

Vereinbarung über eine Baulandumlegung^{1),2),3),4)}

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

beurkundet:

1. Die **Einwohnergemeinde Mooswil**⁵⁾, handelnd durch den Gemeinderat, hier vertreten durch den Gemeindepräsidenten, Herrn **Fritz Huber**, von Krauchthal, in Mooswil, und den Gemeindegemeinschreiber, Herrn **Marco Buess**, von Meikirch, in Mooswil;
2. Herr **Jean Paul Kaser**, 2.5.1937, von Niederbipp, Bodenackerweg 3, 3230 Mooswil;
3. Herr **Timon Gasser**, 9.8.1950, von Thun, Grundackerstrasse 12, 3422 Kirchberg;
4. a. Frau **Karin Steiner**, 23.2.1950, von Zweisimmen, Dahlienweg 5, 3084 Wabern,
b. Frau **Marlene Grossen**, 11.3.1954, von Kandersteg, Gasse 2, 3230 Mooswil;
5. Frau **Tamara Soguel**, 10.2.1959, von Davos, Gasse 7, 3230 Mooswil;
6. a. Herr **Elias Geiser**, 8.3.1945, von Mooswil, Sonnenweg 15, 3230 Mooswil,
b. Herr **Robert Geiser**, 22.5.1947, von Mooswil, Kramgasse 20, 3011 Bern,
c. Frau **Margrit Hagmann**, 12.7.1952, von Aarberg, Mooshausstrasse 10, 3510 Konolfingen.

Herr Elias Geiser und Frau Margrit Hagmann sind hier vertreten durch Herrn **Robert Geiser** gemäss Vollmachten, welche im Original als **Beilagen Nrn. 1 und 2** mit der Urschrift dieser Urkunde aufbewahrt werden.

7. Herr **Oskar König**, 29.10.1942, von Mooswil, Moosgasse 12, 3230 Mooswil;
8. Frau **Sina Lopez**, 1.10.1949, von Oberburg, Hauptstrasse 11, 3054 Schüpfen;

erklären:

I. Eigentumsverhältnisse / Grundstückbeschreibungen⁶⁾

Hinweis: Bezüglich der Grundstückbeschreibungen der hiernach genannten Grundstücke vgl. Musterurkunde Nr. 611. In der vorliegenden Musterurkunde wird die Grundstückbeschreibung der Nachvollziehbarkeit und der Übersichtlichkeit halber nur wiedergegeben, soweit sie für das Verständnis des Sachverhalts notwendig ist.

1. Die **Einwohnergemeinde Mooswil** ist Eigentümerin der folgenden Grundstücke:
 - a. **Mooswil / 315**
 - b. **Mooswil / 5862**
2. Herr **Jean Paul Kaser** ist Eigentümer der folgenden Grundstücke:
 - a. **Mooswil / 4382**
Dienstbarkeiten: (L) SDR Quellenrecht z.G. SDR Mooswil / 611
 - b. **Mooswil / 595**
3. Herr **Timon Gasser** ist Eigentümer der folgenden Grundstücke:
 - a. **Mooswil / 2415**
 - b. **Mooswil / 3711**
 - c. **Mooswil / 4348**
 - d. **Mooswil / 2096**
 - e. **Mooswil / 4094**
Dienstbarkeiten: (L) Wegrecht z.G. Mooswil / 2393
4. Frau **Karin Steiner** und Frau **Marlene Grossen** sind Eigentümerinnen als Erbengemeinschaft der folgenden Grundstücke:
 - a. **Mooswil / 4268**
 - b. **Mooswil / 3177**
 - c. **Mooswil / 1759**
 - d. **Mooswil / 2965**

e. **Mooswil / 2393**

Dienstbarkeiten: (R) Wegrecht z.L. Mooswil / 4094

5. Frau **Tamara Soguel** ist Eigentümerin der folgenden Grundstücke:

a. **Mooswil / 1783** b. **Mooswil / 1785**

c. **Mooswil / 2580** d. **Mooswil / 2889**

e. **Mooswil / 2173** f. **Mooswil / 3100**

g. **Mooswil / 447**

6. Herr **Elias Geiser**, Herr **Robert Geiser** und Frau **Margrit Hagmann** sind Eigentümer als Erbengemeinschaft des folgenden Grundstücks:

Mooswil / 1877

Dienstbarkeiten: (L) Kabelleitung z.G. Einwohnergemeinde Mooswil

(L) Abwasserleitung z.G. Einwohnergemeinde Mooswil

Grundpfandrechte: Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 100 000.–, 1. Pfandstelle, Höchstzinsfuss 10%, Einzelpfandrecht

Grundpfandgläubigerin: Berner Kantonalbank AG, (UID: CHE-108.955.216)

Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 48 450.–, 2. Pfandstelle, Höchstzinsfuss 10%, Einzelpfandrecht

Grundpfandgläubigerin: Einwohnergemeinde Mooswil

7. Herr **Oskar König** ist Eigentümer des folgenden Grundstücks:

Mooswil / 3228

Vormerkungen: (L) Vorkaufsrecht bis 9.11.2023

z.G. Rindlisbacher Hans, 12.6.1941

8. Frau **Sina Lopez** ist Eigentümerin des folgenden Grundstücks:

Mooswil / 611

Selbständiges und dauerndes Recht (Quellenrecht) z.L. Mooswil / 4382

II. Unterlagen / Beilagen

Die Umlegung stützt sich auf folgende Unterlagen⁷⁾:

1. Einleitungsbeschluss des Gemeinderates der Einwohnergemeinde Mooswil vom 9. Dezember 2018⁸⁾.
2. Plan 1:500 «Zuteilungsplan» mit dem Perimeter der Umlegung und dem alten und dem neuen Bestand der Grundstücke, ausgestellt durch das Ingenieurbüro Musterbüro AG, in Mooswil, am 28. Februar 2019.
3. «Dienstbarkeitenplan⁹⁾» 1:500, mit der zeichnerischen Darstellung der verbleibenden und der verlegten Dienstbarkeiten, ausgestellt durch das Ingenieurbüro Musterbüro AG, in Mooswil, am 28. Februar 2019.
4. Überbauungsordnung «Mustermatte», bestehend aus Überbauungsplan und Bauvorschriften, beschlossen durch den Gemeinderat der Gemeinde Mooswil am 9. Dezember 2018¹⁰⁾.

Der Zuteilungsplan und der Dienstbarkeitenplan werden von den Parteien genehmigt; sie bilden Bestandteile dieser Vereinbarung.

Die Parteien und der Notar unterzeichnen je zehn identische Zuteilungs- und Dienstbarkeitenpläne. Ein Originalexemplar des Zuteilungsplans wird als **Beilage Nr. 3**, ein Originalexemplar des Dienstbarkeitenplans als **Beilage Nr. 4** mit dieser Urschrift aufbewahrt. Je neun Originalexemplare sind für die Ausfertigungen bestimmt.

Für das Amt für Geoinformation unterzeichnen die Parteien zudem je einen Zuteilungs- und Dienstbarkeitenplan.

III. Öffentliche Auflage

Mit Zustimmung der zuständigen Behörde wurden die Grundlagen gemäss Art. 13 Abs. 3 BUD vom 28. September 2018 bis zum 29. Oktober 2018 in der Gemeindeverwaltung Mooswil öffentlich aufgelegt. Im Zusammenhang mit der Einleitung des Umlegungsverfahrens wurden keine Einwendungen erhoben oder Anregungen eingereicht.

Da sämtliche Beteiligten gemäss Art. 7 Ziffer 1 bis 3 BUD am Verfahren zustimmend mitwirkten, erübrigt sich die Durchführung eines weiteren Auflageverfahrens gemäss Art. 18 Abs. 3 BUD¹¹⁾.

IV. Umlegung

Die Vertragsparteien führen in dem durch den Perimeter abgegrenzten Umlegungsgebiet Mustermatte, in Mooswil, eine Baulandumlegung nach Vereinbarung gemäss Art. 17 und 18 BUD durch gemäss Einleitungsbeschluss vom 9.12.2018, den Unterlagen gemäss Ziffer II hiervor und den öffentlich aufgelegten Grundlagen gemäss Ziffer III hiervor.

V. Bereinigung der Grundbucheinträge

1. Dienstbarkeiten^{12),13)}

- a. Das auf dem Grundstück Mooswil / 2393 eingetragene Dienstbarkeitsrecht «Wegrecht» z.L. Mooswil / 4094 wird gelöscht (Totallöschung). Die Berechtigten erteilen ihre Zustimmung durch Unterzeichnung dieser Vereinbarung.
- b. Das selbständige und dauernde Quellenrecht Mooswil / 611 wird gelöscht (Totallöschung). Die Berechtigte erteilt ihre Zustimmung durch Unterzeichnung dieser Vereinbarung.
- c. Die beiden bisher auf Mooswil / 1877 eingetragenen Dienstbarkeitslasten betreffen nach durchgeführter Umlegung nur das Ersatzgrundstück Mooswil / 6215 und sind auf dieses zu übertragen.

- d. Im Übrigen ergeben sich die örtliche Lage der gemäss Ziffer V/1/c hiervor verbleibenden Dienstbarkeiten und das dadurch belastete Grundstück aus dem Dienstbarkeitenplan (Ziffer II/3 hiervor) in Verbindung mit der Neuzuteilung gemäss Ziffer VII hiernach.

2. Pfandrechte^{14),15)}

Die bisher auf Mooswil / 1877 in der 1. und 2. Pfandstelle lastenden Namen-Papier-Schuldbriefe werden in unveränderter Rangfolge auf das Ersatzgrundstück Mooswil / 6215 in die 1. und 2. Pfandstelle übertragen. Auf dem Ersatzgrundstück Mooswil / 6215 lasten diese beiden Schuldbriefe neu **im Nachgang** gegenüber den beiden bereits errichteten Dienstbarkeitslasten «Kabelleitung» und «Abwasserleitung» und im Nachgang gegenüber der gemäss Ziffer VI hiernach neu errichteten Dienstbarkeitslast «Öffentliches Fusswegrecht».

Für den Schuldbrief in der 1. Pfandstelle hat die Berner Kantonalbank AG bereits mit separater Erklärung den **Nachgang (Rangrücktritt)** erklärt.

Für den Schuldbrief in der 2. Pfandstelle erklärt die Einwohnergemeinde Mooswil als Grundpfandgläubigerin den **Nachgang (Rangrücktritt)** durch Unterzeichnung dieser Urkunde.

3. Vormerkung

Die bisher auf Mooswil / 3228 eingetragene Vormerkung «Vorkaufsrecht bis 9.11.2023» wird auf das Ersatzgrundstück Mooswil / 6217 übertragen. Der Vorkaufsberechtigte, Herr Hans Rindlisbacher, hat dieser Bereinigung bereits mit **separater Erklärung** zugestimmt¹⁶⁾.

4. Anmerkung

Die auf allen Grundstücken im alten Bestand eingeschriebene Anmerkung «Baulandumlegung Mustermatte» wird mit der Genehmigung der Neuordnung auf allen Grundstücken gelöscht¹⁷⁾.

5. Amtliche Werte

Die neuen amtlichen Werte werden den Grundeigentümern von der Steuerverwaltung des Kantons Bern separat eröffnet.

VI. Dienstbarkeitserrichtung¹⁸⁾

1. Wortlaut

Zu Lasten des nach durchgeführter Baulandumlegung bestehenden Grundstücks Mooswil/6215 und zu Gunsten der Einwohnergemeinde Mooswil wird an dem im Dienstbarkeitenplan (vgl. Ziffer II/3 hiervor) mit **blauer** Farbe eingezeichneten Teil des Grundstücks Mooswil / 6215 ein zeitlich unbeschränktes, dingliches, öffentliches Fusswegrecht errichtet.

Gestützt auf dieses Dienstbarkeitsrecht ist die Einwohnergemeinde Mooswil berechtigt, auf dem im Dienstbarkeitenplan mit blauer Farbe eingezeichneten Teil des Grundstücks Mooswil / 6215 einen öffentlichen Fussweg zu errichten und in Gemeingebrauch zu nehmen.

Der bauliche und betriebliche Unterhalt des Fusswegs geht zu Lasten der Einwohnergemeinde Mooswil.

Die Kosten der Errichtung des Fusswegs gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde Mooswil.

2. Grundbucheintrag

Diese Dienstbarkeit ist mit dem Stichwort **«Öffentliches Fusswegrecht»** im Grundbuch wie folgt einzutragen:

- als **Last** auf Mooswil / 6215 z.G. Einwohnergemeinde Mooswil.

VII. Neuzuteilung

Hinweis: Grundstücke, die in der nachfolgenden Beschreibung keine Abteilung «Dominierte Grundstücke», «Anmerkungen», «Dienstbarkeiten», «Grundlasten», «Vormerkungen» oder «Pfandrechte» aufweisen, haben unter der entsprechenden Abteilung keine Einschreibungen im Grundbuch.

Es werden folgende Grundstücke neu zugeteilt:

1. An die **Einwohnergemeinde Mooswil** die Grundstücke:

a. **Mooswil / 6218** b. **Mooswil / 6219**

Fläche: 2'462 m² Fläche: 675 m²

c. **Mooswil / 6220**

Fläche: 97 m²

2. An Herrn **Jean Paul Kaser** die Grundstücke:

a. **Mooswil / 6210** b. **Mooswil / 6211**

Fläche: 1 014 m² *Fläche: 882 m²*

3. An Herrn **Timon Gasser** das Grundstück:

Mooswil / 6212

Fläche: 1 908 m²

4. An Frau **Karin Steiner** und Frau **Marlene Grossen (Gesamteigentum / Erbengemeinschaft)** das Grundstück:

Mooswil / 6213

Fläche: 788 m²

5. An Frau **Tamara Soguel** die Grundstücke:

a. **Mooswil / 6214** b. **Mooswil / 6216**

Fläche: 1 499 m² *Fläche: 1 198 m²*

6. An Herrn **Elias Geiser**, Herrn **Robert Geiser** und Frau **Margrit Hagmann (Gesamteigentum / Erbengemeinschaft)** das Grundstück:

Mooswil / 6215

Fläche: 1 166 m²

Dienstbarkeiten: (L) Kabelleitung z.G. Einwohnergemeinde Mooswil

(L) Abwasserleitung z.G. Einwohnergemeinde Mooswil

(L) Öffentliches Fusswegrecht z.G. Einwohnergemeinde Mooswil

Grundpfandrechte: Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 100 000.–, 1. Pfandstelle, Höchstzinsfuss 10%, Einzelpfandrecht

*Grundpfandgläubigerin: Berner Kantonalbank AG,
(UID: CHE-108.955.216)*

*Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 48 450.–, 2. Pfand-
stelle, Höchstzinsfuss 10%, Einzelpfandrecht*

*Grundpfandgläubigerin: Einwohnergemeinde Moos-
wil*

7. An Herrn **Oskar König** das Grundstück:

Mooswil / 6217

Fläche: 530 m²

Vormerkungen: (L) Vorkaufsrecht bis 9.11.2023
z.G. Rindlisbacher Hans, 12.6.1941

VIII. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Nutzen und Gefahr (Antritt des neuen Besitzstands)¹⁹⁾

Nutzen und Gefahr an den neu zugeteilten Grundstücken beginnen den Eigentümern an dem Monatsersten (d.h. dem 1. des Kalendermonats), welcher dem Tag der Genehmigung der Neuordnung durch die Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern (Art. 60/61 BUD, vgl. Ziffer IX/2 hiernach) als nächster folgt.

2. Miet- und Pachtverträge

Im ganzen Perimeter der Landumlegung bestehen keine Miet- und Pachtverträge²⁰⁾.

3. Entschädigungen / Wertausgleiche

a. Für die Ablösung des Quellenrechts Mooswil / 611 erhält Frau Sina Lopez eine Entschädigung von CHF 15 000.– (fünfzehntausend), welche vollumfänglich Herrn Jean Paul Kaser belastet wird²¹⁾.

Herr Jean Paul Kaser bezahlt Frau Sina Lopez diesen Betrag innert 30 Tagen nach Übergang von Nutzen und Gefahr auf deren Konto IBAN CH35 0079 0016 2349 7865 5 bei der Berner Kantonalbank AG.

- b. Die Löschung der Dienstbarkeit «Wegrecht» z.G. Mooswil / 2393 z.L. Mooswil / 4094 und die Neuerrichtung der Dienstbarkeit «Öffentliches Fusswegrecht» z.L. Mooswil / 6215 erfolgen entschädigungslos.

Die Dienstbarkeitslöschung und die Dienstbarkeitserrichtung sind in der Bewertung der neu zugeteilten Grundstücke mitberücksichtigt.

- c. Die neu zugeteilten Grundstücke entsprechen im Übrigen in Bezug auf die Bewertung dem Verhältnis der eingeworfenen Grundstücke. Mit Ausnahme der Bestimmung von Ziffer VIII/3/a hiervor sind gegenseitig keine Mehr- oder Minderwerte auszugleichen.

4. Abrechnung über die Umlegungskosten

Über die Umlegungskosten (insbesondere Entwürfe Baulandumlegung, Bericht, Besprechungen, Erstellung Kostenverteiler, Mutationsakten, Vermessung, Vermarktungsarbeiten, Notar, Grundbuchamt) wird durch das Ingenieurbüro Musterbüro AG, in Mooswil, eine Abrechnung ausserhalb dieses Vertrags erstellt. Die Abrechnung erfolgt gemäss dem von allen Parteien bereits unterschriftlich anerkannten Kostenverteiler.

5. Vermessungstechnische Abschlussarbeiten²²⁾

Die Eigentümer nehmen zur Kenntnis, dass nach Erstellung der Erschliessungsanlagen durch das Ingenieurbüro Musterbüro AG, in Mooswil, eine Neuvermessung durchgeführt wird, die geringfügige Änderungen an Grenzen und Flächen der neu zugeteilten Grundstücke gegenüber den in dieser Urkunde und in den technischen Unterlagen festgehaltenen Angaben zur Folge haben kann. Derartige Änderungen haben keinen Einfluss auf die Neuzuteilung.

Bei dieser Neuvermessung auftretende Flächendifferenzen werden mit CHF 500.– pro m² ausgeglichen, wenn die Flächendifferenzen unter zwei Grundstücken pro Grundstück 5 m² übersteigen²³⁾. Der Ausgleich erfolgt in diesem Fall für die gesamte Flächendifferenz (Nettozugang unter den beiden betroffenen Grundstücken).

Die Parteien verpflichten sich, für diese vermessungstechnischen Abschlussarbeiten Hand zu bieten und beim Abschluss von Verträgen resp. Urkunden aller Art, die sich gestützt darauf ergeben könnten, mitzuwirken. Sie verpflichten sich ferner, diese Bestimmungen

allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung bis zur Erfüllung oder bis zum Gegenstandsloswerden.

6. Steuern

Bei Änderungen im Grundbuch, die durch eine Baulandumlegung bewirkt werden, ist keine Handänderungssteuer zu entrichten²⁴⁾.

Die Grundstücksgewinnsteuer wird aufgeschoben, wenn anstelle des eingeworfenen Grundstücks ein Ersatzgrundstück neu zugeteilt wird. Der Gewinn wird besteuert, wenn im Rahmen einer Umlegung anstelle der Zuteilung eines Ersatzgrundstücks eine Entschädigung bezahlt wird²⁵⁾.

Der steuerbare Gewinn von Frau Sina Lopez beträgt weniger als CHF 5 200.– und ist daher steuerfrei²⁶⁾.

IX. Schlussbestimmungen

1. Eintragungsbewilligung

Die Parteien erteilen ihre Einwilligung, sämtliche sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen im Grundbuch vorzunehmen.

2. Genehmigungen^{27),28)}

Die Genehmigung dieser Urkunde durch den Gemeinderat der Einwohnergemeinde Mooswil als Grundeigentümerin und Grundpfandgläubigerin bleibt vorbehalten.

Zudem bleibt die Genehmigung dieser Urkunde durch die Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern vorbehalten (Art. 60 BUD).

3. Ausfertigungen

Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt und die Vertragsparteien in Papierform *neunfach* auszufertigen. Gemeinschaftliche Eigentümer erhalten gemeinsam eine Ausfertigung.

Schlussverbal für Willenserklärungen (vgl. Musterurkunde Nr. 112)

15. August 2019

Die Parteien:

Der Notar:

Bemerkungen

- 1) Das Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten (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).

Für die Umlegung nach Vereinbarung bedarf es der Zustimmung sämtlicher Grundeigentümer und beteiligter Gemeinwesen gemäss Art. 7 Ziffer 1 und 3 BUD (Art. 17 Abs. 1 BUD). Das Verfahren unter den Beteiligten ist, die besonderen Bestimmungen über den Plan der Neuordnung gemäss Art. 18 Abs. 3 und 4 BUD vorbehalten, weitgehend formfrei (Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Band II, Bern 2017, Note 4 zu Art. 121 BauG). Die zuständige Gemeindebehörde kann im Einvernehmen mit der zuständigen Stelle der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern (kantonales Amt für Geoinformation) für die Durchführung der einzelnen Verfahrensabschnitte jedoch Fristen setzen oder die Umlegung im Verfahren mit Umlegungsgenossenschaft oder von Amtes wegen weiterführen (Art. 18 Abs. 5 BUD).

Die Umlegung durch Gründung einer Genossenschaft kommt zustande mit der Mehrheit der stimmenden Grundeigentümer im Perimeter (Art. 30 Abs. 4 BUD). Die Umlegung von Amtes wegen kann angeordnet werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Durchführung besteht (Art. 37 Abs. 1 BUD).

- 2) Der Baulandumlegung, insbesondere auch der Baulandumlegung nach Vereinbarung, 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 Abspazellierung 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 Abspazellierung 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.

- 3) 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 Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern treten die sich aus der Neuordnung ergebenden Rechtsänderungen von Gesetzes wegen ein (ausserbuchlicher Rechtserwerb, Art. 61 BUD).

- 4) Die Berechtigten von selbständigen und dauernden Rechten im Umlegungsgebiet gelten als Grundeigentümer (Art. 7 Ziffer 1 BUD) und haben als Vertragspartei mitzuwirken. Die Berechtigten anderer dinglicher Rechte (unselbständige Baurechte, Nutzniessung, Wohnrechte und dergleichen) oder von vorgemerkten persönlichen Rechten (insbesondere Vor- und Rückkaufsrechte, Kaufrechte usw.) gemäss Art. 7 Ziffer 2 BUD brauchen nicht mitzuwirken, können jedoch zur Vereinfachung des Verfahrens (vgl. dazu Art. 18 Abs. 3 BUD) ebenfalls als Vertragspartei in die Baulandumlegungsvereinbarung einbezogen werden.

Es wird empfohlen, die Beteiligten gemäss Art. 7 Ziffer 2 BUD entweder als Vertragspartei in die Baulandumlegungsvereinbarung einzubeziehen oder von diesen separate Zustimmungserklärungen zur Neuordnung einzuholen. Stimmen sie der Umlegung einhellig zu, so erübrigt sich das zweite Auflageverfahren gemäss Art. 18 Abs. 3 BUD, da sie ihre Interessen wahrnehmen konnten.

- 5) Die Umlegung kann im Verfahren nach Vereinbarung durchgeführt werden, wenn alle beteiligten Grundeigentümer und Gemeinwesen zustimmen (Art. 17 Abs. 1 BUD). Als am Umlegungsverfahren beteiligte Gemeinwesen gelten Gemeinden, Gemeindeverbände und der Kanton Bern, für die im Umlegungsgebiet Zonen für öffentliche Nutzungen oder sonstige Flächen ausgeschieden werden (Art. 7 Ziffer 3 BUD).
- 6) Die vollständige Grundstückbeschreibung ist im Hinblick auf die Mitwirkungsrechte der Berechtigten aus beschränkten dinglichen Rechten zweckmässig, jedoch nicht Voraussetzung. Alter und neuer Besitzstand können auch in tabellarischer Form im Vertrag dargestellt oder – da es sich um ein besonderes Verfahren unter behördlicher Mitwirkung und Aufsicht handelt – als Beilage zur Urkunde erklärt werden (Zuteilungsplan, Art. 52 Abs. 1 lit. a BUD).
- 7) Vgl. dazu auch Art. 52 Abs. 1 BUD.

Die Liste der Unterlagen kann im Einzelfall erweitert werden, vgl. Art. 52 Abs. 1 lit. d BUD.

- 8) Die Baulandumlegung wird mit dem Einleitungsbeschluss eingeleitet (Art. 10 und 14 BUD). Dies gilt auch bei der Umlegung nach Vereinbarung. Der Beschluss der

Grundeigentümer im Umlegungsgebiet ist öffentlich zu beurkunden (vgl. Art. 14 Abs. 1 lit. a BUD), sofern das Umlegungsverfahren nicht durch Beschluss des Gemeinderates oder auf Anordnung der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern erfolgt. In der Regel wird auch die Baulandumlegung nach Vereinbarung durch Beschluss des Gemeinderats eingeleitet.

- 9) Der Dienstbarkeitenplan mit den zeichnerisch darstellbaren verbleibenden und verlegten Dienstbarkeiten sowie gegebenenfalls auch den abgelösten Dienstbarkeiten ist zwingend erforderlich (Art. 52 Abs. 1 lit. b BUD). Die Durchführung des Bereinigungsverfahrens nach Art. 743 ZGB ist bei der Baulandumlegung nicht möglich.
- 10) 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 ist in der Regel gleichzeitig mit der Baulandumlegung zu genehmigen (Art. 11 Abs. 3 BUD).
- 11) Dieses zweite Auflageverfahren (Art. 18 Abs. 3 BUD) sichert den nicht zur Umlegungsgemeinschaft gehörenden Beteiligten im Sinne von Art. 7 Ziffer 2 BUD die Wahrung ihrer Interessen. Stimmen sie der Umlegung einhellig zu, so erübrigt sich das Auflageverfahren, da sie ihre Interessen wahrnehmen konnten.
- 12) Erklären sich alle Beteiligten gemäss Art. 7 Ziffern 1 und 2 BUD mit der Umlegung bzw. mit der Verlegung oder Aufhebung ihrer Rechte einverstanden, so kann von der öffentlichen Auflage gemäss Art. 18 Abs. 3 BUD abgesehen werden. Separate Zustimmungserklärungen von Berechtigten sind in einfach-schriftlicher Form mit beglaubigter Unterschrift einzureichen.
- 13) Bestehende Dienstbarkeiten können auf die neu gebildeten Grundstücke übergehen. Dazu gehören z.B. örtlich gebundene, weiterhin bestehende Dienstbarkeiten wie Baurechte, Leitungsrechte, Quellenrechte. Wegrechte werden demgegenüber häufig gegenstandslos, da in der Regel auch ein neues Wegnetz festgelegt wird (Rey, BK, Systematischer Teil und Kommentar zu Art. 730 und 731 ZGB, Note 333 zum Systematischen Teil; vgl. auch Liver, ZK, Noten 22 f. zu Art. 731 ZGB).

Auch die personenbezogenen Dienstbarkeiten (wie Nutznießungen) gehen auf die neu geschaffenen Grundstücke über (Rey, BK, Systematischer Teil und Kommentar zu Art. 730 und 731 ZGB, Note 335 zum Systematischen Teil; vgl. zur Bereinigung auch Schmid-Tschirren, BaK 2019, Note 3 zu Art. 802 ZGB mit weiteren Hinweisen).

- 14) Gestützt auf den Grundsatz der dinglichen Subrogation bei Landumlegungen (Art. 802 ZGB, Art. 62 BUD) gehen die Grundpfandrechte von Gesetzes wegen auf die neu gebildeten Grundstücke über (Schmid-Tschirren, BaK 2019, Note 3 zu Art. 802 ZGB). Die Verlegung der Pfandrechte erfolgt von Amtes wegen und kann dem Grundpfandgläubiger auch gegen seinen Willen aufgezwungen werden (vgl. Schmid-Tschirren, BaK 2019, Note 4 zu Art. 802 ZGB).

In Bezug auf die Rangordnung zwischen Grundpfandrechten und Dienstbarkeiten wird bei Landumlegungen im Allgemeinen davon ausgegangen, dass insbesondere die neu errichteten Dienstbarkeiten zum Rechtsbestand der Neuzuteilung gehören und deshalb im Grundsatz den Pfandrechten vorgehen. Demgegenüber wer-

den Dienstbarkeiten, welche schon im alten Bestand einem Pfandrecht im Range nachgingen, wie z.B. Nutzniessungen und Wohnrechte, im Nachgang zu Grundpfandrechten auf die neu gebildeten Grundstücke verlegt (Schmid-Tschirren, BaK 2019, Note 6 zu Art. 802 ZGB; vgl. auch Rey, BK, Systematischer Teil und Kommentar zu Art. 730 und 731 ZGB, Noten 270 und 336 f. zum Systematischen Teil).

Für die Bereinigung der Grundpfandrechte verweist das BUD im Rahmen der Bestimmungen zur Genehmigung und zum Vollzug der Neuordnung in Art. 62 auf die Art. 802, 803, 804 und 811 ZGB. Daher ist grundsätzlich das Grundbuchamt zuständig für die Durchführung der Neuordnung der Pfandrechte.

In der Praxis werden jedoch die Pfandrechte bei Baulandumlegungen nach Vereinbarung in aller Regel bereits durch den Umlegungsnotar gemäss den hiervor beschriebenen Regeln bereinigt. Die notwendigen Zustimmungen werden ebenfalls durch den Umlegungsnotar eingeholt und dem Grundbuchamt eingereicht (einfach-schriftlich, gegebenenfalls mit Beglaubigung der Unterschrift gemäss E-Handbuch, Ziffern 2.2.2.1 und 2.2.2.2).

Die vorliegende Musterurkunde folgt dieser Praxis. Durch dieses Vorgehen können allfällige Rangprobleme (und zwar nicht nur unter den Grundpfandrechten, sondern auch zwischen Grundpfandrechten, Dienstbarkeiten und weiteren rangbegründenden Eintragungen) frühzeitig erkannt und unter der Leitung des Umlegungsnotars pragmatisch auf dem Verhandlungsweg gelöst werden. Damit werden günstige Voraussetzungen für eine speditive Bearbeitung des Geschäfts durch das Grundbuchamt geschaffen und möglicherweise langwierige Rechtsmittelverfahren auf Grundbuchebeine vermieden, welche die Eintragung des Geschäfts im Hauptbuch verzögern.

Eine Bereinigung der Grundpfandrechte durch den Umlegungsnotar ist nicht möglich bei unauffindbaren Papier-Schuldbriefen. Nicht auffindbare Papier-Schuldbriefe werden durch das Grundbuchamt nach Art. 802 ff. ZGB neu geordnet.

- 15) Bei der Auszahlung von Barentschädigungen ist allenfalls die Zustimmung des Gläubigers erforderlich (Art. 804 ZGB).
- 16) Die Zustimmung erfolgt in einfach-schriftlicher Form und ist dem Grundbuchamt mit beglaubigter Unterschrift einzureichen.

Bei einem limitierten Vorkaufsrecht empfiehlt es sich, die nach durchgeführter Baulandumlegung geltenden Bedingungen des Vorkaufs ausserhalb der Baulandumlegungsvereinbarung vorgängig zu regeln.

- 17) Art. 10 Abs. 4 lit. a BUD.
- 18) Im Baulandumlegungsverfahren können Dienstbarkeiten ausserbuchlich entstehen. Sie sind zurückhaltend zu begründen und auf jene Fälle zu beschränken, in denen sie für die Überbauung eines Grundstücks oder die Erschliessung notwendig sind (vgl. Rey, BK, Systematischer Teil und Kommentar zu Art. 730 und 731 ZGB, Note 143 zu Art. 731 ZGB; vgl. auch Art. 52 Abs. 1 lit. b BUD).
- 19) Das Eigentum an den neu zugeteilten Grundstücken geht mit der Genehmigung durch die Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern ausserbuchlich auf die neuen Eigentümer über (Art. 61 BUD). Da der Zeitpunkt der Genehmigung bzw.

der Grundbuchanmeldung ungewiss ist, rechtfertigt sich die Festsetzung eines besonderen Zeitpunkts für den Übergang von Nutzen und Gefahr (Antritt des neuen Besitzstands).

Gemäss Praxis der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern wird der Genehmigungsentscheid über eine Baulandumlegung nach Vereinbarung nicht mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen. Sofern der Genehmigungsentscheid keine Rechtsmittelbelehrung enthält, wird die Genehmigung als rechtskräftig erachtet (E-Handbuch, Ziffer 3.9.1.4 lit. b am Ende).

- 20) Gemäss Art. 52 Abs. 2 BUD sind nicht vorgemerkte Miet- oder Pachtrechte, wenn nötig, von den Beteiligten ausserhalb der Umlegung zu regeln.
- 21) Für die Ablösung beschränkter dinglicher Rechte ist eine Entschädigung zu leisten, soweit das Interesse am Recht durch die Umlegung nicht dahinfällt. Die Entschädigung wird dem Eigentümer des Grundstücks, von dem das beschränkte dingliche Recht abgelöst wird, bis zur Höhe seines Vorteils belastet (Art. 47 BUD).
- 22) Vgl. dazu Kreisschreiben 5.8 des Amtes für Geoinformation und des Amtes für Betriebswirtschaft und Aufsicht für die Durchführung von Projektmutationen vom 10. März 2006.
- 23) Gemäss Kreisschreiben 5.8 des Amtes für Geoinformation und des Amtes für Betriebswirtschaft und Aufsicht für die Durchführung von Projektmutationen vom 10. März 2006 ist anzustreben, dass kleine Flächendifferenzen nicht ausgeglichen werden. In diesem Kreisschreiben wird vorgeschlagen, dass Flächendifferenzen, welche kleiner als $0,2 \times \sqrt{F}$ sind, nicht ausgeglichen werden. Aufgrund der grossen Anzahl von Grundstücken mit unterschiedlichen Flächen wird vorliegend von diesem Vorschlag abgewichen.
- 24) Art. 12 Abs. 1 lit. i HG.
- 25) Art. 132 Abs. 1 lit. b StG. Die Voraussetzungen für einen Steueraufschub sind erfüllt, wenn ein Grundstück im Rahmen einer Baulandumlegung nach den Bestimmungen von Art. 119 ff. BauG und des BUD umgelegt wird und dabei kein Ausgleich durch Entschädigung in Geld erfolgt (vgl. Merkblatt C der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Grundstückgewinnsteuer, Ziffern 2.1 und 2.2; Leuch/Kästli/Langenegger, Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Band 2, Muri bei Bern 2011, Noten 7 ff. zu Art. 132 StG).

Der privatrechtliche Tausch von Grundstücken (Art. 237 OR) erfüllt die Voraussetzungen von Art. 132 Abs. 1 lit. b StG nicht und gilt als Veräusserungstatbestand gemäss Art. 130 StG (vgl. Leuch/Kästli/Langenegger, Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Band 2, Muri bei Bern 2011, Note 16 zu Art. 130 StG).

Bei einer Weiterveräusserung nach einer Baulandumlegung gilt als Erwerbspreis derjenige des abgegebenen Grundstücks (Art. 140 lit. b StG); die Besitzesdauer wird durch die Baulandumlegung nicht unterbrochen (Art. 144 Abs. 2 StG), vgl. Merkblatt C der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Grundstückgewinnsteuer, Ziffer 3.2.

Im Rahmen von Baulandumlegungen erhaltene Aufgelder (zur Ausgleichung von Wertunterschieden) werden im Kanton Bern als Rohgewinne besteuert. Der auf

das Ersatzgrundstück entfallende anteilige Rohgewinn wird aufgeschoben (vgl. Leuch/Kästli/Langenegger, Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Band 2, Muri bei Bern 2011, Noten 9 ff. zu Art. 132 StG).

- 26) Art. 128 Abs. 2 StG.
- 27) Art. 60 BUD. Dem Amt für Geoinformation des Kantons Bern ist die für das Grundbuchamt bestimmte Papier-Ausfertigung zur Genehmigung einzureichen.
- 28) Gemäss Art. 7 lit. e BewG bedarf der Erwerber, der ein Grundstück als Realersatz bei einer Landumlegung nach dem Recht des Bundes oder des Kantons erhält, keiner Bewilligung.