

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 5. November 2019

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Verwaltungsrichter Keller,
Verwaltungsrichter Rolli, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Barben

A. _____ und B. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdeführende

gegen

Einwohnergemeinde Unterseen
Baukommission, Obere Gasse 2, 3800 Unterseen
Beschwerdegegnerin

und

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
Schloss 1, 3800 Interlaken

sowie

C. _____ und D. _____
Beigeladene

betreffend Feststellung des Eigentums an Abwasserleitung (Entscheid des
Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 2. November 2018;
vbv 9/2018)



Sachverhalt:

A.

A._____ und B._____ bauten im Jahr 2002 das Einfamilienhaus E._____strasse 39E auf dem Grundstück Unterseen Gbbl. Nr. 1_____. Sie erstellten eine private Abwasserleitung, die beim Kontrollschacht (KS) 3 in die öffentliche Kanalisation mündet. Gestützt auf eine Bewilligung der Einwohnergemeinde (EG) Unterseen vom 4. April 2003 errichteten C._____ und D._____ auf dem Nachbargrundstück Nr. 2_____ das Einfamilienhaus E._____strasse 39. Sie schlossen ihre Abwasserleitung beim KS 2 an die Leitung des Einfamilienhauses E._____strasse 39E an.

Für die Erarbeitung des Generellen Entwässerungsplans (GEP) untersuchte die EG Unterseen die öffentlichen und privaten Abwasserleitungen auf dem Gemeindegebiet. Die Untersuchung ergab, dass die Leitung auf dem Abschnitt vom KS 2 bis zum KS 1 (zwischen KS 2 und KS 3) in sehr schlechtem Zustand ist und ersetzt werden muss. Die EG Unterseen stellte A._____ und B._____ das Untersuchungsprotokoll am 2. September 2015 «zur weiteren Veranlassung» zu. A._____ und B._____ stellten sich jedoch auf den Standpunkt, der Leitungsabschnitt sei Bestandteil der Detailerschliessung, für deren Unterhalt die Gemeinde verantwortlich sei. Sie ersuchten die Gemeinde um Erlass einer entsprechenden Feststellungsverfügung.

Die EG Unterseen lud C._____ und D._____ zum Verfahren bei und stellte mit Verfügung vom 16. März 2018 fest, dass die Leitung ab dem KS 2 bis zum KS 3 sowie die KS 1 und 2 private Anlagen seien.

B.

Dagegen erhoben A._____ und B._____ am 9. April 2018 Beschwerde an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli. Der Regierungsstatthalter lud C._____ und D._____ erneut zum Verfahren bei und wies die Beschwerde mit Entscheid vom 2. November 2018 ab.

C.

Gegen diesen Entscheid haben A._____ und B._____ am 22. November 2018 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben mit folgenden Rechtsbegehren:

«In Aufhebung des Entscheids des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 2. November 2018 sei festzustellen, dass es sich bei der Abwasserleitung auf dem Grundstück Unterseen-Gbbl. Nr. 3_____ vom Kontrollschacht 3 bis zum Kontrollschacht 2, bei welchem sich die Leitung zu den Grundstücken Unterseen-Gbbl. Nr. 1_____ einerseits und Nr. 2_____ andererseits verzweigt, um eine Detailerschliessungsanlage handelt und die Abwasserleitung im Eigentum der Einwohnergemeinde Unterseen steht und durch diese zu betreiben und zu unterhalten ist.

Eventualiter:

Der Entscheid des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 2. November 2018 sei aufzuheben und die Sache zur Neuentscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der
Beschwerdegegnerin»

Die EG Unterseen und das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli beantragen mit Beschwerdeantwort vom 28. Januar 2019 bzw. Vernehmlassung vom 6. Dezember 2018, die Beschwerde sei abzuweisen. C._____ und D._____ teilen mit Eingabe vom 30. November 2018 mit, sie verträten als Beigeladene vollumfänglich die gleichen Ansichten und Interessen wie A._____ und B._____.

A._____ und B._____ sowie die EG Unterseen haben sich mit weiteren Eingaben vom 19. Februar und 8. Mai bzw. 5. April und 5. Juli 2019 zum Sachverhalt geäußert; C._____ und D._____ haben am 17. Juni 2019 ebenfalls eine weitere Eingabe gemacht.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Sie haben ein schutzwürdiges Feststellungsinteresse, zumal Art. 109 Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) die Feststellung des Eigentumsübergangs ausdrücklich vorsieht (vgl. auch den vergleichbaren Sachverhalt in BVR 2019 S. 264). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG). Da die Streitigkeit von grundsätzlicher Bedeutung ist, urteilt es in Fünferbesetzung (Art. 56 Abs. 2 Bst. a des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

2.

2.1 Das BauG unterscheidet je nach ihrer Funktion im Erschliessungsnetz zwischen den Basiserschliessungsanlagen, welche aus den Hauptsträngen der Erschliessungsanlage und den zugehörigen Einrichtungen bestehen (Art. 106 Abs. 2 Bst. a BauG), den Detailerschliessungsanlagen, welche mehrere Grundstücke mit den Anlagen der Basiserschliessung verbinden (Art. 106 Abs. 2 Bst. b BauG), und den Hausanschlüssen, welche ein Gebäude oder eine zusammengehörige Gebäudegruppe mit dem Erschliessungsnetz verbinden (Art. 106 Abs. 3 BauG). Gemäss Art. 108 Abs. 1 BauG projiziert und baut die Gemeinde die Erschliessungsanlagen in der Bauzone mit Ausnahme der Hausanschlüsse, soweit dafür nicht be-

sondere Erschliessungsträgerschaften bestehen oder die Erstellung durch die Grundeigentümerschaft vereinbart ist. Erschliessungsanlagen, deren Planung und Erstellung den interessierten Grundeigentümerinnen und –eigentümern vertraglich überbunden worden sind, gehen nach ihrer ordnungsgemässen Erstellung von Gesetzes wegen an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt über; der Gemeinderat stellt den Eigentumsübergang in einer Verfügung fest, eröffnet diese den bisherigen Eigentümerinnen und Eigentümern und meldet, sobald die Verfügung rechtskräftig ist, die neuen Eigentumsverhältnisse zur Eintragung in das Grundbuch an (Art. 109 Abs. 2 BauG).

2.2 Es ist umstritten, ob die Unterscheidung zwischen Detailerschliessung und Hausanschluss für Ver- und Entsorgungsanlagen sinnvoll ist. Dementsprechend behält das BauG eine anderweitige Regelung der Spezialgesetzgebung oder durch die zuständige öffentliche Erschliessungsträgerschaft vor (Art. 106 Abs. 2 BauG; zum Ganzen Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band II, 4. Aufl. 2017, Art. 106/107 N. 3 mit Hinweis). Die EG Unterseen hat die Hausanschlussleitungen definiert als private Leitungen, die ein Gebäude oder eine Gebäudegruppe mit dem öffentlichen Leitungsnetz verbinden. Die Leitung zu einer zusammengehörenden Gebäudegruppe (gemeinschaftlich projektierte Überbauung eines in sich geschlossenen Areals einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers bzw. mehrerer in einer Bauherrengemeinschaft zusammengeschlossener Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer) gilt als gemeinsame private Hausanschlussleitung, auch wenn das Areal in verschiedene Grundstücke aufgeteilt ist (Art. 7 Abs. 1 und 2 des Abwasserentsorgungsreglements der EG Unterseen vom 3. Juni 1996 [nachfolgend: AER]). Die EG Unterseen orientiert sich damit im Wesentlichen an der Praxis zu Art. 106 Abs. 3 BauG (vgl. etwa BVR 2019 S. 264).

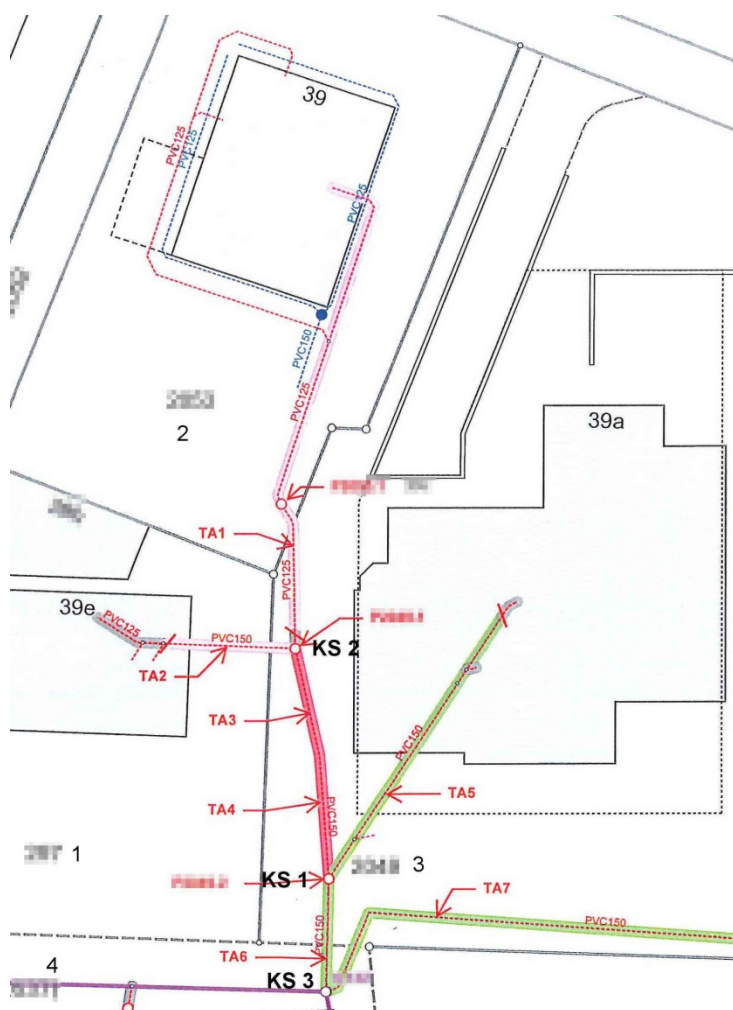
2.3 Das Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) empfiehlt, für die Abgrenzung zwischen öffentlicher Detailerschliessung und privatem Hausanschluss die sogenannte «Y-Regel» anzuwenden, wonach die Leitungen ab demjenigen Kontrollschacht als öffentlich gelten, bei dem die Anschlüsse von zwei Gebäuden oder zusammengehörenden Gebäudegruppen vereinigt werden. Wenn in einer Gemeinde eine bewährte Praxis

zur Eigentumsabgrenzung bestehe, die im Einklang mit den geltenden Vorschriften stehe, jedoch nicht der Y-Regel entspreche, so könne diese aber weiterhin angewandt werden. Für zusammengehörende Gebäudegruppen könnten gemeinsame (private) Hausanschlussleitungen eine sinnvolle Lösung darstellen, um aufwendige Doppel- und Mehrfachleitungen zu vermeiden; das Gleiche gelte für vertragliche Lösungen (Merkblatt «Eigentumsabgrenzung und öffentlich-rechtliche Sicherung von öffentlichen Leitungen» des AWA vom September 2012 S. 9 f., einsehbar unter: <www.bve.be.ch>, Rubriken «Amt für Wasser und Abfall», «Formulare/Merkblätter», «Abwasserentsorgung» [nachfolgend: Merkblatt AWA]).

3.

3.1 Die Beschwerdeführenden planten ursprünglich eine Überbauung mit einem Einfamilienhaus, einem Doppeleinfamilienhaus und drei Reiheneinfamilienhäusern auf dem Grundstück Nr. 1_____, das damals auch die Fläche der mittlerweile abparzellierten Grundstücke Nrn. 2_____ und 3_____ umfasste. Vorgesehen war dafür eine gemeinsame private Abwasserleitung, die beim KS 3 auf der südlich gelegenen Baurechtsparzelle Nr. 4_____ an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden sollte (Gesamtentscheid vom 8.10.2001; act. 4C). Die Beschwerdeführenden erstellten schliesslich nur das Einfamilienhaus E._____strasse 39E mit der privaten Abwasserleitung und parzellierten die Grundstücke Nrn. 2_____ und 3_____ ab (act. 19D). Der hier umstrittene Leitungsabschnitt verläuft nun über die östlich gelegene Parzelle Nr. 3_____ (act. 11C). Die Beigeladenen erwarben die nördlich gelegene Parzelle Nr. 2_____ und errichteten das Einfamilienhaus E._____strasse 39, gestützt auf eine Baubewilligung vom 4. April 2003 mit Gewässerschutzbewilligung vom 4. März 2003. Aus dem Plan zur Gewässerschutzbewilligung geht hervor, dass die Abwasserleitung an die bestehende Leitung des Einfamilienhauses 39E angeschlossen werden sollte. In der Bewilligung und in den Akten ist keine Zustimmung der Beschwerdeführenden vermerkt; die Gewässerschutzbewilligung sah lediglich vor, dass der «Kanalisationsanschluss an die Gemeindeleitung [...] nach den Normalien der Gemeinde Unterseen» zu erfolgen habe (zum

Ganzen act. 4B). Auf dem Grundstück Nr. 3_____ errichtete die neue Eigentümerschaft das Mehrfamilienhaus E._____strasse 39A; gemäss Gewässerschutzbewilligung vom 10. November 2003 war vorgesehen, dass die Abwasserleitung beim KS 3 direkt an die Gemeindekanalisation angeschlossen würde (act. 4D). Der Anschluss erfolgte jedoch beim KS 1 im Leitungsabschnitt zwischen dem KS 2 und dem KS 3 (act. 14A Beilage 12; act. 11C).



3.2 Es ist unbestritten, dass die Abwasserleitung vom Einfamilienhaus E._____strasse 39E bis zum KS 3 ursprünglich als Hausanschluss erstellt worden ist. Die Beschwerdeführenden machen aber geltend, mit dem Anschluss des Einfamilienhauses E._____strasse 39 sei der Leitungs-

abschnitt zwischen dem KS 2 und dem KS 3 zu einer Detailerschliessung geworden und unmittelbar von Gesetzes wegen in das Eigentum der Gemeinde übergegangen. Die Gemeinde habe den Anschluss des Einfamilienhauses E. _____strasse 39 bewilligt und damit über die Leitung disponiert. – Die Gemeinde stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, die Leitung sei im Privateigentum verblieben, selbst wenn sie inzwischen die Funktion einer Detailerschliessungsanlage hätte, wozu noch weitere Anforderungen erfüllt sein müssten.

3.3 Der Regierungsstatthalter hat im angefochtenen Entscheid erwogen, es sei zwar nicht ganz einzusehen, weshalb die Gesamterschliessung als Hausanschluss zu betrachten wäre, wenn die Gesamtüberbauung der ursprünglichen Parzelle Nr. 1 _____ gemäss der Baubewilligung vom 8. Oktober 2001 ausgeführt worden wäre, und dies nun allein deshalb nicht gelten solle, weil die Überbauung durch verschiedene, voneinander unabhängige Bauherrschaften und in Etappen erfolgt sei. Da die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zur «zusammengehörenden Gebäudegruppe» aber restriktiv sei und auf den Endzustand abstelle, sei der umstrittene Leitungsabschnitt mit dem Anschluss des Einfamilienhauses E. _____strasse 39 rechtlich neu als Detailerschliessung zu qualifizieren. Daran ändere nichts, dass sich wohl weder die Bauherrschaften noch die Gemeinde bewusst gewesen seien, dass der Hausanschluss teilweise zur Detailerschliessung mutieren würde. Der Regierungsstatthalter hat weiter erwogen, wenn das umstrittene Leitungsstück als Detailerschliessung zu qualifizieren sei, bedeute dies nicht zwingend, dass auch das Eigentum an der Leitung und die damit verbundene Unterhaltungspflicht zum Zeitpunkt des Anschlusses automatisch und voraussetzungslos auf die Gemeinde übergegangen seien. Soweit ersichtlich habe die Gemeinde nie eine Bauabnahme des Leitungsstücks durchgeführt; die Beschwerdeführenden und die Beigeladenen könnten daher den Nachweis nicht erbringen, dass die Anlage ordentlich erstellt worden sei, was gemäss Art. 109 Abs. 2 BauG Voraussetzung für den Eigentumsübergang sei. Einerseits deuteten die Untersuchungsbefunde der ... AG darauf hin, dass ein Teil der Anlagen von Anfang an nicht mängelfrei erstellt worden sei; andererseits entspreche der Leitungsabschnitt nicht den Anforderungen an öffentliche Leitungen gemäss Art. 18 Abs. 1 AER. Deshalb sei der Lei-

tungsabschnitt trotz seines Charakters als Detailerschliessung bisher nicht in das Eigentum der Gemeinde übergegangen. Der Regierungsrat empfahl den Beteiligten, einvernehmlich oder mittels Verfügung den Umfang der Sanierungspflicht zu klären, den Leitungsabschnitt nach der Sanierung abzunehmen und bei ordnungsgemässer Erstellung die Übernahme durch die Gemeinde zu verfügen.

3.4 Die Qualifikation des umstrittenen Leitungsabschnitts als Detailerschliessung steht im Einklang mit der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts. Nach Art. 7 Abs. 4 BauG haben die benachbarten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihre Erschliessungsanlagen aufeinander abzustimmen und soweit nötig gemeinsam zu erstellen. Daraus folgt, dass gemeinsame Erschliessungsanlagen in der Regel Detailerschliessungsanlagen darstellen. Die Unterscheidung zwischen Detailerschliessung und Hausanschluss kannte bereits das alte Baugesetz vom 7. Juni 1970 (aBauG; GS 1970 S. 163, in Kraft bis 31.12.1985). Daran hat sich mit dem neuen BauG nichts geändert. Mit dem Institut der Detailerschliessung wollte der Gesetzgeber die Zahl der Anschlüsse vermindern, die Erschliessungskosten senken und den Anschluss weiterer Grundstücke erleichtern (Art. 73 Abs. 2 aBauG). Zudem wollte er den häufigen Streitereien unter Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wegen der Erschliessungsanlagen ein Ende bereiten und später Anschliessende vor übermässigen Forderungen der privaten Erstellerinnen und Ersteller schützen. Ferner wollte er durch den Übergang des Eigentums an der Erschliessungsanlage auf die öffentliche Erschliessungsträgerschaft (Art. 78 Abs. 1 aBauG) den ordentlichen Unterhalt und die dauernde Benützbarkeit der Anlage sicherstellen (zum Ganzen VGE 2010/10 vom 10.6.2010 E. 3.3; Peter Ludwig, Die Baulanderschliessung nach bernischem Recht, in BVR 1982 S. 411 ff., 417; Aldo Zaugg, Die Detailerschliessung nach bernischem Recht, in BVR 1976 S. 417 ff., 429 und 435). Nach der Rechtsprechung kann die Erschliessung mehrerer freistehender Häuser daher in der Regel nicht mehr als blosser Hausanschluss angesehen werden (so etwa BVR 1977 S. 456 E. 3 [betreffend Detailplanpflicht für neu erstellte Häuser]; RR 6.12.1978, in BVR 1979 S. 131 E. 2c [betreffend Bauabstand zu einer Strasse, die künftig noch weitere Grundstücke erschliessen könnte]; VGE 23460 vom 5.1.2010 E. 4; zum Ganzen BVR 2019 S. 264 E. 3.2).

3.5 Ausnahmen von diesem Grundsatz waren bereits unter dem aBauG insofern denkbar, als es angehen konnte, einzelne zusammengebaute Ein- oder Mehrfamilienhäuser, welche eigentumsrechtlich mehrere selbständige Parzellen bilden, oder Arealüberbauungen mit gemeinsamer Zufahrt und gemeinsamen Abstellplätzen, deren interne Verbindungen nur aus Fusswegen bestehen, erschliessungsmässig als eine Einheit zu betrachten (VGE 2010/10 vom 10.6.2010 E. 3.3 mit Hinweis auf Peter Ludwig, a.a.O., S. 417). Art. 106 Abs. 3 BauG verwendet nun den Begriff der zusammengehörigen Gebäudegruppe. Von einer solchen kann gesprochen werden, wenn die gemeinschaftlich projektierte Überbauung eines in sich geschlossenen Areals in Frage steht und das Areal einer einzigen Grundeigentümerin bzw. einem einzigen Grundeigentümer oder mehreren, zu einer Bauherrngemeinschaft zusammengeschlossenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gehört. Entscheidend ist, wie sich der Endzustand präsentieren wird: Der Gesetzgeber dachte vor allem an eine Arealüberbauung mit gemeinsamer Zufahrt, gemeinsamen Parkplätzen und internen Verbindungen, die weitgehend nur aus Fusswegen bestehen (VGE 2010/150 vom 9.8.2010 E. 3.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 106/107 N. 11; zum Ganzen BVR 2019 S. 264 E. 3.2). Mehrere freistehende Häuser, die nicht gemeinsam geplant bzw. bewilligt und zu unterschiedlichen Zeitpunkten gebaut wurden, stellen nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts keine Arealüberbauung dar (BVR 2019 S. 264 E. 5.5; VGE 2010/10 vom 10.6.2010, 23460 vom 5.1.2010; BVR 1995 S. 75). Erschliessungsanlagen werden in diesen Fällen in der Regel nicht gemeinsam geplant und nur beschränkt vertraglich geregelt.

3.6 Es trifft zwar zu, dass ursprünglich eine Überbauung mit einer gemeinsamen Hausanschlussleitung geplant und bewilligt worden war. Diese Überbauung wurde anschliessend jedoch nicht realisiert; die Gebäude E._____strasse 39 und 39A wurden von unterschiedlichen Bauherrschaften erstellt und je einzeln bewilligt. Seit dem Anschluss des Einfamilienhauses E._____strasse 39 erschliesst die Abwasserleitung zwischen dem KS 3 und dem KS 2 somit mehrere unabhängig voneinander erstellte Bauten. Zudem wurde später auf dem unteren Leitungsabschnitt (beim KS 1) auch das Mehrfamilienhaus E._____strasse 39A angeschlossen. Der Leitung kommt daher Detailerschliessungsfunktion zu,

wie der Regierungsstatthalter zu Recht erkannt hat. Dass die Leitung ursprünglich als Hausanschluss für eine ganze Überbauung vorgesehen war, ändert daran nichts. Massgebend ist der Endzustand, und in diesem handelt es sich nicht mehr um eine gemeinsam erstellte Leitung für eine zusammengehörige Gebäudegruppe. Vielmehr hat jede Bauherrschaft ihre Leitung selber angeschlossen; so hat die Gemeinde erst im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht erkannt, dass die Leitung des Mehrfamilienhauses E._____strasse 39A beim KS 1 in die Leitung der Beschwerdeführenden mündet, obwohl der Anschluss an die öffentliche Leitung beim KS 3 bewilligt war (act. 11; vorne E. 3.1).

4.

Umstritten ist, was die Detailerschliessungsfunktion für das Eigentum an der Abwasserleitung bedeutet.

4.1 Mit Art. 108 Abs. 1 und Art. 109 Abs. 2 BauG hat der Gesetzgeber festgelegt, dass neu erstellte Detailerschliessungsanlagen grundsätzlich im Eigentum der Gemeinde stehen sollen (vorne E. 2.1). Dies dient der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit, vor allem für Fragen des Unterhalts und der Haftung (VGE 22074 vom 18.7.2005 E. 5.8). Im Gegensatz zum aBauG erklärt Art. 108 Abs. 1 BauG grundsätzlich die Gemeinde für zuständig, Detailerschliessungen zu bauen. Private können solche dann errichten, wenn die Gemeinde dies mit ihnen vertraglich vereinbart. Damit werden die Abgrenzungsschwierigkeiten zum grossen Teil vermieden, die sich nach dem aBauG daraus ergeben konnten, dass Private sowohl Hausanschlüsse als auch Detailerschliessungsanlagen erstellten (Art. 74 Abs. 1 und Art. 76 Abs. 1 aBauG; BVR 2019 S. 264 E. 2.3; Vera Marantelli-Sonanini, Erschliessung von Bauland, Diss. Bern 1997, S. 89). Privat erstellt werden nach dem BauG in der Regel nur Hausanschlüsse. Ohne Vereinbarung mit der Gemeinde privat erstellte Detailerschliessungen sieht das BauG – im Gegensatz zum aBauG – nicht vor. Wie es sich mit Hausanschlüssen verhält, die unter der Geltung des BauG erstellt und später durch weitere private Hausanschlüsse zu Detailerschliessungsanlagen erweitert werden, regelt das BauG nicht. Insbesondere sieht es nicht vor,

dass diese im Zeitpunkt der Erweiterung von Gesetzes wegen in das Eigentum der Gemeinde übergehen würden. Art. 109 Abs. 2 BauG regelt nur den Eigentumsübergang bei neuen Detailerschliessungsanlagen, die gestützt auf eine Vereinbarung mit der Gemeinde von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erstellt werden. Um eine solche Anlage handelt es sich hier nicht. Art. 109 Abs. 2 BauG ist daher nicht direkt anwendbar, was auch die Beschwerdeführenden anerkennen. Das Ziel des BauG, dass Detailerschliessungsanlagen grundsätzlich im Eigentum der Gemeinde stehen sollen, kann für sich allein keinen Eigentumsübergang bewirken. Ein solcher lässt sich auch nicht aus der Erschliessungspflicht gemäss Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) ableiten.

4.2 Art. 109 Abs. 2 BauG nennt zudem als Voraussetzung für den Eigentumsübergang neu erstellter Anlagen, dass diese ordnungsgemäss erstellt worden sind (nach Art. 78 Abs. 1 aBauG mussten die Anlagen *vollendet* sein; insofern ungenau die französische Fassung von Art. 109 Abs. 2 BauG [«achevées»], die Art. 78 Abs. 1 aBauG entspricht). Solange die Anlage nicht ordnungsgemäss erstellt worden ist, verbleibt sie im Eigentum der privaten Grundeigentümerschaft (VGE 19368 vom 16.3.1995 E. 2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 109/110 N. 21). Der Leitungsabschnitt zwischen dem KS 3 und dem KS 2 ist als privater Hausanschluss mit einem Durchmesser von 150 mm erstellt worden (vgl. etwa act. 11C). Die Gemeinde verlangt für öffentliche Detailerschliessungsanlagen zwar einen Durchmesser von 250 mm (Art. 18 Abs. 1 AER; act. 4A2 Beilage 4); allerdings ist davon auszugehen, dass der aktuelle Durchmesser des Leitungsabschnitts für die Erschliessung der angeschlossenen Gebäude ausreicht, zumal ursprünglich der Anschluss einer grösseren Überbauung vorgesehen war (vorne E. 3.1). Der Leitungsabschnitt zwischen dem KS 2 und dem KS 1 ist jedoch in einem schlechten Zustand und muss saniert werden (act. 4A3 Beilage 4). Er kann daher nicht einer neuen, ordnungsgemäss erstellten Detailerschliessung gleichgesetzt werden.

4.3 Der Leitungsabschnitt zwischen dem KS 2 und dem KS 3 ist folglich nicht von Gesetzes wegen auf die Gemeinde übergegangen. Vielmehr ist er im Privateigentum verblieben. Für die Frage des Eigentums ist nicht von

Bedeutung, ob der Anschluss des Mehrfamilienhauses E._____strasse 39A (Grundstück Nr. 3_____) beim KS 1 zum schlechten Zustand des oberen Leitungsabschnitts beigetragen hat, wie dies die Beschwerdeführenden vorbringen. Zudem wird von keiner Seite geltend gemacht, dass das Eigentum an der Leitung auf die Erwerberinnen und Erwerber der Parzelle Nr. 3_____ übergegangen wäre (vgl. Art. 676 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]; Rey/Strebel, in Basler Kommentar, 5. Aufl. 2015, Art. 676 N. 15; Vereinbarung vom 25.1.2006, Ziff. I 3 [act. 11D]). Der angefochtene Entscheid ist somit nicht zu beanstanden. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

4.4 Der Umfang der Sanierungspflicht wurde mit der Feststellungsverfügung nicht bestimmt und ist nicht Gegenstand des Verfahrens. Aus prozessökonomischen Gründen ist dazu dennoch Folgendes festzuhalten: Die Erneuerung des Leitungsabschnitts zwischen KS 1 und KS 2 obliegt grundsätzlich der privaten Eigentümerschaft. Die Gemeinde wird jedoch zu berücksichtigen haben, dass Detailerschliessungsanlagen entsprechend dem Ziel des BauG grundsätzlich im Eigentum der Gemeinde stehen sollen, und dass gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG das Gemeinwesen zur Erschliessung der Bauzonen verpflichtet ist; diese Pflicht umfasst auch die Anlagen der Detailerschliessung (Art. 108 Abs. 1 BauG). Die Gemeinde hat daher die Übernahme der Leitung zu prüfen (vgl. Merkblatt AWA, S. 12; Schöll/Battaglia, Eigentumsabgrenzung von Abwasseranlagen, in Aqua & Gas Nr.5/2019, S. 36 ff., 39 [act. 19E]). Sollte sie den Ausbau der Leitung auf einen Durchmesser von 250 mm als erforderlich erachten, würde sich der Zeitpunkt der Sanierung dafür eignen. Wer diese Massnahme zu treffen und die Kosten dafür zu tragen hätte, ist hier jedoch nicht zu entscheiden.

5.

5.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die unterliegenden Beschwerdeführenden kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Wer kraft Beiladung Parteirechte ausübt, wird gestützt auf Art. 108 Abs. 1 VRPG gleichermassen

kostenpflichtig wie eine Hauptpartei (BVR 2010 S. 433 [VGE 2009/152/153 vom 1.10.2009] nicht publ. E. 8.5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 14 N. 7, Art. 107 N. 2, Art. 108 N. 3). Wie bereits vor dem Regierungsstatthalteramt haben die Beigeladenen erklärt, sie verträten vollumfänglich die gleichen Ansichten und Interessen wie die Beschwerdeführenden, und haben dies mit Eingabe vom 17. Juni 2019 erneut bekräftigt. Ihre Ausführungen sind als Antrag zu verstehen; die Beigeladenen werden also gleich wie die Beschwerdeführenden kostenpflichtig. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht sind je zur Hälfte den Beschwerdeführenden und den Beigeladenen aufzuerlegen.

5.2 Der Regierungsstatthalter hat die Ausführungen der Beigeladenen im vorinstanzlichen Verfahren nicht als Antrag verstanden und demzufolge die gesamten Verfahrenskosten den Beschwerdeführenden auferlegt. Es besteht kein Anlass, diese Kostenverlegung zu ändern, da die Beschwerdeführenden für den Fall der Abweisung der Beschwerde keinen entsprechenden (Eventual-)Antrag gestellt haben.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden je zur Hälfte, ausmachend Fr. 1'500.--, den Beschwerdeführenden und den Beigeladenen auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
 - den Beschwerdeführenden
 - der Einwohnergemeinde Unterseen
 - dem Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
 - den Beigeladenen

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.