durch den einzelzeichnungsberechtigten Vizepräsidenten des Verwaltungsrats, eine «Vereinbarung über den Planungsausgleich für die teilweise Umzonung» des Grundstücks. Danach sollte die Parzelle, soweit nicht in der Uferschutzzone liegend, im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision von der Hotelzone C1 gemäss dem Teilzonen- und Uferschutzplan «...» vom 19. Dezember 1993 in eine Wohnzone W2 umgezont werden. Die A._____ AG verpflichtete sich im Gegenzug zu einer Ausgleichszahlung von Fr. 45'600.--. Am 9. Dezember 2008 beschloss die Gemeinde unter anderem die Änderung des erwähnten Plans mit der Umzonung, wie sie vertraglich vorgesehen war.

B.

Im Jahr 2018 stellte die EG Interlaken der A._____ AG Rechnung über Fr. 45'600.--. Die A._____ AG bestritt Bestand und Fälligkeit der Forderung. Im folgenden Betreibungsverfahren wurde der EG Interlaken am 20. Mai 2019 die provisorische Rechtsöffnung verweigert. Am 17. Oktober 2019 klagte sie vor dem Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli und beantragte, die A._____ AG sei zu verurteilen, ihr Fr. 45'600.--, nebst Zins zu 5 % seit dem 9. August 2018, zu bezahlen. Der Regierungsstatthalter hiess die Klage am 28. April 2020 gut und verpflichtete die A._____ AG zur Bezahlung des eingeklagten Betrags.

C.

Dagegen hat die A. _____ AG am 29. Mai 2020 beim Verwaltungsgericht appelliert. Sie stellt folgende Rechtsbegehren:

- «1. Der Entscheid des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 28. April 2020 sei aufzuheben und die Klage der Appellantin/Klägerin vom 17. Oktober 2019 sei vollumfänglich abzuweisen.
2. *Eventualiter*: Das Verfahren sei zur Ergänzung des Sachverhaltes und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen».

Am 8. Juni bzw. 2. Juli 2020 haben der Regierungsstatthalter und die EG Interlaken beantragt, die Appellation sei abzuweisen.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht überprüft auf Appellation hin Urteile unterer Verwaltungsjustizbehörden, die im Klageverfahren ergangen sind (Art. 93 Abs. 1 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21]). Der Regierungsstatthalter hat seine Zuständigkeit auf Art. 88 Bst. d VRPG gestützt (angefochtener Entscheid Formelles E. 1). Danach sind Streitigkeiten aus öffentlich-rechtlichen Verträgen zwischen Gemeinden und Privaten im Klageverfahren zu beurteilen, soweit die zuständige Behörde die Streitigkeit nach dem Gesetz nicht durch Verfügung zu regeln hat. Die verwaltungsrechtliche Klage ist unzulässig, wenn der behauptete Anspruch auf dem Beschwerdeweg geltend gemacht werden kann (Art. 90 Abs. 1 VRPG). Das Verwaltungsgericht prüft von Amtes wegen, in welchem Verfahren die Streitsache richtigerweise zu beurteilen und welches Rechtsmittel zulässig ist (Art. 20a VRPG; BVR 2018 S. 528 E. 1; Ruth Herzog bzw. Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 87 N. 16 bzw. Art. 20a N. 34).

1.2 Die Gemeinde stützt ihren Anspruch auf die Vereinbarung vom 3. November 2008 über den Planungsausgleich für die teilweise Umzonung des

Grundstücks Nr. 1_____ von der Hotelzone in die Wohnzone (vorne Bst. A). Damit soll der Mehrwert, der durch diesen Vorgang entstand, in einem bestimmten Umfang ausgeglichen werden. Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) verpflichtet die Kantone zu einem angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen. Die Möglichkeit, einen Planungsvorteil vertraglich abzuschöpfen, sah das bernische Recht im alten Art. 142 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) ausdrücklich vor (ursprüngliche Fassung, GS 1985 S. 237). Zwar werden Mehrwertabgaben nach geltendem Recht verfügt (Art. 142d Abs. 1 BauG); vertragliche Lösungen kommen nur noch in Betracht, wenn die Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen zur Diskussion steht (Art. 142a Abs. 3 BauG, neue Bestimmungen soweit hier interessierend in Kraft seit 1.4.2017). Altrechtliche Verträge über Mehrwertabgaben bleiben aber gültig, wenn die öffentliche Auflage der Planung, die zu einem Mehrwert führt, vor dem Inkrafttreten dieser Änderung beginnt (Art. T3-1 Abs. 2 BauG; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5./4. Aufl. 2020/2017, Art. 142-142f N. 3; vgl. zum Ganzen auch Beat Stalder, Raumplanungsrecht, in Müller/Feller [Hrsg.], Bernisches Verwaltungsrecht, 3. Aufl. 2021, S. 405 ff., 501 f. Rz. 255).

1.3 Die Ortsplanungsrevision lag hier vom 29. Mai bis zum 30. Juni 2008 öffentlich auf (vgl. Genehmigungsverfügung vom 9.7.2009 S. 1, Vorakten Klagebeilage [KB] 11), weshalb die Vereinbarung vom 3. November 2008 grundsätzlich gültig ist. Auch wenn die Übergangsbestimmung zum Verfahren nichts sagt, bezieht sich die in Art. 142d Abs. 1 BauG verankerte Handlungsform der Verfügung nicht auf altrechtliche Verträge. Wohl kann das Gesetz trotz Vertragshandelns die Verfügungskompetenz vorsehen (vgl. dazu Ruth Herzog, a.a.O., Art. 88 N. 12 i.V.m. Art. 87 N. 26 mit Beispielen). Art. 142 ff. BauG über den Ausgleich von Planungsvorteilen beinhalten indes eine grundlegend neue Verfahrensordnung, die nicht auf das altrechtliche Vertragssystem abgestimmt ist. Für Streitigkeiten aus den noch geltenden altrechtlichen Verträgen über die Mehrwertabschöpfung ist daher weiterhin der Regierungsstatthalter oder die Regierungsstatthalterin im Klageverfahren zuständig und als Rechtsmittel die Appellation beim Verwaltungsgericht

zulässig (vgl. auch Michel Daum, a.a.O., Art. 25 N. 14 zur Anwendbarkeit der alten Verfahrensordnung bei Änderungen während hängigem Verfahren).

1.4 Die Appellantin wurde vom Regierungsstatthalter zur Zahlung von Fr. 45'600.-- zuzüglich Zins zu 5 % seit dem 9. August 2018 verurteilt (vorne Bst. B). Sie hat mithin am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und hat ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids (vgl. zur Legitimation im Appellationsverfahren BVR 2021 S. 218 E. 2.3). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 94 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Appellation ist einzutreten.

1.5 Dem Verwaltungsgericht stehen die gleichen Erkenntnisbefugnisse wie der Vorinstanz zu. Es würdigt die Vorbringen der Parteien in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht nach pflichtgemäsem Ermessen (Art. 93 Abs. 2 i.V.m. Art. 92 Abs. 1 VRPG; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 93 N. 10).

2.

2.1 Während Jahren hatte die Appellantin auf ihrer Parzelle Nr. 1 _____ ein Motel bzw. Hotel betrieben. Weil sich dieses offenbar nicht mehr wirtschaftlich führen liess und der Innenausbau der Gebäude im Jahr 2005 durch Hochwasser erheblich geschädigt worden war, beantragte sie im Oktober 2005, das Grundstück sei von der Hotelzone C1 in die Wohn- und Gewerbezone umzuzonen (Schreiben vom 21.10.2005, Vorakten KB 4; vgl. auch Eingabe im Mitwirkungsverfahren vom 19.2.2007, Vorakten KB 5). Die Gemeinde kam diesem Anliegen teilweise entgegen. Die Parzelle sollte der Wohnzone W2 zugewiesen werden, wobei der daraus entstehende Mehrwert abgegolten werden müsse (Schreiben vom 18.4.2008, Vorakten KB 6).

2.2 Die Parteien schlossen am 3. November 2008 eine «Vereinbarung über den Planungsausgleich für die teilweise Umzonung der Parzelle Nr. 1 _____» (Vorakten KB 1). Die Appellantin anerkannte ausdrücklich, dass durch diese Planungsmassnahme ein Mehrwert entsteht (Ziff. 6.1 Abs. 2). Der Mehrwert des Grundstücks wurde auf insgesamt Fr. 456'000.-- geschätzt (bei 2'280 m² massgebender Fläche zu Fr. 200.-- Mehrwert pro

m²) und der Ausgleichsatz von 30 % (Regelansatz) auf 10 % reduziert (ausmachend Fr. 45'600.--), weil der umzuzonende Teil des Grundstücks weitgehend überbaut ist (Ziff. 6.2 und 6.3; Schreiben der Gemeinde vom 8.11.2018, Vorakten KB 16). Fällig wird der Betrag unter anderem bei Rechtskraft einer auf den neuen Zonenplan gestützten Baubewilligung, spätestens aber neun Jahre nach Inkrafttreten der Zonenplanänderung (sog. «Ohnehin-Fälligkeit»; Ziff. 6.4 Abs. 1). Nach Ziff. 6.1 Abs. 3 der Vereinbarung erfolgt die Umzonung «in der Meinung, dass das Grundstück zonenkonform genutzt werden kann. Falls diese Nutzung in Folge von Naturgefahren (Hochwasserschutz) oder aus andern Gründen (wie der Unterschutzstellung im Bauinventar als «erhaltenswert») wesentlich eingeschränkt werden sollte, vereinbaren die Parteien, den Planungsvorteil neu zu beurteilen».

2.3 Am 9. Dezember 2008 beschloss die Gemeinde unter anderem die Änderung des Teilzonen- und Uferschutzplans «...», genehmigt am 9. Juli 2009 (Vorakten KB 11). Die Appellantin nahm in der Folge bloss Sanierungsarbeiten vor, während der Hotelbetrieb unverändert blieb (Appellation Ziff. III/2.6). Mit Schreiben vom 4. Juni 2018 bestritt sie den Anspruch der Gemeinde mit dem Argument, die Motelbauten seien seit Vertragsschluss als erhaltenswert eingestuft worden, weshalb die Forderung der Gemeinde nicht oder jedenfalls nicht mehr im vereinbarten Umfang bestehe (S. 3 f., Vorakten Klageantwortbeilage [KAB] 2). Inzwischen ist unbestritten, dass die Gebäude bereits seit dem Jahr 2000 im kommunalen Bauinventar als erhaltenswert aufgeführt sind (Band I, Vorakten KB 17 S. 60; vorne Bst. A). Die Appellantin behauptet aber, davon bei Unterzeichnung der Vereinbarung keine Kenntnis gehabt zu haben (Appellation Ziff. III/3.17).

3.

3.1 Die Fälligkeit des eingeklagten Anspruchs bestreitet die Appellantin vor Verwaltungsgericht nicht mehr (Appellation Ziff. III/3.14). Sie macht jedoch gestützt auf Ziff. 6.1 Abs. 3 der Vereinbarung geltend, der abzugelende Planungsvorteil sei neu zu beurteilen bzw. die Schuldverpflichtung sei aufgrund einer vertraglichen Resolutivbedingung hinfällig geworden (Appel-

lation Ziff. III/3.31). Denn zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses habe sie nicht gewusst und nicht wissen müssen, dass die Motelbauten auf ihrem Grundstück im Bauinventar als erhaltenswert eingestuft sind. Nach ihrem Kenntnisstand – allein dieser sei massgebend – hätten sich die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks folglich seit Vertragsschluss wesentlich verschlechtert (Appellation Ziff. III/3.15 ff. und 3.25 ff.). Nach Ansicht der Gemeinde haben sich die Verhältnisse hingegen nicht derart verändert, dass der Planungsvorteil neu zu beurteilen wäre. Namentlich hätten die Bauten schon seit dem Jahr 2000 unter Schutz gestanden. Anderweitige Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten habe die Appellantin nicht belegt (Appellationsantwort Art. 6 f.). Die Parteien haben mithin ein unterschiedliches Verständnis von Ziff. 6.1 Abs. 3 der Vereinbarung.

3.2 Öffentlich-rechtliche Verträge sind grundsätzlich gleich wie privatrechtliche Verträge auszulegen (BGE 122 I 328 E. 4e; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, § 35 N. 1; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, N. 1343). Die Auslegung richtet sich daher in erster Linie nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Vertragsparteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses (vgl. Art. 18 Abs. 1 des Schweizerischen Obligationenrechts [OR; SR 220]); ist ein solcher Wille nicht feststellbar, so ist der Vertrag gemäss dem Vertrauensprinzip nach dem mutmasslichen Parteiwillen auszulegen, das heisst so, wie ihn die Parteien nach Treu und Glauben vernünftigerweise verstehen durften (BGE 144 V 84 E. 6.2.1, 142 III 671 E. 3.3, 138 III 659 E. 4.2.1; BVR 2010 S. 180 E. 3.2.1 [Meinungsausserung des Verwaltungsgerichts im Rahmen eines Meinungs austauschs], je mit Hinweisen).

3.3 Durch die Umzonung von der Hotelzone C1 in die Wohnzone W2 kann die Appellantin ihr Grundstück besser nutzen. Der damit anerkanntermassen einhergehende Mehrwert soll angemessen ausgeglichen werden (vorne E. 2.2; vgl. auch das Beispiel in Fussnote 4 zu Art. 3 der damals geltenden kommunalen Richtlinien vom 16.4.2007 zum Ausgleich von Planungsvorteilen [nachfolgend: Richtlinien], Vorakten KB 13). Der Planungsmehrwert wurde bestimmt durch die Wertdifferenz des Grundstücks unmittelbar vor und unmittelbar nach der Planungsmassnahme (Art. 4 Abs. 1 der Richtlinien). Da die Abgabe bis neun Jahre nach Rechtskraft der Planung

fällig werden konnte (vorne E. 2.2), war nicht auszuschliessen, dass die Nutzungsmöglichkeiten in der Zwischenzeit eingeschränkt werden könnten. Mit Blick hierauf sollte Art. 6.1 Abs. 3 der Vereinbarung verhindern, dass der abzugeltende Planungsvorteil im Zeitpunkt der Fälligkeit (wesentlich) geringer ist als im Zeitpunkt des Vertragsschlusses, damit die Abgabe angemessen bleibt. Diese Abmachung ist folglich Ausdruck der «*clausula rebus sic stantibus*», wonach ein Vertrag zufolge veränderter Verhältnisse angepasst werden kann (vgl. für die Anwendung der Klausel im öffentlichen Recht etwa BGE 122 I 328 E. 7; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 1362; weiterführend Marco Weiss, Vertragsanpassung bei öffentlich-rechtlichen Verträgen, in ZBJV 2021 S. 401 ff.). Eine Vertragsanpassung kommt damit nur in Frage bei *nachträglich* hinzutretenden oder entfallenden Umständen, welche die vereinbarte Leistung einer Partei (erheblich) beeinflussen. Fehlvorstellungen der Parteien bei Vertragsschluss über die damaligen Verhältnisse spielen demgegenüber keine Rolle (vgl. Christoph Müller, in Berner Kommentar, 2018, Art. 18 OR N. 662 und 664 f.; Wolfgang Wiegand, in Basler Kommentar, 7. Aufl. 2020, Art. 18 OR N. 99). Von dieser Rechtslage ist richtigerweise bereits die Vorinstanz ausgegangen (angefochtener Entscheid Materielles E. 5). Bei der Inventarisierung der Motelbauten handelt es sich unbestritten um eine Veränderung nach Vertragsschluss (vorne E. 2.3). Art. 6.1 Abs. 3 der Vereinbarung ist auf die hier zur Diskussion stehende Situation damit nicht anwendbar.

3.4 An dieser Beurteilung ändert nichts, dass Art. 6.1 Abs. 3 der Vereinbarung mit Blick auf die bereits bestehende Unterschutzstellung etwas missverständlich formuliert ist: Die genannten Massnahmen (Hochwasserschutz bzw. Unterschutzstellung im Bauinventar als «erhaltenswert») sind als Beispiele für Naturkatastrophen sowie «andere Gründe» zu verstehen, welche die Nutzungsmöglichkeiten wesentlich einschränken und damit den Planungsvorteil verringern können. Sie beziehen sich jedenfalls nicht ausdrücklich auf das streitbetroffene Grundstück und machen zur bestehenden Situation keine Aussage. Insofern bilden sie auch keine Vertrauensgrundlage, soweit die Appellantin solches sinngemäss geltend machen wollte (Appellation Ziff. III/3.17 und 3.25). Diese stimmt dem Auslegungsergebnis der Vorinstanz denn auch «dem Grundsatz nach» zu. Danach bezieht sich die hier interessierende vertragliche Bestimmung nur auf Veränderungen nach dem

Vertragsschluss. Auf den Kenntnisstand über die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks kommt es nach dem Gesagten nicht an (Appellation Ziff. III/3.25).

3.5 Der Sache nach beruft sich die Appellantin auf eine irrige Vorstellung über die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bestehende Sachlage. Diese Situation fällt nicht unter den Änderungsvorbehalt von Ziff. 6.1 Abs. 3 der Vereinbarung («*clausula rebus sic stantibus*»), sondern in Betracht kommt allenfalls ein Grundlagenirrtum (vgl. etwa Christoph Müller, a.a.O., Art. 18 OR N. 664; Wolfgang Wiegand, a.a.O., Art. 18 OR N. 99). Wie es sich damit verhält, ist nachfolgend zu prüfen (Art. 20a Abs. 1 VRPG, Rechtsanwendung von Amtes wegen; vgl. für den umgekehrten Fall Daniel Glasl, in Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 2. Aufl. 2016, Art. 57 N. 4 mit Fussnote 6).

4.

4.1 Auf Willensmängel bei verwaltungsrechtlichen Verträgen (Irrtum, Täuschung, Drohung) finden die Bestimmungen von Art. 23 ff. OR als subsidiäres öffentliches Recht sinngemäss Anwendung (BGE 132 II 161 E. 3.1 am Ende; BVR 2019 S. 344 E. 5.1; Tschannen/Zimmerli/Müller, a.a.O., § 35 N. 10; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 1356). Der Vertrag kann von einer Partei für unverbindlich erklärt werden, wenn sie sich bei dessen Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befunden hat (Art. 23 OR). Als wesentlich gilt ein Irrtum namentlich, wenn er einen bestimmten Sachverhalt betraf, der von der irrenden Person nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrags betrachtet wurde (Grundlagenirrtum, Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR).

4.2 Der geltend gemachte Grundlagenirrtum muss einen sachlichen Bezug zum fraglichen Vertrag aufweisen. Er kann sich auf innerhalb oder ausserhalb des Vertrags liegende Umstände sowie auf bei Vertragsabschluss gegenwärtige oder vergangene Sachverhalte beziehen (Schwenzer/Fountoulakis, in Basler Kommentar, 7. Aufl. 2020, Art. 24 OR N. 17). Zudem sind für einen Grundlagenirrtum die subjektive und objektive Wesentlichkeit sowie

deren Erkennbarkeit für die Gegenpartei erforderlich: Die subjektive Wesentlichkeit setzt voraus, dass der Sachverhalt, auf den sich die irrige Vorstellung bezieht, unerlässliche Voraussetzung («conditio sine qua non») dafür war, den Vertrag überhaupt oder jedenfalls mit dem betreffenden Inhalt abzuschliessen. Die objektive Wesentlichkeit ergibt sich dadurch, dass der fragliche Sachverhalt vom Standpunkt oder nach den Anforderungen des loyalen Geschäftsverkehrs als notwendige Grundlage des Vertrags erscheint (BGE 136 III 528 E. 3.4.1; BGer 4A_106/2020 vom 8.7.2020 E. 3.1, je mit Hinweisen; Schwenger/Fountoulakis, a.a.O., Art. 24 OR N. 20 ff.). Eine Schranke für die Berufung auf Grundlagenirrtum bildet der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 25 Abs. 1 OR). Kümmert sich etwa eine Partei bei Vertragsabschluss nicht um die Klärung einer bestimmten, sich offensichtlich stellenden Frage, kann dies bewirken, dass die Gegenseite daraus nach Treu und Glauben den Schluss ziehen darf, der entsprechende Umstand werde vom Partner oder von der Partnerin nicht als notwendige Grundlage des Vertrags betrachtet (BGE 129 III 363 E. 5.3 [Pra 93/2004 Nr. 10]). Mit einer nachträglichen Berufung auf Grundlagenirrtum würde alsdann diese durch das Verhalten der irrenden Person hervorgerufene berechnete Erwartung enttäuscht. Die Geltendmachung eines Grundlagenirrtums ist in solchen Fällen deshalb ausgeschlossen. Auch ein fahrlässiges Verhalten kann, gerade in Verbindung mit weiteren Umständen, eine nachträgliche Berufung auf Grundlagenirrtum als treuwidrig und deshalb unzulässig erscheinen lassen (vgl. Art. 26 Abs. 1 OR; BGE 117 II 218 E. 3b [Pra 82/1993 Nr. 8]; BGer 4A_461/2016 vom 10.2.2017, in ZBGR 2017 S. 339 E. 4.2; zum Ganzen BVR 2019 S. 344 E. 5.2).

4.3 Die Appellantin macht geltend, sie habe nicht gewusst, dass ihre Gebäude bereits im Vertragszeitpunkt als erhaltenswert eingestuft waren (vorne E. 3.1). Die Gemeinde hält diese Behauptung für nicht glaubhaft und unbewiesen (Appellationsantwort Art. 6). – Die Behörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest (sog. Untersuchungsgrundsatz; Art. 18 Abs. 1 VRPG). Als bewiesen gilt eine Tatsache, wenn die entscheidende Behörde aufgrund der erhobenen Beweise zur Überzeugung gelangt ist, dass diese Tatsache, so wie behauptet oder angenommen, besteht. Absolute Gewissheit ist nicht erforderlich. Es genügt ein so hoher Grad an Wahrscheinlichkeit, dass keine vernünftigen Zweifel bleiben. Eine blosser Möglichkeit reicht aber

nicht aus (BVR 2009 S. 385 E. 4.3.2; Michel Daum, a.a.O., Art. 19 N. 19). Das (Nicht-)Wissen der Appellantin um die Unterschutzstellung ihrer Gebäude im Zeitpunkt des Vertragsschlusses ist eine innere Tatsache, die nur schwer zu beweisen ist. Wenn der direkte Beweis nicht möglich ist, darf auf das äussere Verhalten einer Person, die konkreten Umstände oder andere Indizien abgestellt werden (BGE 145 III 1 E. 3.3, 140 III 193 E. 2.2.1; BVR 2012 S. 58 E. 4.1; allgemein zum indirekten Beweis auch Michel Daum, a.a.O., Art. 19 N. 14).

4.4 An der Vorbereitung der Ortsplanungsrevision im Jahr 2008 und an der Formulierung der Vereinbarung vom 3. November 2008 war für die Gemeinde ein privates Unternehmen beteiligt (vgl. Hinweis auf dem Zonenplan, der Vereinbarung vom 3.11.2008 und dem Schreiben an die Appellantin vom 8.10.2008, Vorakten KB 9). Ihm war die denkmalpflegerische Bedeutung der Bauten bekannt und es informierte die Gemeinde darüber (vgl. E-Mail an den Bauverwalter vom 10.6.2008, Vorakten KB 8). Allein daraus kann zwar nicht geschlossen werden, die Bauverwaltung habe die Appellantin auf den Denkmalschutz aufmerksam gemacht oder ihr die erwähnte E-Mail weitergeleitet, wie die Gemeinde vorbringt (Appellationsantwort Art. 6). Zu berücksichtigen sind jedoch weitere Umstände: Der Entwurf des Bauinventars der EG Interlaken lag vom 3. Juni bis zum 5. Juli 1999 öffentlich auf. Anschliessend wurde der Genehmigungsbeschluss des kantonalen Amtes für Kultur vom 25. April 2000 am 11. Mai 2000 im Anzeiger für das Amt Interlaken und am 10. Mai 2000 im Amtsblatt des Kantons Bern publiziert (Bauinventar der Gemeinde Interlaken, Band I, Vorakten KB 17 S. 1; vgl. auch Art. 13a Abs. 2 und 4 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1] in der Fassung vom 26.10.1994 [BAG 94-127]). Der Inhalt des Amtsblatts gilt mit dem Tag der Veröffentlichung als bekannt (Art. 15 des Publikationsgesetzes vom 18. Januar 1993 [PuG; BSG 103.1]; Michel Daum, a.a.O., Art. 44 N. 43). Die Appellantin war zu diesem Zeitpunkt bereits Eigentümerin der streitbetreffenden Parzelle und wurde von denselben natürlichen Personen geführt wie heute. Schon vor diesem Hintergrund ist wenig glaubhaft, dass sie von der Aufnahme ihrer eigenen Gebäude in das Bauinventar nichts gewusst haben will. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2008 wurde sodann der Zonenplan 2 der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Er weist durch rote (schützenswert) und blaue (erhaltenswert) Farbe auf denkmalgeschützte Gebäude hin

(vgl. zum Hinweischarakter des Eintrags Art. 521 Abs. 2 des Gemeindebau- reglements der EG Interlaken vom 9. Dezember 2008 [einsehbar unter: <www.interlaken-gemeinde.ch>, Rubrik «Politik/Reglemente»]; Zaugg/Lud- wig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 10 und Art. 64a N. 4). Die Motelbauten sind dort blau eingefärbt und auch auf dem – gleichzeitig veröffentlichten – Teil- und Uferschutzplan «...» speziell gekennzeichnet. Der Teilplan ist gemäss Ziff. 3 der Vereinbarung vom 3. November 2008 Vertragsgrundlage und im Anhang des Dokuments enthalten; er war der Appellantin daher bekannt. Weshalb es sich anders verhalten sollte, ist nicht erkennbar. Da die Appellantin von der Ortsplanungsrevision direkt betroffen war und sogar die Initiative für die Umzonung ihrer Parzelle ergriffen hatte (vorne E. 2.1), ist zudem anzunehmen, dass sie auch die Bedeutung des Hinweises kannte.

4.5 Aufgrund dieser Indizien muss davon ausgegangen werden, dass die Appellantin im Zeitpunkt des Vertragsschlusses über die Unterschutzstellung ihrer Gebäude im Bild war. Weitere Beweismassnahmen – namentlich die beantragte Parteibefragung (Appellation Ziff. III/2.6 und 3.31) – versprechen keine zusätzlichen Erkenntnisse. Ohnehin ist fraglich, ob die Beteiligten bald 13 Jahre nach Abschluss der Vereinbarung noch klärende Aussagen zum Thema machen könnten, auch wenn es sich um ein wichtiges Geschäft han- delt. Der Beweisantrag wird daher in antizipierter Beweiswürdigung abge- wiesen (vgl. dazu statt vieler BGE 144 II 427 E. 3.1.3; BVR 2021 S. 239 E. 5.6; Michel Daum, a.a.O., Art. 18 N. 27 f.).

4.6 Selbst wenn man mit der Vorinstanz zu Gunsten der Appellantin da- von ausgeht, ihr sei die Bedeutung der Motelbauten für die Denkmalpflege im Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht bekannt gewesen (angefochtener Entscheid Materielles E. 3 S. 8), führt dies zu keinem anderen Ergebnis: Der Hinweis auf den Schutzstatus der Gebäude im Teilplan «...», der als Planausschnitt auch in der Vereinbarung vom 3. November 2008 enthalten war (Anhang), hätte der Appellantin auffallen müssen. Auch von einer irrenden Vertragspartei darf erwartet werden, dass sie die Dokumente stu- diert, die sie in ihren Händen hält (vgl. Schwenger/Fountoulakis, a.a.O., Art. 25 OR N. 3 mit Hinweis auf BGer 5A_594/2009 vom 20.4.2010, in ZBGR 2011 S. 63 E. 4). Es wäre ein Leichtes gewesen, die Bedeutung des Hinweises in Erfahrung zu bringen. Gerade weil Ziff. 6.1 Abs. 3 der Verein-

barung in diesem Punkt etwas missverständlich erscheint (vorne E. 3.4), hätte die Appellantin weitere Abklärungen treffen müssen, was sie aber offenbar unterliess. Die Gemeinde, die den Schutzstatus der Bauten kannte, durfte vor diesem Hintergrund davon ausgehen, dass der auszugleichende Planungsvorteil aufgrund der Inventarisierung auch aus Sicht der Appellantin nicht anders zu bemessen wäre. Der Ausgleichssatz war aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls schon erheblich reduziert worden (10 % statt 30 %, vgl. Art. 5 Abs. 1 und Art. 8 der Richtlinien; vorne E. 2.2). Da die Gemeinde die inventarisierten Objekte nicht grundeigentümergebunden in ihre Nutzungsplanung überführt hat (blosser Hinweisscharakter; vorne E. 4.4), kann die Schutzwürdigkeit in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren noch zur Diskussion gestellt werden (Art. 13c Abs. 2 BauV; vgl. dazu Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 11 und 13). Zudem sind Veränderungen an erhaltenswerten Baudenkmalern bis hin zum Abbruch nicht ausgeschlossen und in grösserem Umfang zulässig als bei schützenswerten Bauten (vgl. Art. 10b BauG). Auch aufgrund dieser Rechtslage durfte die Gemeinde annehmen, die Appellantin habe die Aspekte der Denkmalpflege bei der einvernehmlichen Bemessung des Ausgleichssatzes berücksichtigt. Eine nachträgliche (sinngemässe) Berufung auf Grundlagenirrtum erschiene bei diesen Gegebenheiten als treuwidrig und deshalb unzulässig (vorne E. 4.2).

5.

5.1 Zusammenfassend wurde die bauliche Nutzbarkeit des streitbetroffenen Grundstücks seit Vertragsschluss nicht wesentlich eingeschränkt; der Planungsvorteil ist deshalb nicht neu zu beurteilen. Auch ein Grundlagenirrtum ist zu verneinen, ist doch davon auszugehen, dass die Appellantin im Zeitpunkt des Vertragsschlusses um die Inventarisierung ihrer Bauten wusste. Jedenfalls aber bestanden genügend Hinweise, die sie zu weiteren Abklärungen hätten veranlassen müssen. Da sie keine solchen vornahm, wäre eine nachträgliche Berufung auf Grundlagenirrtum treuwidrig.

5.2 Die Appellation erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist abzuweisen (vgl. BVR 2021 S. 312 E. 8.1). Die Verpflichtung zum

Ausgleich des Planungsvorteils im eingeklagten Umfang sowie der Kostenspruch bleiben damit nach Massgabe des angefochtenen Entscheids bestehen.

6.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die unterliegende Appellantin die Verfahrenskosten zu tragen. Sie hat zudem der Gemeinde die Parteikosten zu ersetzen (Art. 109 Abs. 1 und Art. 104 Abs. 1 VRPG). Art. 104 Abs. 4 VRPG, wonach Gemeinden in der Regel keinen Anspruch auf Parteikostenersatz haben, gilt nur im Beschwerde-, nicht aber im Appellationsverfahren (vgl. BVR 2008 S. 105 E. 4.2, 2002 S. 381 E. 10b/bb; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 109 N. 2).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Appellation wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden der Appellantin auferlegt.
3. Die Appellantin hat der Einwohnergemeinde Interlaken für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 4'726.20 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.

4. Zu eröffnen:

- Appellantin
- Einwohnergemeinde Interlaken
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.