Wohnen mit Nebenverdienst in zentraler Lage

(Einfamilienhaus mit BnB)

Entwicklungspotential für Investoren

Bahnhofstrasse 19 in Meiringen



©aufbaustoller.ch

Willkommen in Meiringen und der Region Haslital

Imposante Landschaften - dramatische Wasserfälle - Schnee und Berge

Meiringen, Mittelpunkt der Ferienregion Haslital im Berner Oberland, ist ein idealer Ausgangspunkt für spannende Unternehmungen im Sommer und im Winter; für Outdoorsport zu Lande, zu Wasser und in der Luft. Markante Berggipfel, geheimnisvolle Schluchten, imposante Wasserfälle und legendäre Alpenübergänge wie Grimsel, Susten und Brünig liegen in unmittelbarer Nähe.
Die Orte Luzern, Interlaken und Thun sind mit dem ÖV und dem Auto bequem erreichbar.



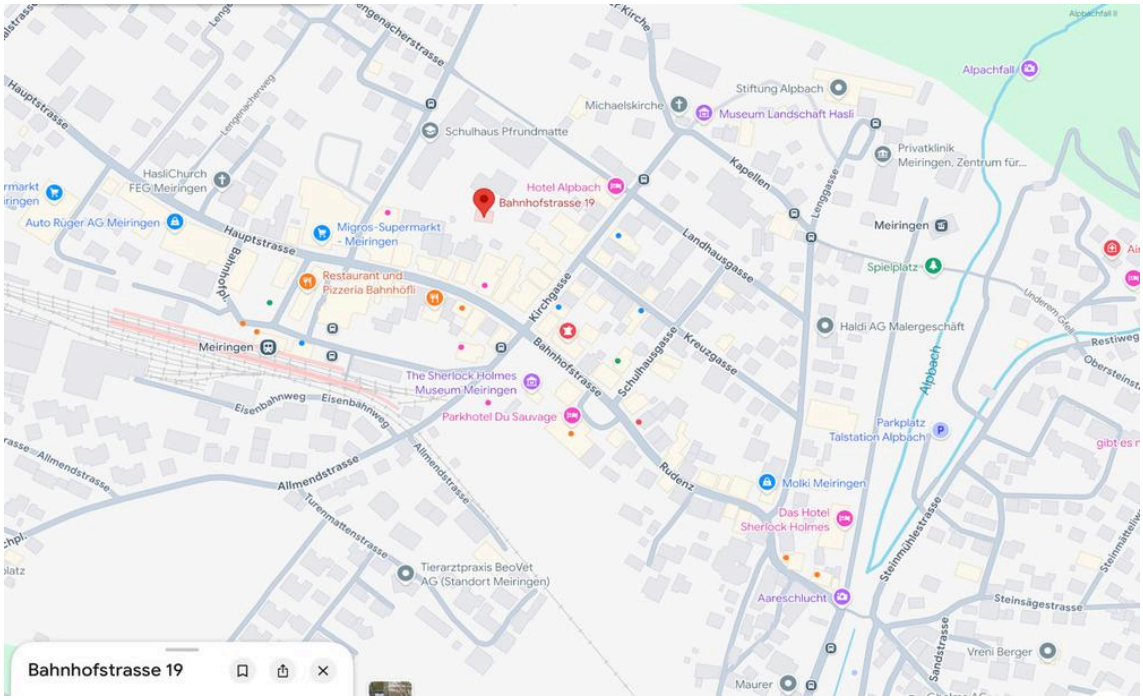


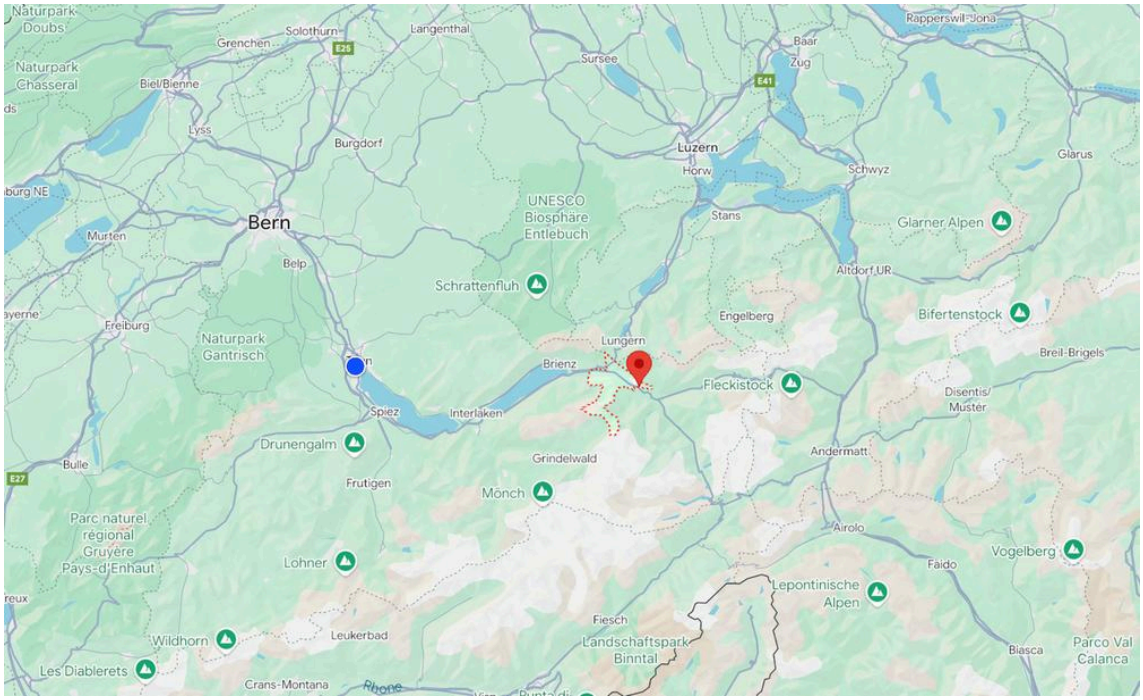
© Bett und Zmorge

Die Bahnhofstrasse in Meiringen

Sonnig, zentral, vielseitig, ein neues Zuhause – und ein Entwicklungsgrundstück

Die attraktive Lage im Zentrum, etwas zurückversetzt von der Hauptstrasse ist idealer Ausgangspunkt für Unternehmungen im Dorf und der Region Haslital.
In unmittelbarer Nähe befinden sich ÖV, Geschäfte, Hallenbad, Kletter- und Boulderhalle, Schulen, Post, Banken und Arztpraxen.
Die Parzelle liegt im begehrten Dorfkern in der Mischzone Kernzone K4 und bietet erhebliches Ausbau- und Nutzungserweiterungspotential, insbesondere für Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe und Verkaufsgeschäfte.





© www.google.ch

Einfamilienhaus mit Garten und Nebenverdienst

Familie - Gäste - Kind und Kegel - Hund & Katze

Das charmante EFH bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt; eine zentrale Lage, einen grosszügigen Garten, genügend Platz für eine grosse Familie, Haustiere, viele Gäste und mehrere Ausbaumöglichkeiten.

Das Haus wurde Anfang der 50er Jahre erbaut und in den 80er Jahren grosszügig erweitert.

In den Jahren 2011-2020 wurde es laufend saniert; neue Oberflächen, neue Bäder, eine neue Küche, neue Fenster mit 3-fach Verglasung und eine aussen aufgestellte Luftwärmepumpe sorgen für umweltfreundlichen und zeitgemässen Wohnkomfort.







Das Erdgeschoss überzeugt mit einem offenen Wohn- und Essbereich mit Cheminée, einer grosszügigen Küche und einem tollen Badezimmer.

Im Obergeschoss befinden sich vier helle Zimmer sowie ein zweites, modernes Bad.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Raum für Hobby, Gäste oder Homeoffice.

Der Garten mit Terrasse ist eine grüne Oase, ideal zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Abende.

Charmantes BnB im Zentrum von Meiringen

Ferien - Seen und Berge - Auszeit - Outdoorsport - Familienfest



Bed and Breakfast im Berner Oberland | Bed and Breakfast in the Bernese Oberland

Suchen Sie eine neue Herausforderung, einen neuen Haupterwerb oder einen Nebenverdienst in einer der schönsten Ferienregionen der Schweiz?

Das ***«Bett und Zmorge»*** bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, ein etabliertes BnB mit Kundenstamm, eigener Website und Emailadresse zu Übernehmen. Das Objekt ist ideal um die Region Haslital im Sommer wie im Winter zu entdecken.
Gäste aus aller Welt nutzen den attraktiven Standort für Ferien, Outdoorsport, Familien- und Gruppenanlässe.

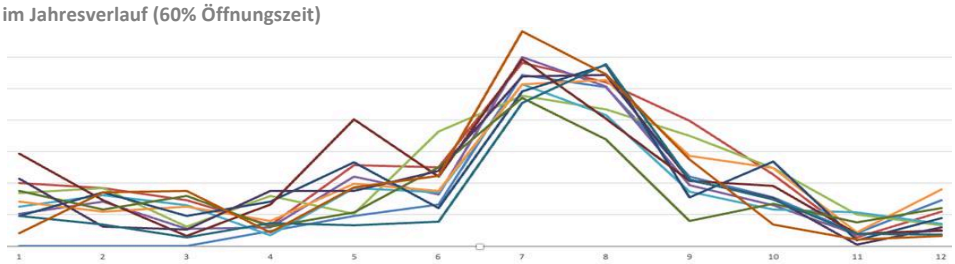
Das BnB wird von der Eigentümerin selbst bewohnt und betrieben.
Es handelt sich um einen etablierten Nebenbetrieb, der sich ideal für Käufer eignet, die selbst im Haus wohnen und ein Zusatzeinkommen erzielen möchten.

Der Ertrag mit 4 Zweibettzimmer und einem 4-Bettzimmer (12 Betten) bei einer jährlichen Öffnungszeit von ca. 60% beträgt ca. CHF 48'800.—(Brutto).

Bruttoertrag Nebenverdienst p.a.

2012	*2013*	*2014*	*2015*	*2016*	*2017*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*
59’466	54’448	45’203	44’154	52’699	49’821	54’287	41’872	48’616	37’598	49’468	48’315
585’947											
48’829											

Belegungen im Jahresverlauf (60% Öffnungszeit)



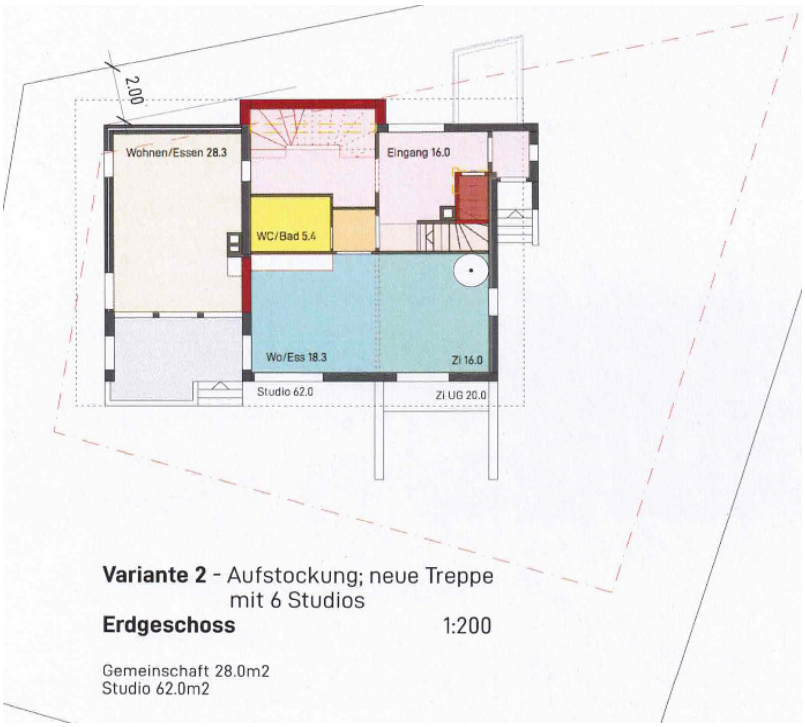
Entwicklungspotential

Wohnen - Gewerbe - Dienstleistungen - Gastgewerbe

Das Grundstück an der Bahnhofstrasse 19 bietet eine seltene Gelegenheit.
Die Parzelle liegt an optimaler Lage mitten im Dorfkern in der «Mischzone Kern 4» und verfügt über erhebliches Ausnutzungspotential für Wohnen, Gastronomie, Dienstleistungen, Gewerbe und Verkaufsgeschäfte.

Eine Studie zeigt verschiedene Varianten auf; von der sanften Aufstockung über Studioeinbauten bis hin zum Neubau mit 4 Vollgeschossen mit Attika.

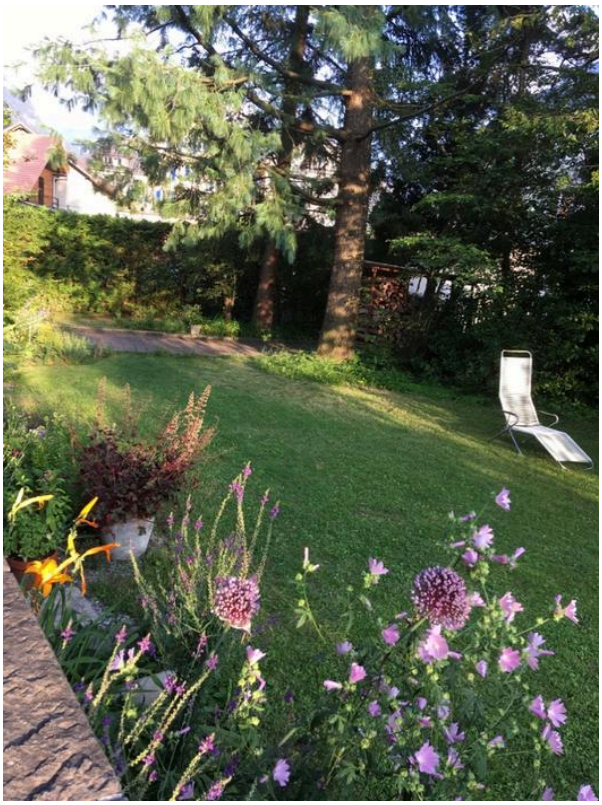




Bilderstrecke







Entree



Essen EG



Wohnen EG





Küche EG



Bad EG



Zimmer UG



Aufenthalt UG



Bad OG





Zimmer OG









Heizung (LWP aussen)



EL



WM/T



Verkauf & Besichtigung

Besichtigung	Gerne zeigen wir Ihnen die Liegenschaft. Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.
Verkaufspreis	Der Verkaufspreis beträgt **CHF 1'250'000.--** Der Verkauf erfolgt freibleibend. Nachverhandlungen und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.
Angebote	Verbindliche Kaufangebote senden Sie bitte in schriftlicher Form mit einem Finanzierungsnachweis einer namhaften Schweizer Bank- oder Versicherungsgesellschaft an die folgende Adresse: **aufbau** | **Thomas Stoller** **Bau & Immobilien | Consulting & Management** Niederhornstrasse 2 3600 Thun Vermerk: Parzelle 1421 Meiringen
Mietverhältnisse	Es sind keine bestehenden Mietverhältnisse vorhanden.
Kosten	Die Kosten für den Verkauf gehen zu Lasten der Käufer (Handänderungsteuer, Notariats- und Grundbuchkosten, etc.) Die Mäklerkosten gehen zu Lasten der Verkäuferschaft.
Gewährleistung	Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung. Eine Altlastenanalyse wurde nicht gemacht. Der Käufer erwirbt die Liegenschaft mit allfälligen Altlasten. Die Bäder (2011), die Küche (2012) und die Fenster und die LWP (2020) und das EL-Tableau sind jedoch neueren Datums.
Spezielles	Das B & B «Bett und Zmorge» kann als touristischer Betrieb inkl. Kundenstamm, Website & Emailadresse, Kontakte und Teilen des Mobiliars (u.a. Möbel, Bettinhalte, Geschirr, etc.) übernommen werden.
Hypotheken	Die bestehenden Hypotheken können nicht übernommen werden.
Verschreibung	Sie leisten eine Anzahlung von 5% des Kaufpreises an einen Notar ihres Vertrauens. Der Notar erstellt einen Kaufvertrag der beiderseitig geprüft werden kann. Details des Verkaufes werden geregelt und die notarielle Beurkundung kann erfolgen.
Fragen	Kontaktieren Sie Thomas Stoller, er steht Ihnen gerne zur Verfügung, 079 689 84 86



Allgemeine Angaben

Gemeinde	785 Meiringen		
	Einwohner:	4’929	
	Steuersatz:	Staat	2.975 natürliche Personen
			2.620 juristische Personen
		Gemeinde	1.800 (www.meiringen.ch, www.sv.fin.be.ch)
Parzellennummer	1421		
Parzellengrösse	783 m2		
Baujahr	ca. 1951		
Bauzone	Mischzone Kern Geschosszahl 4 (783m2), gemäss Baureglement vom Juni 2013, nachgeführt Januar 2019. Ortsbildschutzgebiet (267m2, vorwiegend im Gartenbereich). Naturgefahren Restgefährdung (783m2).		
Bruttogeschossflächen (ungefähre Werte)	UG	114 m2	
	EG	114 m2 (Balkon/Terrasse ca. 12m2)	
	OG	81 m2	
Amtlicher Wert	CHF 570'300.00 (Stand 2025)		
Gebäudeversicherungswert	CHF 848'200.00 (Stand 2025)		
Eigenmietwert	CHF 19'250 / 22’570		
Grundbuch	gemäss Beilage (Stand 2025)		

Raumangebot (Nettogeschossfläche, ungefähre Werte)

UG	*Länge*	*Breite*		*Fläche*
Abstellraum (Aufenthalt)	4.45	6.50		28.93
MZ-Raum (Zimmer)	3.75	5.42		20.29
Vorplatz / TRH	5.95	3.21	19.10	
	1.07	2.10	2.25	21.35
Heizung	2.10	6.33		13.29
Keller	2.10	4.35		9.14
Keller	2.48	2.15		5.33
				98.31

EG	*Länge*	*Breite*		*Fläche*
Windfang	1.30	1.66		2.16
Vorplatz / TRH	3.72	3.20		11.89
Bad/WC	2.65	2.00		5.30
Küche	4.21	3.20	13.47	
	-2.65	2.00	-5.30	8.17
Essen	6.47	4.27		27.63
Wohnen	4.30	4.35		18.71
Zimmer (Wohnen)	4.30	3.74		16.09
Terrasse	4.37	3.00		13.11
				103.06

OG	*Länge*	*Breite*		*Fläche*
Korridor/Vorplatz	5.74	1.00	5.74	
	2.14	0.67	1.42	
	1.00	0.61	0.61	7.78
Bad	2.25	1.75	3.94	
	1.04	0.55	0.57	4.51
Kind	4.14	3.19	13.19	
	-1.28	0.55	-0.70	12.49
Kind	3.87	3.19	12.34	
	-1.65	0.67	-1.10	11.24
Eltern	4.60	4.34	19.95	
	-0.67	1.05	-0.70	19.25
Arbeitszimmer	3.40	3.60		12.24
				67.50
Total UG-EG-OG				**268.88**

Rechtlicher Hinweis / Haftungsausschluss

Freibleibendes Angebot

Die in dieser Verkaufsdokumentation deren Anhänge enthaltenen Informationen, Angaben und Darstellungen dienen ausschliesslich der allgemeinen Information und Orientierung von Kaufinteressenten. Sie stellen kein rechtlich bindendes Angebot (Offerte im Sinne von Art. 7 OR) dar, sondern sind als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen. Zwischenverkauf, Vermietung, Preisänderungen sowie bauliche oder gestalterische Änderungen bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben

Sämtliche Angaben, Pläne, Visualisierungen, Masse, Berechnungen und Beschreibungenwurden mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen zusammengestellt. Dennoch übernehmen die Verkäuferschaft und der Makler keine Gewähr, Garantie oder Haftung für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit dieser Daten.
Visualisierungen, Renderings, Fotos und Fotomontagen haben rein illustrativen Charakter.
Möblierungen, Bepflanzungen und Ausstattungen sind lediglich Einrichtungsbeispiele und nicht im Kaufpreis enthalten, sofern dies nicht ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.
Bei den angegebenen Flächen (z. B. Wohnfläche, Nutzfläche, Grundstücksfläche) handelt es sich um Circa-Angaben, die vor Ort überprüft werden müssen.

Prüfpflicht der Interessenten

Interessenten sind ausdrücklich aufgefordert, alle für den Kaufentscheid massgeblichen Angaben, Pläne und baulichen Gegebenheiten vor Ort selbstständig oder unter Beizug von Fachpersonen zu prüfen (z.B. Einsicht in das Grundbuch, das Kataster, die Bauvorschriften und Zonenpläne). Aus den Angaben dieser Dokumentation können keinerlei Ansprüche oder Rechte abgeleitet werden.

Massgeblichkeit des Kaufvertrags

Rechtsverbindlich und massgebend sind ausschliesslich die Bestimmungen, Zusicherungen und Vereinbarungen im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag sowie dessen integrierende Beilagen. Jede Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Nutzung dieser Dokumentation oder der darin enthaltenen Informationen entstehen, wird vollumfänglich ausgeschlossen.

Anhang

- Variantenstudie Projekte
- Pläne EFH
- Grundbuchauszug
- ÖREB-Auszug
- Auszug Baureglement Gde. Meiringen

4016 Machbarkeitsstudie B&B Meiringen · Angebot Planungsleistung Architektur

Objektadresse:

Bahnhofstrasse 19
3860 Meiringen



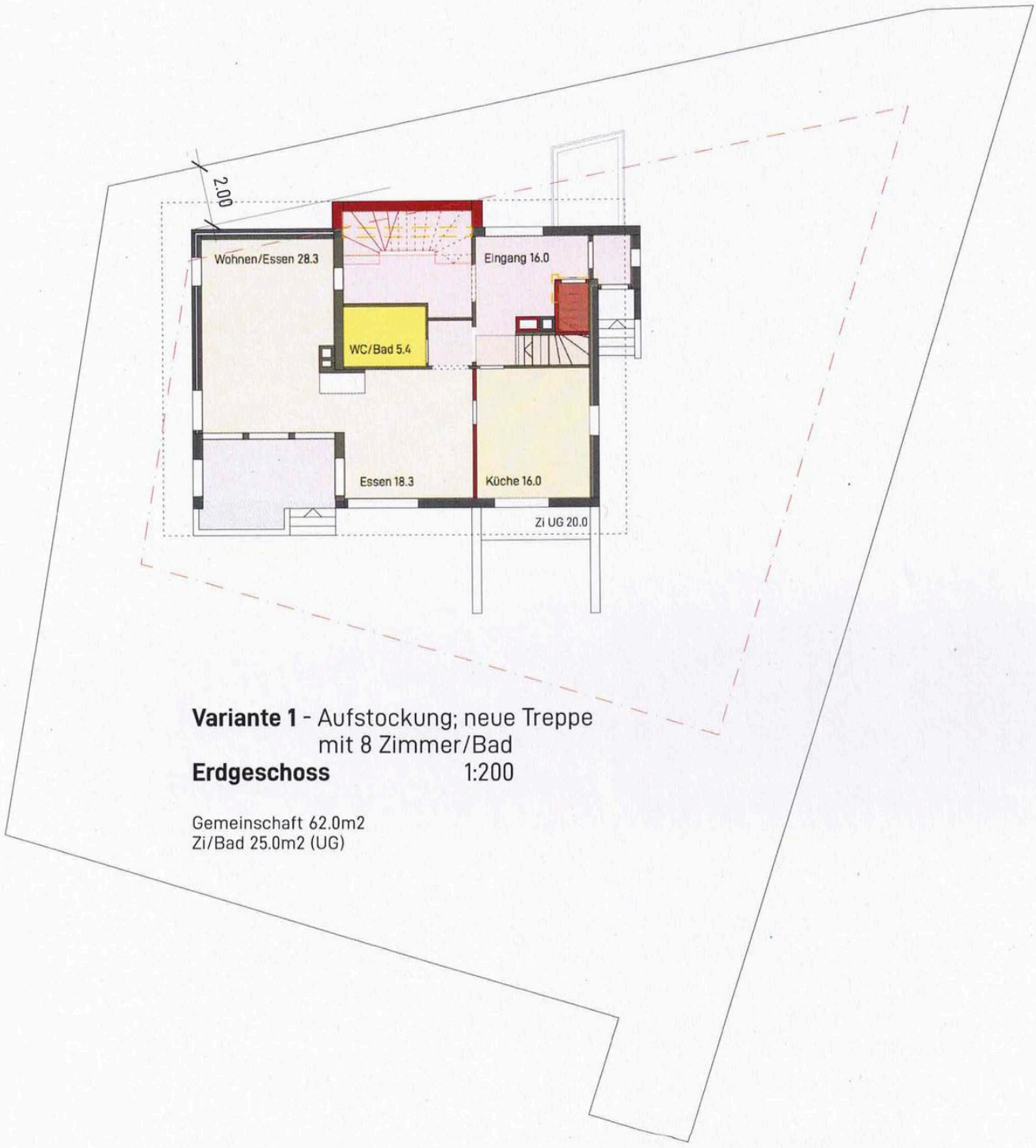
Auftraggeberln:

Karin Schenkel
Bahnhofstrasse 19
3860 Meiringen

ArchitektInnen:

architektick Tina Arndt & Daniel Fleischmann
Albisriederstrasse 184a
8047 Zürich

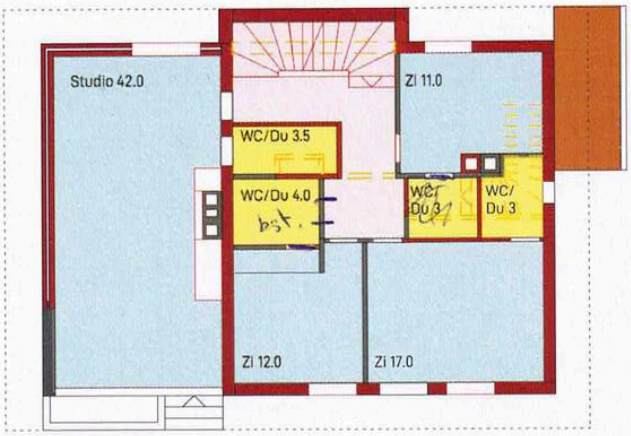
Zürich, 2. November 2020
Fassung: A; rev: -



Variante 1 - Aufstockung; neue Treppe
mit 8 Zimmer/Bad
Erdgeschoss 1:200

Gemeinschaft 62.0m2
Zi/Bad 25.0m2 (UG)

Frau baut **02.11.2020/ta**
copyright©architektick; Firmenmitglied SIA



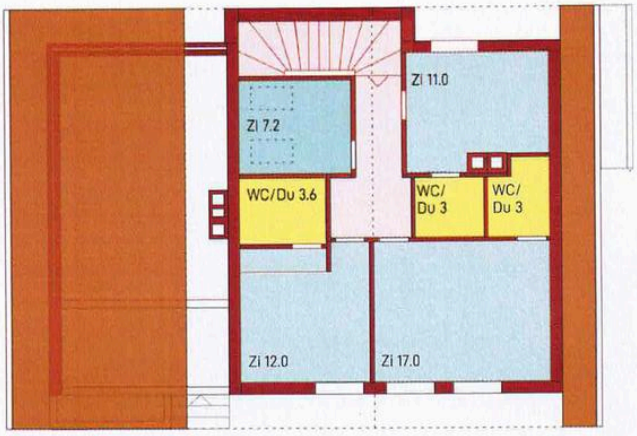
Variante 1 - Aufstockung; neue Treppe
mit 8 Zimmer/Bad

Obergeschoss 1:200

Zi/Bad 14.0m2
Zi/Bad 20.0m2
Zi/Bad 16.0m2
Studio 42.0m2

Frau baut **02.11.2020/ta**

copyright©architektick; Firmenmitglied SIA



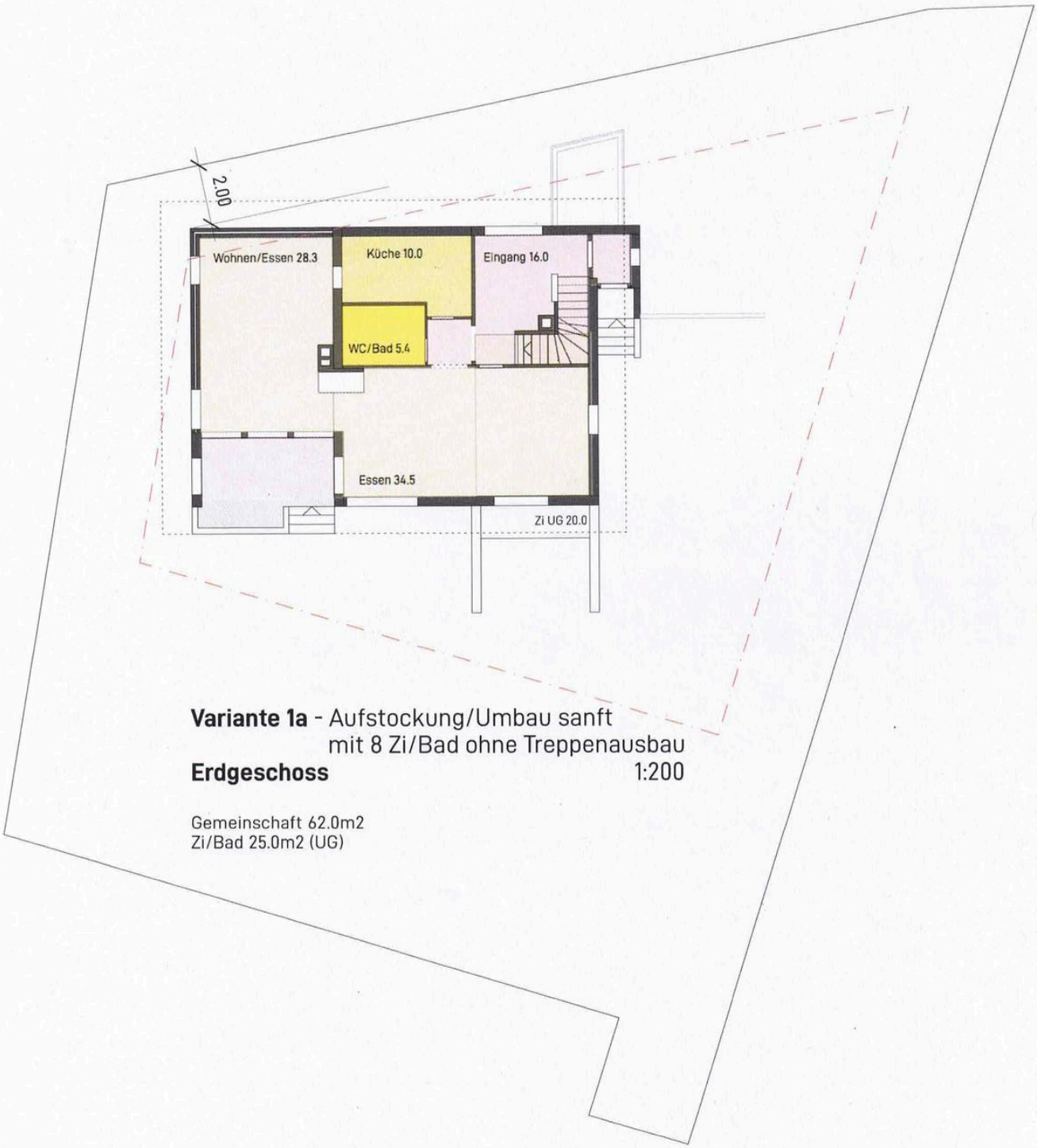
Variante 1 - Aufstockung; neue Treppe
mit 8 Zimmer/Bad

Dachgeschoss 1:200

Zi/Bad 14.0m2
Zi/Bad 20.0m2
Zi/Bad 16.0m2
Schaltzi 7.2m2

Frau baut **02.11.2020/ta**

copyright©architektick; Firmenmitglied SIA



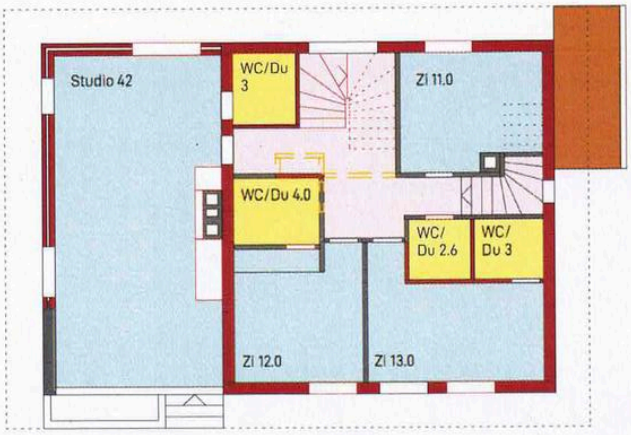
Variante 1a - Aufstockung/Umbau sanft
mit 8 Zi/Bad ohne Treppenausbau

Erdgeschoss 1:200

Gemeinschaft 62.0m2
Zi/Bad 25.0m2 (UG)

Frau baut **02.11.2020/ta**

copyright©architektick; Firmenmitglied SIA



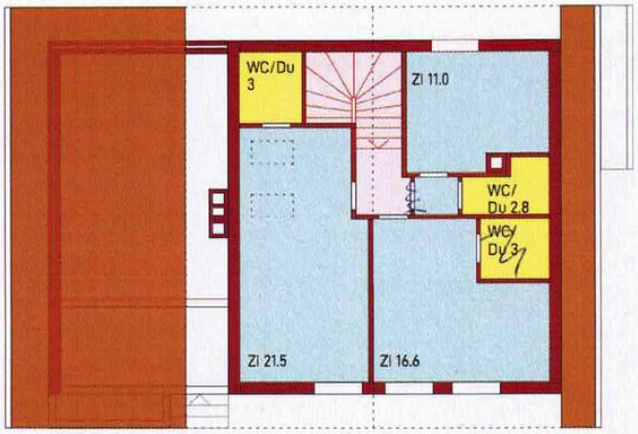
Variante 1a - Aufstockung/Umbau sanft
mit 8 Zi/Bad ohne Treppenausbau

Obergeschoss 1:200

Zi/Bad 14.0m2
Zi/Bad 16.0m2
Zi/Bad 16.0m2
Studio 42.0m2

Frau baut **02.11.2020/ta**

copyright©architektick; Firmenmitglied SIA



Variante 1a - Aufstockung/Umbau sanft
mit 8 Zi/Bad ohne Treppenausbau

Dachgeschoss 1:200

Zi/Bad 15.0m2
Zi/Bad 19.5m2
Zi/Bad 25.0m2

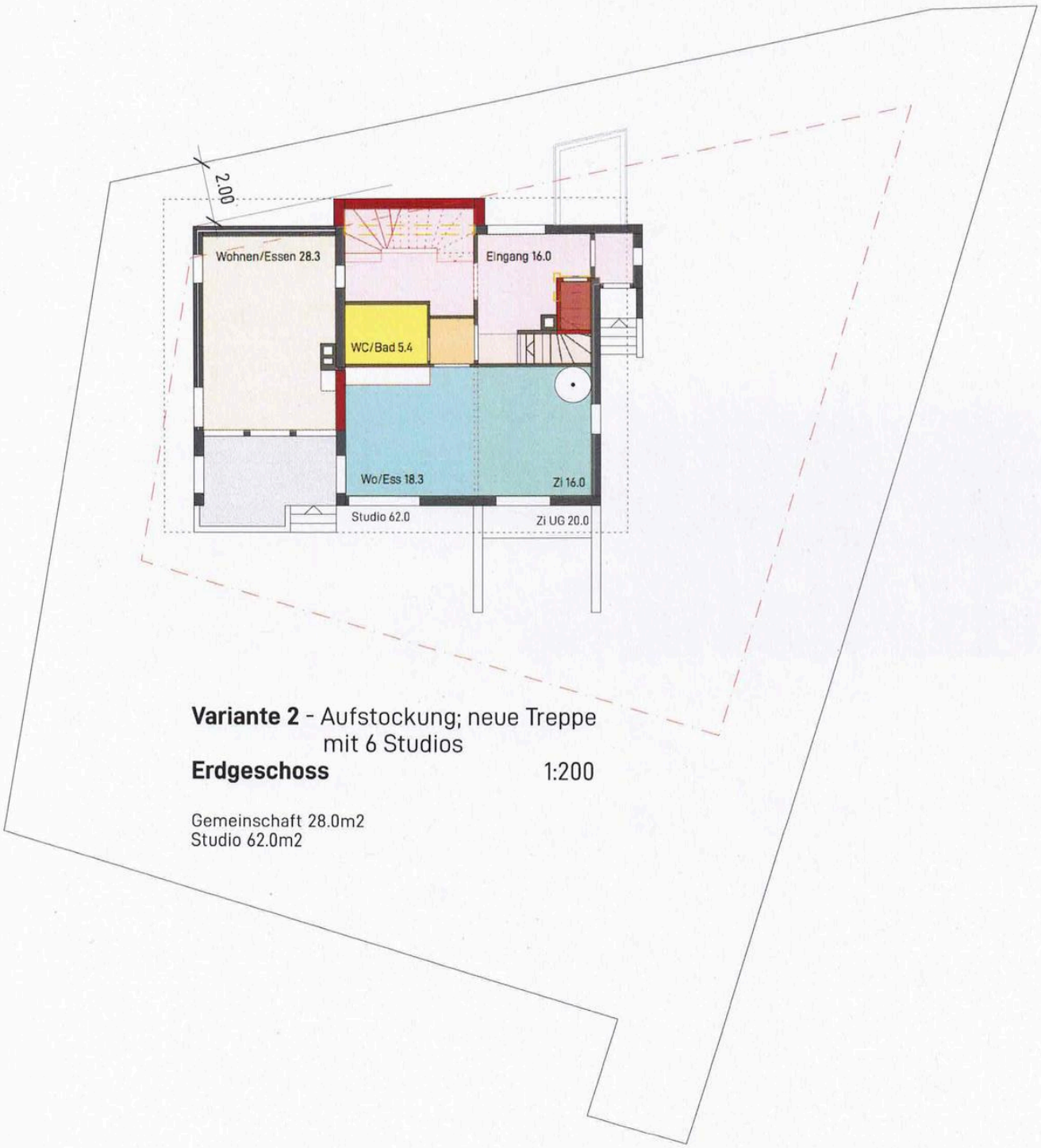
Frau baut **02.11.2020/ta**

copyright©architektick; Firmenmitglied SIA



Varianten 1/1a/2 - Aufstockung
Schnitt 1:200

Frau baut **02.11.2020/ta**
copyright©architektick; Firmenmitglied SIA



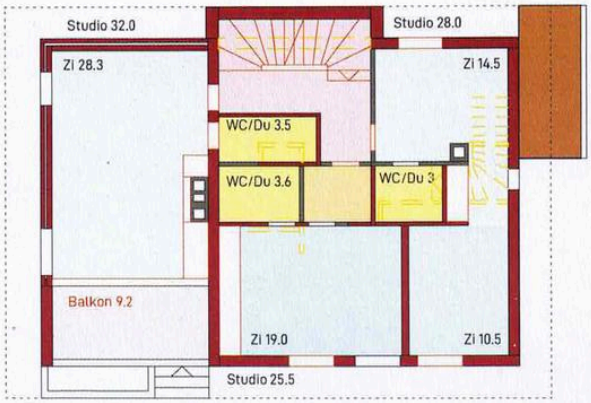
Variante 2 - Aufstockung; neue Treppe
mit 6 Studios

Erdgeschoss 1:200

Gemeinschaft 28.0m2
Studio 62.0m2

Frau baut **02.11.2020/ta**

copyright©architektick; Firmenmitglied SIA



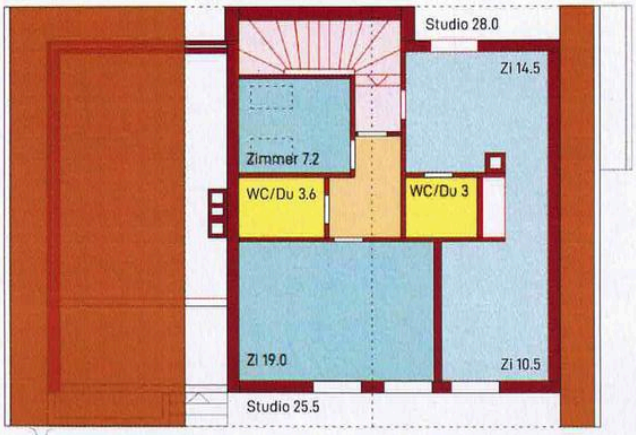
Variante 2 - Aufstockung; neue Treppe
mit 6 Studios

Obergeschoss 1:200

Studio 28.0m2
Studio 25.5m2
Studio 32.0m2

Frau baut **02.11.2020/ta**

copyright©architektick; Firmenmitglied SIA



Variante 2 - Aufstockung; neue Treppe
mit 6 Studios

Dachgeschoss 1:200

Studio 28.0m2
Studio 25.5m2

Frau baut **02.11.2020/ta**

copyright©architektick; Firmenmitglied SIA



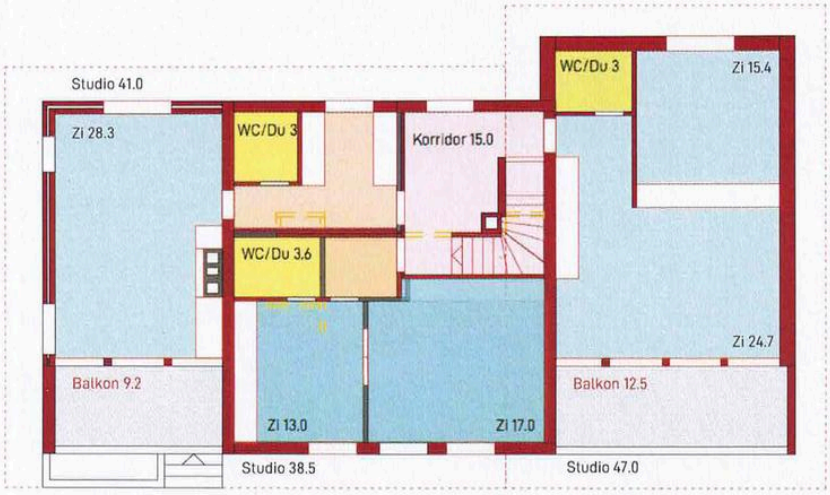
Variante 3 - Anbau und Aufstockung
mit 5 Studios + 1 Whg.

Erdgeschoss 1:200

Gemeinschaft 38.5
Studio 44.0m2
Studio 62.0m2

Frau baut **02.11.2020/ta**

copyright©architektick; Firmenmitglied SIA



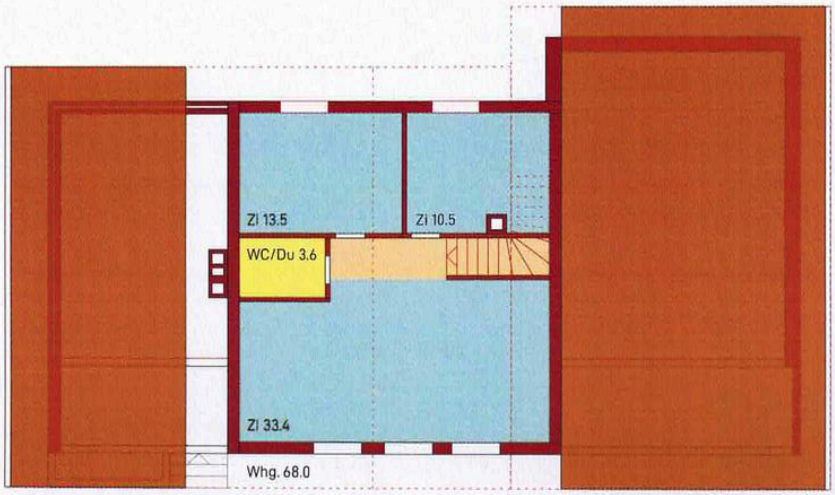
Variante 3 - Anbau und Aufstockung
mit 5 Studios + 1 Whg.

Obergeschoss 1:200

Studio 47.0m2
Studio 38.5m2
Studio 41.0m2

Frau baut **02.11.2020/ta**

copyright©architektick; Firmenmitglied SIA



Variante 3 - Anbau und Aufstockung
mit 5 Studios + 1 Whg.
Dachgeschoss 1:200

3-Zi-Whg. 68.0m2

Frau baut **02.11.2020/ta**
copyright©architektick; Firmenmitglied SIA



Variante 3 - Anbau und Aufstockung mit 5 Studios + 1 Whg.
Schnitt (Umbau) 1:200

copyright©architektick; Firmenmitglied SIA



Variante 4 - Neubau mit 4 Vollgeschossen + Attika
8 Wohnungen mit Gemeinschaftsraum

Dachaufsicht 1:200

Frau baut **02.11.2020/ta**

copyright©architektick; Firmenmitglied SIA

4016 Machbarkeitsstudie BnB Meiringen · Berechnungen

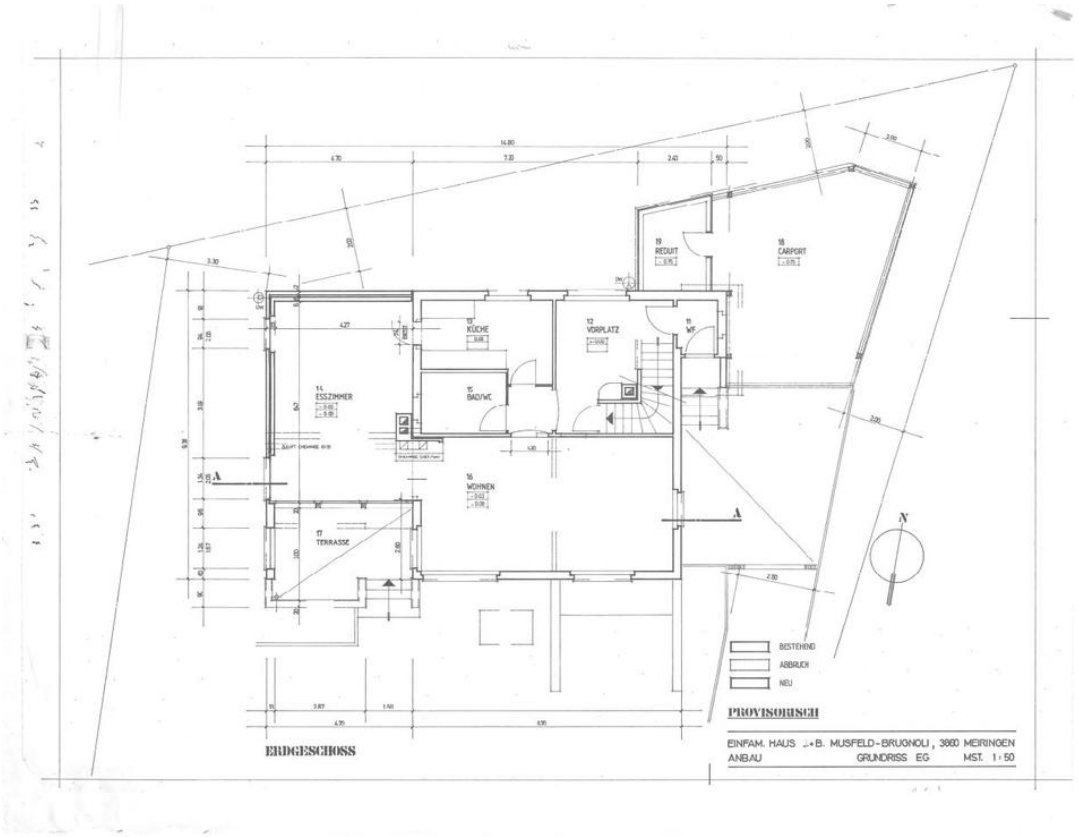
Projektstand: Machbarkeitsstudie Grundstück: **783m2** provisorisch x
Stand: 02.11.2020 Mischzone Kern 4: **4 VG** definitiv

Etappe	Haus	Geschoss	GF	H	V tot	V Anbau	V Aufstockung	V Treppenanbau	aGF	HNF Zimmer/Studio	HNF Erschliessung	HNF Total			
			m2 5		m3	m3	m3	Var2_Std	m2 6	m2 8	m2 9	m2 10 [8+9]	26 [24+25]	27	28
Var. 1 Zimmer/Bad			335.0		**1'052**		**641**	**39**	296.0	237.3	77.9	**315.2**		0	**0**
		3. OG										0.0			
		2. OG	85.0	3.45	293.3				74.0	57.1	12.5	69.6			
		1. OG	129.0	3.30	425.7				115.0	91.6	16.4	108.0			
		EG	121.0	2.75	332.8				107.0	68.6	33.0	101.6			
		1. UG								20.0	16.0	36.0			
Var. 1a Zimmer/Bad sanft			323.0		**1'014**		**641**		273.5	245.0	62.0	**307.0**		0	**0**
		3. OG										0.0			
		2. OG	81.0	3.45	279.5				70.5	59.0	8.0	67.0			
		1. OG	125.0	3.30	412.5				100.0	87.0	18.0	105.0			
		EG	117.0	2.75	321.8				103.0	79.0	20.0	99.0			
		1. UG								20.0	16.0	36.0			
Var. 2 Studio			324.0		**1'015**		**641**	**39**	285.0	229.4	77.4	**306.8**		0	**0**
		3. OG										0.0			
		2. OG	85.0	3.45	293.3				74.0	58.2	12.0	70.2			
		1. OG	118.0	3.30	389.4				104.0	82.6	16.4	99.0			
		EG	121.0	2.75	332.8				107.0	68.6	33.0	101.6			
		1. UG								20.0	16.0	36.0			
Var. 3 Anbau Studio			419.0		**1'302**	**338**	**641**		370.5	332.0	54.0	**386.0**		0	**0**
		3. OG										0.0			
		2. OG	81.0	3.45	279.5				70.5	68.0	0.0	68.0			
		1. OG	169.0	3.30	557.7				150.0	127.0	15.0	142.0			
		EG	169.0	2.75	464.8				150.0	117.0	23.0	140.0			
		1. UG								20.0	16.0	36.0			
Var. 4 Neubau Max.Var.			920.0		**2'728**				820.0	662.0	0.0	**662.0**		0	**0**
		4. OG	120.0	3.40	408.0				100.0	82.0		82.0			
		3. OG	200.0	2.90	580.0				180.0	145.0		145.0			
		2. OG	200.0	2.90	580.0				180.0	145.0		145.0			
		1. OG	200.0	2.90	580.0				180.0	145.0		145.0			
		EG	200.0	2.90	580.0				180.0	145.0		145.0			
		1. UG										0.0			

TINA ARNDT dipl. Architektin ETH SIA · **DANIEL FLEISCHMANN** Architekt SWB / dipl. Siedlungsplaner HTL
Albisriederstrasse 184a · 8047 Zürich · T 044 242 01 70 · F 044 242 01 72 · architektick@architektick.ch

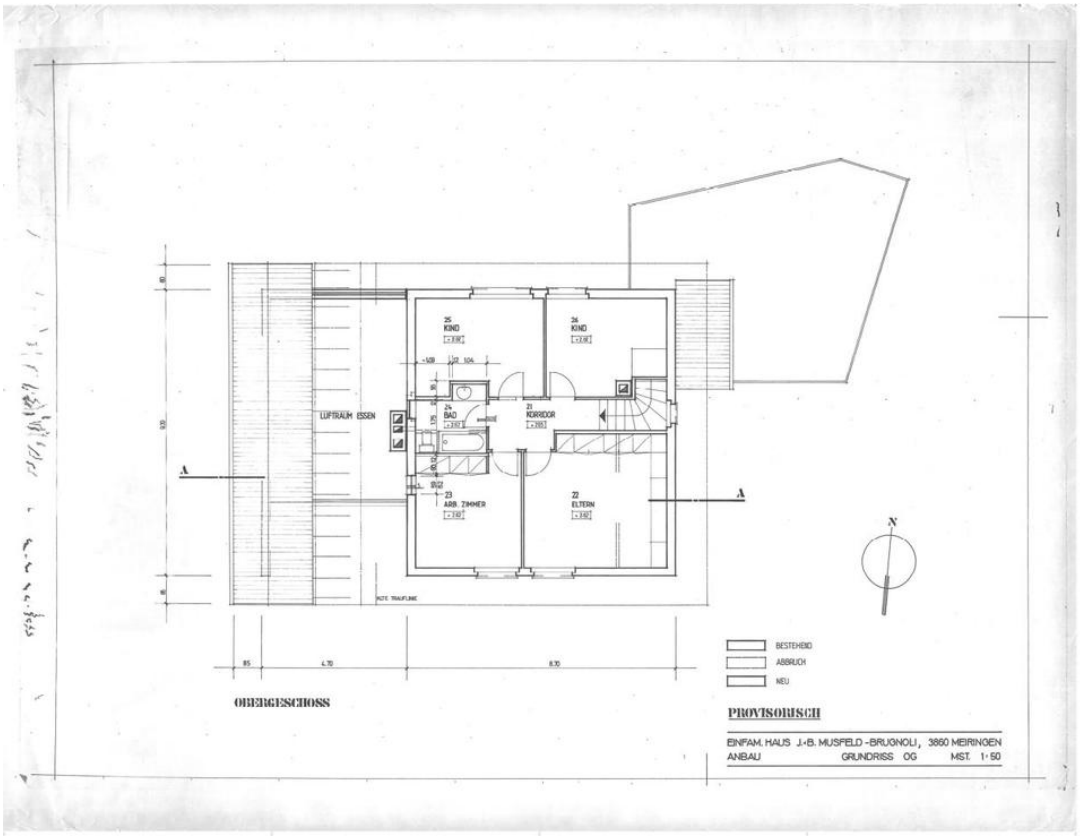
Pläne EFH **(ohne Gewähr)**

EG



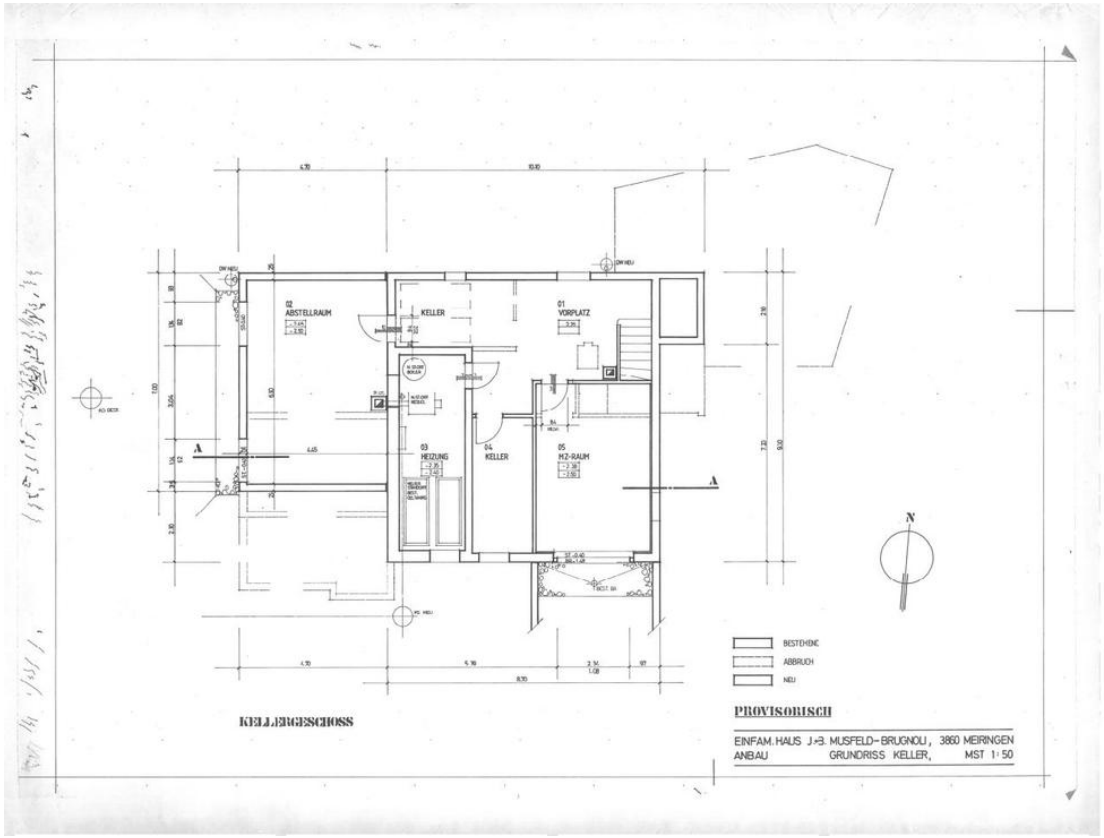
(Anmerkung: Carport vermutl. nicht realisierbar, Wegrecht)

OG

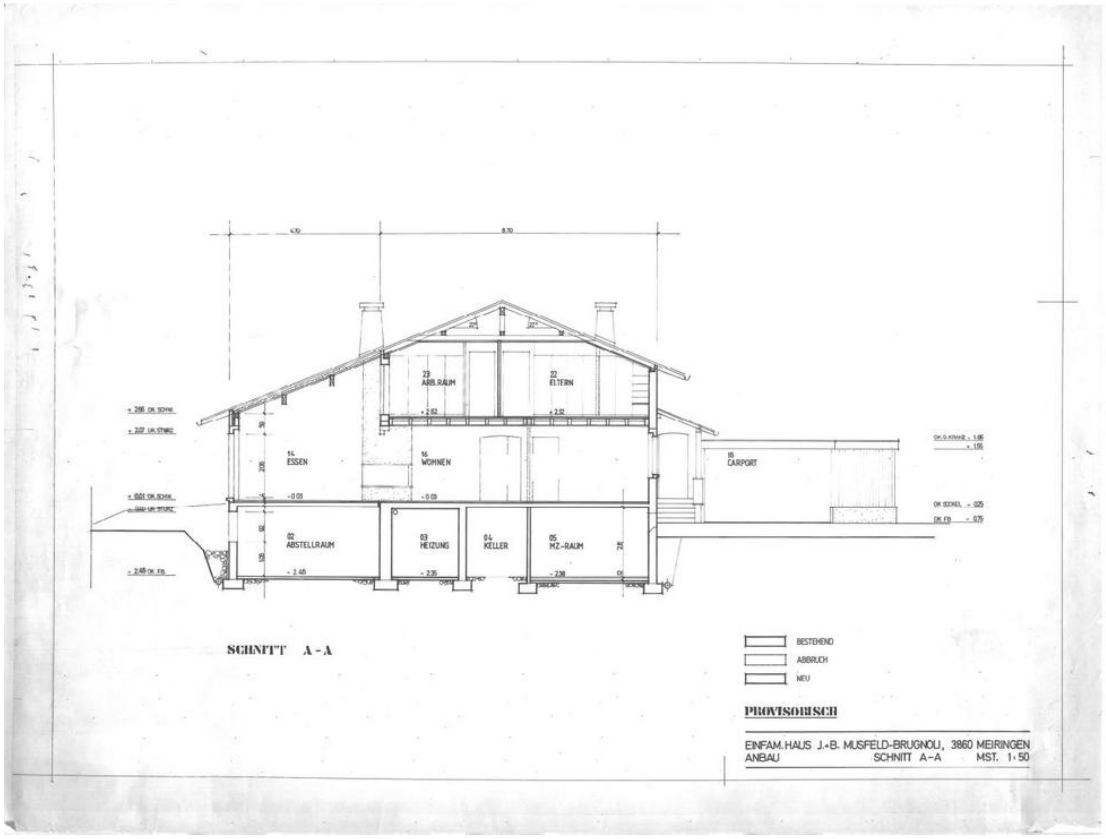


aufbau | Bau & Immobilien | Consulting & Management
Thomas Stoller | eidg. dipl. Bauleiter | dipl. Psych. FH | Immobilienbewerter CAS
aufbaustoller.ch | 079 689 84 86

UG



Schnitt



(Anmerkung: Carport vermutl. nicht realisierbar, Wegrecht)

aufbau | Bau & Immobilien | Consulting & Management
Thomas Stoller | eidg. dipl. Bauleiter | dipl. Psych. FH | Immobilienbewerter CAS
aufbaustoller.ch | 079 689 84 86

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Meiringen / 1421

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	785 Meiringen
Grundstück-Nr.:	1421
E-GRID:	CH159546153591
Adresse*:	Undergassen Meiringen
Plan-Nr.*:	3225, 3226
Fläche*:	783 m2, AV93
Bodenbedeckung*:	Gartenanlage, 651 m2
Gebäude*:	Wohnhaus, 132 m2 Bahnhofstrasse 19, 3860 Meiringen
Dominierte Grundstücke:	
AV Bemerkungen:	
Amtlicher Wert*:	CHF 570'300.00, gültig ab Steuerjahr 2020
Ertragswert gem. BGBB*:	
Bemerkungen*:	
Alpgrundstücke*:	

Eigentum:

Alleineigentum

Schenkel Karin Beatrice, 13.04.1964	01.12.2010 036-2010/4375/0 Kauf

Anmerkungen:

20.12.2010 036-2010/4616/0	**Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG** ID.036-2011/000199

Dienstbarkeiten:

05.06.1951 019-I/8788	**R**	**Wegrecht** ID.019-1999/010117 z.L. LIG Meiringen/1853 z.L. LIG Meiringen/2942
15.06.1988 019-1988/476/0	**L**	**Näherbaurecht** ID.019-1999/009408 z.G. LIG Meiringen/2763
15.06.1988 019-1988/476/0	**R**	**Näherbaurecht** ID.019-1999/009408 z.L. LIG Meiringen/2763
22.03.2001 019-2001/146/0	**R**	**Bepflanzungsrecht** ID.019-2001/001720 z.L. LIG Meiringen/487
22.03.2001 019-2001/146/0	**L**	**Grenz- und Näherbaurecht** ID.019-2001/001721 z.G. LIG Meiringen/487
22.03.2001 019-2001/146/0	**R**	**Wegrecht** ID.019-2001/001722 z.L. LIG Meiringen/487
22.03.2001 019-2001/146/0	**L**	**Wegrecht** ID.019-2001/001723 z.G. LIG Meiringen/487
22.03.2001 019-2001/146/0	**R**	**Zufahrtsbeschränkung** ID.019-2001/001724 z.L. LIG Meiringen/487

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Meiringen / 1421

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundlasten:

22.03.2001 019-2001/146/0 **R** **Hecke** CHF 1'000.00, ID.019-2001/001725
z.L. LIG Meiringen/487

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

18.09.1951 019-I/5188 G
1. Pfandstelle, **Namen-Papier-Schuldbrief**, **CHF 30'000.00**, **Max. 6.5%**, ID.019-2001/001640, Einzelpfandrecht.
* Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216) 04.03.1952 019-1952/20/0

09.07.1952 019-I/5298 G
2. Pfandstelle, **Namen-Papier-Schuldbrief**, **CHF 26'000.00**, **Max. 6%**, ID.019-2001/001641, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht.
* Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216) 30.05.1985 019-1985/434/0

29.05.1986 019-1986/501/0
3. Pfandstelle, **Namen-Papier-Schuldbrief**, **CHF 199'000.00**, **Max. 8%**, ID.019-2001/001642, Einzelpfandrecht.
* Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216)

Bemerkungen: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 019-1985/435/0 (30.05.1985)

28.06.1988 019-1988/520/0
4. Pfandstelle, **Namen-Papier-Schuldbrief**, **CHF 150'000.00**, **Max. 8%**, ID.019-2001/001643, Einzelpfandrecht.
* Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216) 17.06.1996 019-1996/518/0

28.06.1988 019-1988/520/0
5. Pfandstelle, **Namen-Papier-Schuldbrief**, **CHF 150'000.00**, **Max. 8%**, ID.019-2001/001644, Einzelpfandrecht.
* Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216) 17.06.1996 019-1996/518/0

28.06.1988 019-1988/520/0
6. Pfandstelle, **Namen-Papier-Schuldbrief**, **CHF 45'000.00**, **Max. 8%**, ID.019-2001/001645, Einzelpfandrecht.
* Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216) 17.06.1996 019-1996/518/0

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 05. November 2025: keine
Geometergeschäfte bis 06. November 2025: keine

3800 Interlaken, 07. November 2025/m9g5

Grundbuchverwalter/-in

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr	**1421**
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH159546153591
Gemeinde (BFS-Nr.)	Meiringen (785)
Grundbuchkreis	-
Fläche	783 m²
Stand der amtlichen Vermessung	13.05.2025

Auszugsnummer	**3c519da9-8352-4805-b9b2-e3edee5400fa**
Erstellungsdatum des Auszugs	03.06.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern https://www.be.ch/oerebk

Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 1421 in Meiringen betreffen

Seite	
4	Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung
5	Kommunale Nutzungsplanung: Andere flächenbezogene Festlegungen
6	Naturgefahrenkarte (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

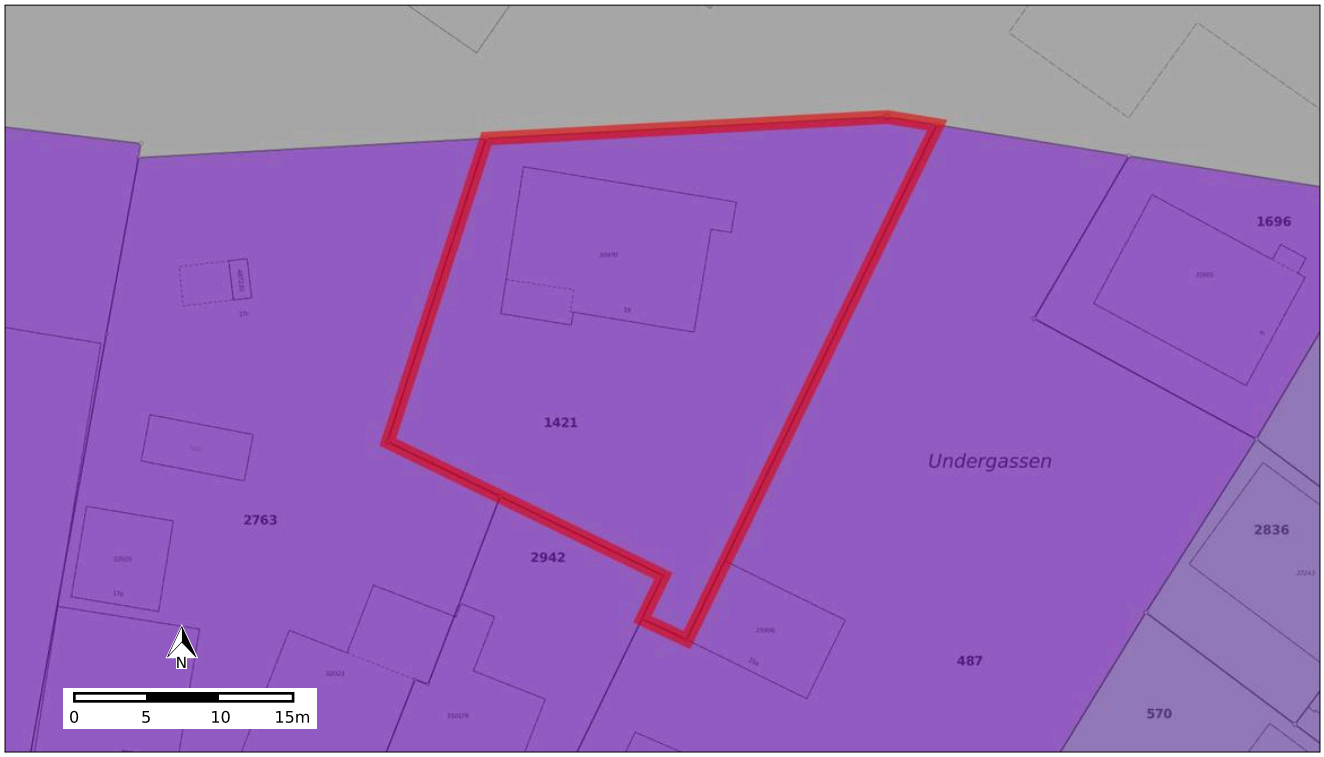
Kommunale Planungszonen
Regionale Planungszonen
Kantonale Planungszonen
Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Baulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale
Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)
Wasserbauplan, Überflutungsgebiet
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Gesicherte öffentliche Leitungen

Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

Rechtskräftig

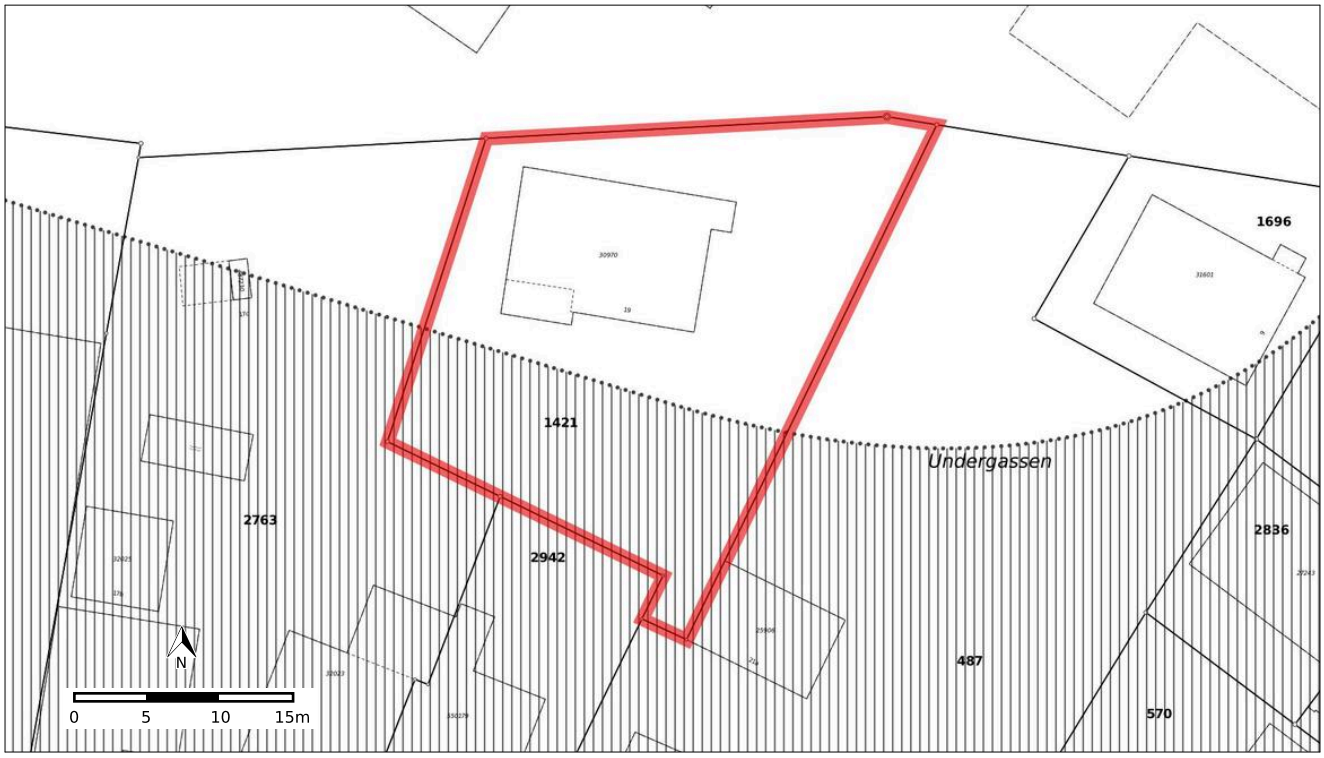


	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Mischzone Kern Geschosszahl 4	783 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Mischzone Kern Geschosszahl 3		
	Zone für öffentliche Nutzungen Bildung, Kultur		

Rechtsvorschriften	Baureglement Einwohnergemeinde Meiringen https://oerebfiles.apps.be.ch/78501/5768/0785_Baureglement.pdf
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de
Weitere Informationen und Hinweise	-
Zuständige Stelle	Gemeinde Meiringen https://www.meiringen.ch

Kommunale Nutzungsplanung: Andere flächenbezogene Festlegungen

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Ortsbildschutzgebiet	267 m²	34.1%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)

-

Rechtsvorschriften

Baureglement Einwohnergemeinde Meiringen
https://oerebfiles.apps.be.ch/78501/5768/0785_Baureglement.pdf

Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700
https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html

Baugesetz (BauG), BSG 721.0
https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de

Bauverordnung (BauV), BSG 721.1
https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de

Weitere Informationen und Hinweise

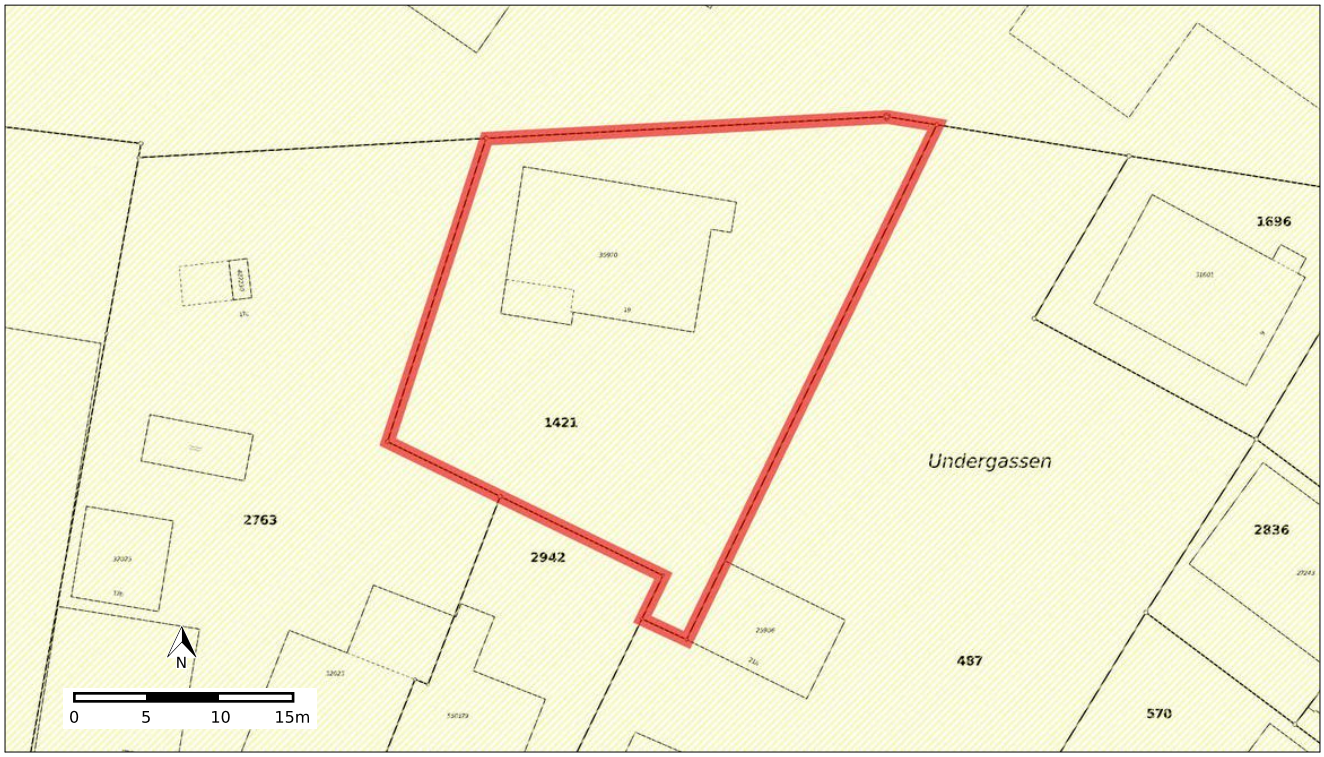
-

Zuständige Stelle

Gemeinde Meiringen
https://www.meiringen.ch

Naturgefahrenkarte (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Restgefährdung	783 m²	100.0%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)

-

Rechtsvorschriften

Rechtsvorschrift aktuellste Gefahrenkarte

https://oerebfiles.apps.be.ch/9166/6045/Rechtsvorschrift_aktuellste_Gefahrenkarte.pdf

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetz (BauG), BSG 721.0

https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de

Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG), BSG 751.11

https://www.belex.sites.be.ch/data/751.11/de

Kantonales Waldgesetz (KWaG), BSG 921.11

https://www.belex.sites.be.ch/data/921.11/de

Kantonale Waldverordnung (KWaV), BSG 921.111

https://www.belex.sites.be.ch/data/921.111/de

Weitere Informationen und Hinweise

Die behördenverbindliche Naturgefahrenkarte ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben relevant. Da sie lediglich mittelbar grundeigentümerverbindlich ist, erscheint sie im ÖREB-Kataster als Zusatzinformation gemäss Artikel 8b ÖREBKV. Prozessspezifische Gefahrenkarten: Siehe Geoportal Kanton Bern.

Zuständige Stelle

Amt für Wald und Naturgefahren des Kantons Bern

https://www.naturgefahren.sites.be.ch/de/start/themen/bauen-in-gefahrengebieten.html

1 Geltungsbereich

101 Sachlich

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich in Überbauungsordnungen (Übersicht in Art. 321 GBR)

102 Räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2 Nutzungszonen

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung

[1] Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart und ES
Wohnzonen	W	[2] – Wohnen – dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen wie Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliches – stilles Gewerbe – ES II In den im Zonenplan 2 besonders bezeichneten Gebieten gilt die ES III.

ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Als stilles Gewerbe zählen z.B. Coiffeur, Schneider- und Künstlerateliers, Arztpraxen, weil sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Mischzone wegen ihren Immissionen unzulässig sind, ebenfalls nicht erlaubt.

Mischzonen:

[3] – Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen
– Gewerbe und Dienstleistungen
– Gastgewerbe
– Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Verkaufsfläche
– In der Mischzone M3 Schulhaus Balm ist die oberirdische Geschossfläche auf maximal 1000 m² beschränkt.[1]

– ES III

Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen weder durch den Betrieb noch durch das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen wesentlich beeinträchtigen.

Mischzone Kern

Die Mischzone Kern gilt als Geschäftsgebiet ohne Einschränkung der Verkaufsfläche.

Mischzone Dorf / Spezialzone Brünigen

In der Mischzone Dorf und in der Spezialzone Brünigen sind die in den Mischzonen zulässigen Nutzungen sowie landwirtschaftliche Nutzungen zulässig.

Arbeitszonen 1, 2 und 3

[4] Arbeitszonen 1:
– Industrie- und Gewerbebetriebe mit dazugehörigen Büroräumlichkeiten
– Wohnungen für das an den Standort angewiesene Personal zugelassen
– Publikumsintensive Dienstleistungsbetriebe sind nicht zugelassen.

– ES IV

Arbeitszonen 2 und 3:
– Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bürobetriebe
– pro Gebäude ist maximal eine Wohnung mit einer maximalen Geschossfläche von 180 m² GFo zulässig.

– ES III

Pro 800 m² unüberbauter Grundstücksfläche ist in Arbeitszonen mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Baum durch den Gesuchsteller/Grundeigentümer zu pflanzen und zu pflegen.

In Balm sind in den Arbeitszonen A1 (Balmsäge / Rüüssallmeind) und A2 (Schulhaus Balm, Balm Derfli) keine neuen Kunden- und Arbeitsplatz intensiven Be-

In den Arbeitszonen sind grundsätzlich alle Arbeitstätigkeiten zulässig, auch Verkaufsnutzungen, soweit sie nicht publikumsintensiv sind. Die Arbeitszonen gelten nicht als Geschäftsgebiete im Sinne von Art. 20 BauG.
Bezüglich Risikobetriebe sind die entsprechenden Vorschriften des Umweltschutzgesetzes und der Störfallverordnung zu beachten.

[1] Nachträgliche Änderung vom 4.11.2013

triebe gestattet. Neue Betriebe dürfen pro 1'000 m² Bauzone höchsten 3 Arbeitsplätze aufweisen.

212 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche Masse

[1] Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kA	gA	VG	Fh[2)]	GL[3)]	GZ[4)]
Wohnzone 2	W2	4 m	8 m	2	7.5 m	22 m	35
Wohnzone 3	W3	5 m	10 m	3	9.5 m	30 m	25
Ferienhauszone	FHZ	3 m	6 m	1	4.5 m	12 m	
Mischzone 2	M2	4 m	8 m	2	8 m	25 m	20
Mischzone 3	M3	5 m	10 m	3	10 m	30 m	15
Mischzone Dorf[1)]	MD	3 m	8 m	2	7.2 m	18 m[4)]	15
Mischzone Kern[1)]	MK2	3 m	8 m	2	8 m	25 m	10
Mischzone Kern[1)]	MK3	3 m	9 m	3	10 m	40 m[5/6)]	5
Mischzone Kern[1)]	MK4	3 m	10 m	4	13 m	40 m[5/6)]	5
Arbeitszone	A1	5 m	–	–	12 m[7)]	–	15
Arbeitszone	A2	5 m	–	–	12 m[7)]	–	10
Arbeitszone	A3	4 m	–	–	8 m[7)]	–	5

1) Die Vorschriften über die annähernd geschlossene Bauweise (Art. 412 Abs. 4 bis 7) bleiben vorbehalten.
2) Technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Liftschächte etc. dürfen die maximale traufseitige Fassadenhöhe überschreiten.
3) Für vorwiegend gewerblich genutzte Bauten mit einer traufseitigen Fassadenhöhe von max. 5 m ist die Gebäudelänge in allen Zonen frei.
4) Für landwirtschaftliche Gebäude gilt eine GL von max. 40 m.
5) Für Gebäude an bestehender Gebäudeflucht: Gebäudegrundrisse nach bestehender Überbauung.

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie Abweichungen in Ortsbilderhaltungsgebieten nach Art. 512 GBR

kA: Kleiner Grenzabstand (s. Anhang A122 GBR)
gA: Grosser Grenzabstand (s. Anhang A123 GBR
Fh: traufseitige Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV, sie gilt auch für Flachdachbauten OK offene oder geschlossene Brüstung). Zum höchsten Punkt des Daches, vgl. Art. 212 Abs. 4 [Bst. a An- und Kleinbauten, Bst. g Attikageschoss] und Art. 413 Abs. 3.
GL: Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)
VG: Geschosszahl (vgl. Art. 18–21 BMBV
GZ: Grünflächenziffer (s. Art. 31 BMBV)

Für Gebäude im Innenhof: GL = 12 m; VG = 2; Fh = 7 m

6) Maximale Gebäudebreite (vgl. Art. 13 BMBV) parallel zur Strasse: MK 3: 30 m, MK 4: 35 m

7) Technisch bedingte höhere Bau- und Anlageteile, wie Krananlagen, gewerbliche Silos, u.ä. sind bis zu einer Anlagehöhe von max. 16 m gestattet, höhere Kamine und Antennenanlagen bleiben zulässig.

Grenz- und Gebäudeabstände; Zonenabstand

[2] a) Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Abs. 2 legt fest, welche Bauten den Grenzabstand einhalten müssen. Näherbaurechte richten sich nach Anhang A121.

b) In den in den Zonenplan, Teilplan 1, bezeichneten Gebieten gilt in einer Tiefe von 20 m gemessen ab dem äussersten Trottoirrand und wo ein Trottoir fehlt, ab dem äussersten Strassenrand, die annähernd geschlossene Bauweise, mit einem reduzierten Grenzabstand von 1.5 m und einem Gebäudeabstand von 3 m.

Gestützt auf Art. 79 Abs. 1 EG ZGB gilt in diesen Gebieten auch ein reduzierter privatrechtlicher Grenzabstand.

Hangzuschlag

[3] Bei Bauten am Hang ist, ausgenommen bergseits, eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Fallinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

[4] Zudem gelten die folgenden Masse

An- und Kleinbauten

a) An- und Kleinbauten:

– Grenzabstand mindestens:	2 m
– Grundfläche maximal:	60 m^2
– traufseitige Fassadenhöhe max.:	4 m
in Ortsbildschutzgebieten	3 m
– Höchster Punkt des Daches ab maximaler Fh:	2 m

vgl. Art. 3 + 4 BMBV

Unterniveaubauten

b) Unterniveaubauten, welche mit Ausnahme von Hauszugängen und –zufahrten, vollständig vom Erdreich überdeckt sind und die dadurch entstehende Terrainveränderung das massgebende Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.2 m überragt, dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze heranreichen.

vgl. Art. 6 BMBV
Für unterirdische Bauten nach Art. 5 BMBV gilt kein Grenzabstand

Anlagen (Tiefbauten)

c) Den Boden nicht überragende Anlagen wie private Zufahrtswege, Strassen, Parkplätze und dgl. haben einen Grenzabstand von 0.3 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch