

Gründung der Baulandumlegungsgenossenschaft «Neumatt» in Mooswil^{1),2),3),4)}

A.B., Notar des Kantons Bern, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büro in Mooswil,

beurkundet:

gestützt auf Art. 30 des Baulandumlegungsdekrets (BUD) vom 12. Februar 1985:

I. Eröffnung und Konstituierung

Herr Fritz Huber, von Lyss, in Mooswil, Gemeindepräsident von Mooswil, eröffnet am Mittwoch, 13. November 2019, um 17.00 Uhr, im Konferenzraum der Gemeindeverwaltung Mooswil die Versammlung.

Auf Antrag des Gemeinderats von Mooswil werden in offener Abstimmung ohne Gegenstimme gewählt:

- als Tagesvorsitzender: Herr Fritz Huber, vorgenannt;
- als Stimmzähler: Herr Anton Tschanz, von Mooswil, in Mooswil.

II. Feststellungen

Der Vorsitzende stellt fest:

1. Die Versammlung wurde unter Einhaltung der Vorschriften von Art. 22 BUD mit eingeschriebenem Brief vom 15. Oktober 2019⁵⁾ an alle Grundeigentümer im Umlegungsgebiet gemäss Perimeterplan «Neumatt» einschliesslich Inhaber von selbständigen und dauernden Rechten an diesen Grundstücken⁶⁾ einberufen.

Zur Versammlung wurden ebenfalls eingeladen:

- Das Amt für Geoinformation des Kantons Bern⁷⁾;
- Herr Paul Meier, von Otelfingen, in Mooswil, pat. Ingenieur-Geometer, als Projektverfasser;
- Notar A.B., in Mooswil.

In der Einladung wurde darauf hingewiesen, dass die Beschlüsse der Gründungsversammlung nach der Versammlung während dreissig Tagen öffentlich aufgelegt werden und dass innert dieser Frist Beschwerde erhoben werden kann⁸⁾.

Die Unterlagen zur Einberufung werden auf der Gemeindeverwaltung Mooswil aufbewahrt.

2. Die Personalien der Anwesenden (Grundeigentümer sowie Stellvertreter) wurden auf einer separaten Präsenzliste erfasst. Die Stellvertreter haben sich mit schriftlicher Vollmacht ausgewiesen.

Für das Amt für Geoinformation ist Frau Anna Blum, von Köniz, in Bern, anwesend.

3. Der Vorsitzende stellt fest, dass über die Beschlüsse der Gründungsversammlung eine öffentliche Urkunde durch den Notar errichtet wird⁹⁾, die gleichzeitig als Protokoll dient.
4. Ab dem 5. August 2019 haben der Perimeterplan, der Bericht über das Vorhaben, die Kostenschätzung und der Statutenentwurf gemäss Art. 29 Abs. 2 BUD in Verbindung mit Art. 13 Abs. 3 BUD während dreissig Tagen auf der Gemeindeverwaltung Mooswil öffentlich aufgelegt und erfolgten die gesetzlich vorgeschriebenen Bekanntmachungen¹⁰⁾.

Am 15. August 2019 fand im Konferenzraum der Gemeindeverwaltung Mooswil eine Orientierungsversammlung statt.

Mit Schreiben vom 30. August 2019 haben die Eigentümer des Grundstücks Mooswil / 873 die Durchführung einer Baulandumlegung und die Gründung einer Umlegungsgenossenschaft abgelehnt. Im Übrigen wurden keine weiteren Einwendungen oder Anregungen zur geplanten Umlegung eingereicht.

5. In seiner Sitzung vom 23. September 2019 hat der Gemeinderat von Mooswil gemäss Art. 14 lit. b BUD den Beschluss zur Einlei-

tung einer Baulandumlegung für das Gebiet «Neumatt» in Mooswil gefasst¹¹⁾.

Die Baulandumlegung soll eine zweckmässige und rationelle Überbauung im Gebiet «Neumatt» ermöglichen und die hierfür ungünstigen Grenzverhältnisse bereinigen.

6. Gleichzeitig mit der Baulandumlegung ist für das Umlegungsgebiet eine Überbauungsordnung zu erlassen, welche die Erschliessung und die Grundzüge der Überbauung regelt¹²⁾.
7. Die Beschlussfassung über das Unternehmen ist in Art. 122 Abs. 1 BauG und Art. 30 Abs. 4 BUD wie folgt geregelt:

Der Beschluss wird mit der Mehrheit der stimmenden Grundeigentümer¹³⁾ gefasst. Stimmenthaltungen werden für die Berechnung des Quorums nicht mitgezählt. Gehörig geladene, aber nicht erschienene und nicht vertretene Stimmberechtigte gelten als zustimmend, wenn sie die Gründung der Umlegungsgenossenschaft nicht vorher schriftlich abgelehnt haben oder wenn sich gemeinsam Berechtigte nicht einigen können (Art. 30 Abs. 4 BUD)¹⁴⁾.

Der gehörig geladene, heute nicht erschienene und nicht vertretene Eigentümer des Grundstückes Nr. 1300 gilt somit als zustimmend.

Die gehörig geladenen, heute nicht erschienenen und nicht vertretenen Eigentümer des Grundstücks Nr. 873 haben mit Schreiben vom 30. August 2019 die Gründung der Umlegungsgenossenschaft abgelehnt. Sie gelten somit als ablehnend¹⁵⁾.

III. Orientierung über das Unternehmen

Ingenieur-Geometer Paul Meier orientiert die Anwesenden über das Projekt, insbesondere den Perimeter der Baulandumlegung und den Statutenentwurf der Baulandumlegungsgenossenschaft¹⁶⁾. Der Statutenentwurf stützt sich auf die Musterstatuten des Amts für Geoinformation¹⁷⁾.

Die anschliessende Diskussion führt zu einer redaktionellen Änderung von Art. 11 der Statuten. Zum aufgelegten Perimeter werden keine Einwendungen erhoben.

IV. Beschlussfassung über das Unternehmen

Nach abgeschlossener Beratung stellt der Vorsitzende den Antrag, die Durchführung der Baulandumlegung «Neumatt» zu beschliessen. Dieser Beschluss umfasst in einer Abstimmung:

1. die Festsetzung des Perimeters;
2. die Genehmigung der Statuten;
3. die Gründung der Genossenschaft;
4. die Durchführung des Unternehmens.

Die anwesenden Grundeigentümer resp. deren Vertreter geben ihre Stimme durch Unterzeichnung individueller, mit dem Namen der betreffenden Grundeigentümer und der Nummer der Grundstücke bezeichneten Stimmkarten ab.

Der Vorsitzende gibt nach Ermittlung durch den Stimmenzähler folgendes Ergebnis bekannt.

1. Zustimmende Grundeigentümer

Der Durchführung der Baulandumlegung haben in der Versammlung zugestimmt: 5 Stimmberechtigte
 Als zustimmend gilt der gehörig geladene, jedoch nicht erschienene und nicht vertretene Eigentümer des Grundstücks Nr. 1300 1 Stimmberechtigter

Total zustimmende Eigentümer **6 Stimmen**

2. Ablehnende Grundeigentümer

Die Durchführung der Baulandumlegung hat in der Versammlung abgelehnt: 1 Stimmberechtigter

Vorgängig der Beschlussfassung haben die Eigentümer des Grundstücks Nr. 873 die Gründung der Umlegungsgenossenschaft schriftlich abgelehnt: 1 Stimmberechtigter

Total ablehnende Eigentümer **2 Stimmen**

3. Stimmenthaltungen

Sich der Stimme enthalten hat

1 Stimmberechtigter

0 Stimmen

Damit ist die Durchführung der Baulandumlegung «Neumatt» mit 6 zu 2 Stimmen beschlossen worden.

Der Vorsitzende orientiert, dass dieser Beschluss nach Eintritt der Rechtskraft dem kantonalen Amt für Geoinformation zur Genehmigung des Perimeterplans und der Statuten der Genossenschaft eingereicht wird. Mit der Genehmigung erhält die Genossenschaft ohne Eintragung in das Handelsregister das Recht der Persönlichkeit¹⁸⁾.

V. Wahlen

Gemäss Artikel 9 der Statuten der Baulandumlegungsgenossenschaft werden der Präsident, der Vizepräsident, der Sekretär, der Kassier und der Vorsitzende des Umlegungsausschusses durch die Genossenschaftsversammlung gewählt.

Auf Antrag des Gemeinderats von Mooswil werden ohne Gegenstimme gewählt:

1. In den Vorstand der Genossenschaft¹⁹⁾

- Fritz Tschannen, von und in Mooswil, Gemeinderat, als **Präsident**;
- Walter Zeller, von Lyss, in Mooswil, Bauverwalter, von Mooswil, als **Sekretär**;
- Sandra Hostettler, von Köniz, in Mooswil, Finanzverwalterin, von Mooswil, als **Kassierin**;
- Hans Liechti, von Landiswil, in Mooswil, als **Vizepräsident** und **Beisitzer**;
- Peter Wüthrich, von Trub, in Mooswil, als **Beisitzer**.

2. Als Kontrollstelle²⁰⁾

- Hans Salzmann, von Belp, in Mooswil;
- Kevin Markwalder, von und in Mooswil.

3. In den Umlegungsausschuss²¹⁾

- Hans Müller, von Thun, in Bern, als **Vorsitzender**;
- Andreas Lauterburg, von Liestal, in Meikirch, als **Mitglied**;
- Peter Marti, von Burgdorf, in Wohlen bei Bern, als **Mitglied**.

4. Als technischer Leiter²²⁾

- Herr Paul Meier, vorgeannt, pat. Ingenieur-Geometer, Projektverfasser.

5. Als Umlegungsnotar²³⁾

- Notar A.B. in Mooswil.

VI. Schlussbestimmungen

1. Schluss der Versammlung: 17.30 Uhr.
2. Der Notar stellt fest, dass die nachfolgenden Belege im Original mit der Urschrift aufbewahrt werden²⁴⁾:
 - a. **Beilage Nr. 1:** ein Exemplar der Statuten, wie sie an der heutigen Versammlung beschlossen und vom Vorsitzenden unterzeichnet wurden.
 - b. **Beilage Nr. 2:** Die Vollmacht eines Miteigentümers des Grundstücks Mooswil / 1118.
 - c. **Beilagen Nrn. 3 bis 9:** Sechs individuelle Stimmkarten.
 - d. **Beilage Nr. 10:** Schreiben vom 30. August 2019 der Eigentümer des Grundstücks Nr. 873 an die Gemeindeverwaltung von Mooswil.
3. Diese Urschrift ist für die Umlegungsgenossenschaft «Neumatt» in Mooswil in Papierform *einfach* auszufertigen. Eine Kopie der Urschrift wird dem Amt für Geoinformation des Kantons Bern zugestellt.

Beurkundet im Konferenzraum der Gemeindeverwaltung Mooswil, in Mooswil, am dreizehnten November zweitausendundneunzehn.

13. November 2019

Der Vorsitzende²⁵⁾:

Der Notar:

Bemerkungen

- 1) Das Baulandumlegungsdekret (BUD; BSG 728.1) vom 12. Februar 1985 unterscheidet zwischen der Umlegung nach Vereinbarung (Art. 17 und 18), der Umlegung durch Gründung einer Genossenschaft (Art. 19 bis 36) und der Umlegung von Amtes wegen (Art. 37 bis 39).

Für die Durchführung sind in allen drei Fällen die Umlegungsgrundsätze und die Bestimmungen über das Verfahren, die Genehmigung und den Vollzug (Art. 40 bis 65 BUD) massgebend, soweit dafür nicht besondere Vorschriften bestehen (vgl. Art. 10 Abs. 3 BUD).

Die Umlegung im genossenschaftlichen Verfahren gestattet die Durchführung einer Umlegung bei fehlender Zustimmung aller Beteiligten nach dem Mehrheitsprinzip. Der Beschluss über das Unternehmen wird mit der Mehrheit der stimmenden Grundeigentümer gefasst. Gehörig geladene, aber nicht erschienene und nicht vertretene Stimmberechtigte gelten als zustimmend, wenn sie die Gründung der Umlegungsgenossenschaft nicht vorher schriftlich abgelehnt haben oder wenn sich gemeinsam Berechtigte nicht einigen können (Art. 122 BauG, Art. 30 Abs. 4 BUD).

Die Baulandumlegung kann jederzeit im freiwilligen Verfahren gemäss Art. 17 f. BUD weitergeführt werden, wenn nachträglich eine Einigung zustande kommt. Andererseits ist auch die Umwandlung in eine Umlegung von Amtes wegen möglich, wenn an der Umlegung ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht (Art. 37 BUD).

- 2) Über den Beschluss zur Durchführung einer Baulandumlegung mit Gründung einer Genossenschaft ist eine öffentliche Urkunde zu errichten (Art. 30 Abs. 5 BUD).
- 3) Der Baulandumlegung gehen regelmässig (notarielle) Arbeiten voraus, welche für die anschliessende Durchführung der Baulandumlegung zwingend erforderlich sind oder welche dazu dienen, das Baulandumlegungsverfahren zu vereinfachen. Gegenstand solcher Vorbereitungsarbeiten sind beispielsweise:
 - Die Abparzellierung eines Grundstücksteils, welcher nicht von der Baulandumlegung erfasst werden soll, im Hinblick darauf, dass der Perimeter einer Baulandumlegung stets entlang einer Grundstücksgrenze geführt werden muss. Eine Abparzellierung ist daher beispielsweise erforderlich, wenn von einem bereits teilweise überbauten Grundstück nur die Baulandreserve in die Umlegung einbezogen werden soll oder auch, wenn ein Grundstück in einen Teil innerhalb und in einen Teil ausserhalb des Geltungsbereichs des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) aufgeteilt werden muss, weil nur der dem BGBB nicht unterstellte Teil in die Baulandumlegung einbezogen werden soll;
 - die Errichtung von Grunddienstbarkeiten über den Perimeterrand hinaus;
 - die Löschung von Grunddienstbarkeiten am Perimeterrand oder die Löschung von Personaldienstbarkeiten, um die Anzahl der Beteiligten gemäss Art. 7 Ziffer 2 BUD zu reduzieren;
 - die Neuordnung von Grundpfandrechten (z.B. Pfandentlassungen) oder, wenn es die zeitlichen Verhältnisse zulassen, die Kraftloserklärung von verlorenen Schuldbriefen;

– gegebenenfalls die Anpassung von Bedingungen des Vorkaufs bei limitierten Vorkaufsrechten.

- 4) Der Übergang des Eigentums wie auch von Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten im Landumlegungsverfahren erfolgt durch dingliche Subrogation (vgl. Rey/Strebel, BaK 2019, Note 8 zu Art. 703 ZGB; Rey, BK, Systematischer Teil und Kommentar zu Art. 730 und 731 ZGB, Noten 330 und 333 zum Systematischen Teil; Schmid-Tschirren, BaK 2019, Note 2 zu Art. 802 ZGB mit weiteren Hinweisen; Liver, ZK, Note 26 zu Art. 731 ZGB).

Mit der Genehmigung der Landumlegung durch die kantonale Direktion für Inneres und Justiz treten die sich aus der Neuordnung ergebenden Rechtsänderungen von Gesetzes wegen ein (ausserbuchlicher Rechtserwerb, Art. 61 BUD).

- 5) Die Genossenschaftsversammlung ist wenigstens fünfzehn Tage zum Voraus einzuberufen (Art. 22 Abs. 1 BUD).
- 6) Vgl. Art. 7 Ziffer 1 BUD.
- 7) Art. 30 Abs. 1 BUD.
- 8) In der Einladung ist darauf hinzuweisen, dass die Beschlüsse nach der Versammlung während dreissig Tagen öffentlich aufgelegt werden und dass innert dieser Frist Beschwerde erhoben werden kann (Art. 30 Abs. 2 BUD).

Gemäss Art. 122 Abs. 3 BauG kann gegen die Beschlüsse der Gründungsversammlung (und anderer Genossenschaftsversammlungen) Beschwerde beim Amt für Geoinformation des Kantons Bern erhoben werden, vgl. auch Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Band II, Bern 2017, Note 3 zu Art. 122 BauG. Davon abweichend ist gestützt auf Art. 23 und Art. 31 BUD und gegenwärtiger Praxis in erster Instanz die Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern zur Beurteilung solcher Beschwerden zuständig.

- 9) Art. 30 Abs. 5 BUD. In seinem Bereich kann das kantonale Recht Versammlungsbeschlüsse der Beurkundungspflicht unterstellen (vgl. Stähli, Kommentar zum Notariatsrecht des Kantons Bern, Bern 2009, Note 4 zu Art. 54 NV).
- 10) Während des Auflageverfahrens steht den beteiligten Grundeigentümern das Recht zu, Einwendungen und Anregungen zu unterbreiten. Diese Eingaben sind mit Mitwirkungseingaben vergleichbar. Es wird über sie kein anfechtbarer Entscheid gefällt. Die zuständige Behörde ist jedoch gehalten, Einwendungen und Anregungen zu überprüfen und, soweit sie mit den öffentlichen Interessen vereinbart werden können, zu berücksichtigen.
- 11) Vgl. Art. 13 bis 16 BUD. Die Initiative für die Einleitung eines Baulandumlegungsverfahrens geht in der Regel von der Gemeinde aus. Diese hat zusammen mit einem Fachmann (technischer Leiter) die Grundlagen zu erarbeiten.
- 12) Gemäss Art. 119 BauG und Art. 11 BUD ist gleichzeitig mit der Baulandumlegung für das Umlegungsgebiet eine Überbauungsordnung (umfassend Überbauungsplan und Bauvorschriften, Art. 88 ff. BauG) zu erlassen, welche die Erschliessung und die Grundzüge der Überbauung regelt. Die Überbauungsordnung muss spätestens vor Beginn des Auflageverfahrens (Auflage des Plans der Neuordnung mit

Verzeichnis der Entschädigungen, Art. 54 BUD) vom zuständigen Gemeindeorgan angenommen sein (Art. 11 Abs. 2 BUD). Die Überbauungsordnung ist in der Regel gleichzeitig mit der Baulandumlegung zu genehmigen (Art. 11 Abs. 3 BUD).

- 13) Art. 7 Ziffer 1 BUD, vgl. Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Band II, Bern 2017, Note 2 zu Art. 122 BauG in Verbindung mit Note 2 zu Art. 120 BauG.
- 14) vgl. auch Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Band II, Bern 2017, Note 2 zu Art. 122 BauG.
- 15) Gehörig geladene, aber nicht erschienene Stimmberechtigte gelten als zustimmend, wenn sie die Gründung der Umlegungsgenossenschaft vorher schriftlich abgelehnt haben.

Gehörig geladene, aber nicht erschienene Stimmberechtigte gelten als ablehnend, wenn sie die Gründung der Umlegungsgenossenschaft vorher schriftlich abgelehnt haben. Jedes vor der Gründungsversammlung eingereichte Schreiben, aus welchem die Ablehnung der Gründung der Umlegungsgenossenschaft klar hervorgeht, gilt - sofern der Eigentümer nicht an der Versammlung erscheint - nach der hier vertretenen Auffassung in der Gründungsversammlung als ablehnende Stimme.

- 16) Insbesondere Perimeter und Statuten sind an der Gründungsversammlung zu beraten (Art. 30 Abs. 3 lit. a BUD). In Bezug auf Perimeteränderungen sind nur vereinzelte Entlassungen von Grundstücken am Perimeterrand denkbar. Eine Perimetererweiterung kann ohne vorgängige Mitwirkung des betroffenen Grundeigentümers an der Gründungsversammlung nicht verbindlich beschlossen werden.
- 17) <https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/geoinformation-vermessung/amtliche-vermessung/landumlegungen/baugebiet/allgemein/baulandumlegung-im-genossenschaftsverfahren.html>
- 18) Art. 32 BUD.
- 19) Art. 21 und 24 BUD. Präsident, Sekretär und Kassier der Genossenschaft brauchen nicht Mitglieder zu sein.
- 20) Art. 21 und 26 BUD. Die Kontrollstelle der Genossenschaft braucht nicht Mitglied zu sein. Die Kontrollstelle hat die Jahresrechnungen zu prüfen und darüber der Genossenschaftsversammlung Bericht zu erstatten (Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Band II, Bern 2017, Note 4 zu Art. 122 BauG).
- 21) Art. 25 BUD. Der Umlegungsausschuss besteht aus drei oder fünf an der Umlegung nicht beteiligten Sachverständigen. Dem Umlegungsausschuss obliegt die technische Durchführung der Umlegung.
- 22) Art. 27 BUD. Der technische Leiter unterstützt die Tätigkeit des Umlegungsausschusses. Er beschafft die erforderlichen Unterlagen und entwirft den Plan für die Neuordnung.
- 23) Art. 27 BUD. Der Notar nimmt die erforderlichen öffentlichen Beurkundungen vor, meldet die Rechtsänderungen beim Grundbuchamt an und berät den Umlegungsausschuss in rechtlicher Hinsicht.

- 24) Die Beilagen sind zu nummerieren und mit einem Zeugnis des Notars über ihre Zugehörigkeit zu der betreffenden Urschrift zu versehen (Art. 39 Abs. 2 NV).
- 25) Art. 54 NV sieht nicht vor, dass das Protokoll neben dem Notar auch durch den Vorsitzenden und einen allfälligen Protokollführer der Versammlung zu unterzeichnen ist. (vgl. Stähli, Kommentar zum Notariatsrecht des Kantons Bern, Bern 2009, Noten 18 ff. zu Art. 54 NV).

Die Mitunterzeichnung der Urschrift durch den Vorsitzenden entspricht jedoch der gängigen Praxis und belegt die erfolgte Rogation.