

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 12. Februar 2019

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Herzog, Verwaltungsrichter Keller
Gerichtsschreiberin Barben

1.-2. ...
3. **A.** _____
4.-8. ...
9. **B.** _____
10.-26. ...
27. **C.** _____
28.-42. ...
alle p.A. C. _____

Beschwerdeführende bzw. weitere Beteiligte

gegen

Einwohnergemeinde Münsingen

handelnd durch den Gemeinderat, Neue Bahnhofstrasse 4,
3110 Münsingen
vertreten durch Fürsprecher ...

Beschwerdegegnerin

und

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland

Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

betreffend Feststellung des Eigentums an der Abwassersammelleitung
Terrassenweg ...-... (Entscheid des Regierungsstatthalteramts Bern-
Mittelland vom 30. Januar 2018; vbv 57/2017)



Sachverhalt:

A.

Die Überbauung Höheacker in Münsingen wurde Anfang der 1980er-Jahre erstellt und umfasst 44 Reiheneinfamilienhäuser (Terrassenweg ...-...). Deren Eigentümerinnen und Eigentümer haben Miteigentum an der internen Erschliessungsstrasse, der unterirdischen Einstellhalle und den oberirdischen Abstellplätzen; die Miteigentümergeinschaft besorgt auch den Unterhalt der Abwassersammelleitung, die hangabwärts an die Leitung der Überbauung Drosselweg angeschlossen ist, welche ihrerseits in die Kanalisation der Gemeinde mündet.

Nachdem die Mitglieder der Miteigentümergeinschaft Überbauung Höheacker die Einwohnergemeinde (EG) Münsingen mehrfach darum ersucht hatten, die Abwassersammelleitung der Überbauungen Höheacker und Drosselweg als öffentliche Detailerschliessungsanlage zu Eigentum und Unterhalt zu übernehmen, erliess die Gemeinde am 8. März 2017 folgende Verfügung:

«1. Es wird festgestellt, dass die Abwassersammelleitung von KS 427 am Terrassenweg (bei GB Nr. 1_____) bis KS 420 (an der Grenze der Überbauung Terrassenweg ...-...) eine Leitung im Privateigentum darstellt. Im Übrigen wird das Feststellungsbegehren abgelehnt.»

B.

Dagegen erhoben C._____, B._____ und A._____ im Namen der Mitglieder der Miteigentümergeinschaft Überbauung Höheacker am 28. März 2017 gemeinsam Beschwerde beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland. Der Regierungsstatthalter wies das Rechtsmittel mit Entscheid vom 30. Januar 2018 ab.

C.

Gegen diesen Entscheid haben C._____, B._____, A._____
und D._____ im Namen der Mitglieder der Miteigentümergeinschaft
Überbauung Höheacker gemeinsam Beschwerde erhoben mit folgenden
Rechtsbegehren:

- «1. Der Beschwerdeentscheid des Regierungsrates von Bern-
Mittelland vom 30. Januar 2018 (...) sei aufzuheben.
2. Es sei festzustellen, dass die Abwasser-Sammelleitung von Kon-
trollschacht 420 bis Kontrollschacht 427 (Überbauung Terrassen-
weg ...-...) in 3110 Münsingen (gemäss Plan, Beilage zur Ver-
fügung der Einwohnergemeinde Münsingen vom 8. März 2017) im
Eigentum der Einwohnergemeinde Münsingen steht.
3. Die Einwohnergemeinde Münsingen sei anzuweisen, die geänder-
ten Eigentumsverhältnisse im Grundbuch anzumelden.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.»

Die EG Münsingen und das Regierungsratsamt Bern-Mittelland be-
antragen mit Beschwerdeantwort vom 8. Mai 2018 bzw. Vernehmlassung
vom 12. April 2018, die Beschwerde sei abzuweisen.

Mit Eingabe vom 18. Juni 2018 haben C._____, B._____,
A._____ und D._____ dazu Stellung genommen.

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.

1.2

1.2.1 Die Beschwerde ist im Namen der Mitglieder der Miteigentümerge-
inschaft Überbauung Höheacker eingereicht worden. Diese ist eine Ge-
meinschaft von Miteigentümerinnen und Miteigentümern gemäss Art. 646
des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) und als solche un-

bestrittenermassen nicht parteifähig (BGE 103 Ib 76 E. 1; im Unterschied zu einer Stockwerkeigentümergeinschaft [Art. 712I Abs. 2 ZGB]). Verfahrenspartei sind daher die einzelnen Mitglieder der Gemeinschaft. Unterzeichnet ist die Beschwerde von den Beschwerdeführern Nrn. 3, 9 und 27 als Mitglieder der Gemeinschaft und von D. _____ als aussenstehendem Treuhänder. Die vier Unterzeichner nehmen als Mitglieder des Ausschusses Verwaltungsaufgaben für die Miteigentümergeinschaft wahr und sind von der ausserordentlichen Eigentümerversammlung am 13. Februar 2018 «mit 23 gegen 17 Stimmen» zur Einreichung der Beschwerde ermächtigt worden (act. 1C/4).

1.2.2 Nach Art. 32 Abs. 2 VRPG muss eine Beschwerde unter anderem eine Unterschrift enthalten. Die Parteien können sich verbeiständen und, soweit nicht persönliches Handeln oder Erscheinen nötig ist, aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Vorbehältlich hier nicht interessierender Ausnahmen sind aber vor den Verwaltungsjustizbehörden zur Prozessvertretung nur Anwältinnen und Anwälte zugelassen. Sie müssen nach der Anwaltsgesetzgebung zur Parteivertretung im Kanton Bern berechtigt sein (Art. 15 Abs. 1 und 4 VRPG). Da die vier Unterzeichnenden nicht anwaltlich tätig sind, können sie die übrigen Miteigentümerinnen und Miteigentümer vor Verwaltungsgericht nicht rechtsgültig vertreten; die Ermächtigung vom 13. Februar 2018 ändert daran nichts.

1.2.3 Ob eine Mehrheit von Personen als notwendige Streitgenossenschaft zu betrachten ist, die ein Verfahren nur gemeinsam führen kann, entscheidet sich nach dem materiellen Recht, das auf die Streitsache Anwendung findet. Schreibt dieses vor, dass mehrere Personen nur gemeinsam handeln oder belangt werden können, gilt dieses Erfordernis auch im Prozess, und es liegt eine notwendige Streitgenossenschaft vor. Allerdings kann im Verwaltungs(justiz)verfahren die Befugnis zur Beteiligung am Verfahren auch bei einzelnen Mitgliedern einer notwendigen Streitgenossenschaft erfüllt sein, ist hier doch nicht die Legitimation zur Sache, sondern die hinreichende individuelle Betroffenheit und Beziehungsnähe zum Verfahrensgegenstand massgebend (VGE 22267 vom 26.8.2005 E.1.2; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 13 N. 4 und 6).

1.2.4 Nach Art. 648 ZGB ist jede Miteigentümerin und jeder Miteigentümer befugt, die Sache insoweit zu vertreten, zu gebrauchen und zu nutzen, als es mit den Rechten der andern verträglich ist (Abs. 1). Zur Veräusserung oder Belastung der Sache sowie zur Veränderung ihrer Zweckbestimmung bedarf es der Übereinstimmung aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer, soweit diese nicht einstimmig eine andere Ordnung vereinbart haben (Abs. 2). – Das Verfahren zielt auf die Feststellung des Eigentums an der Abwassersammelleitung, welche die Überbauung Höheacker erschliesst und für deren Unterhalt die Mitglieder der Miteigentümergeinschaft gemeinsam aufkommen. An dieser Feststellung haben die einzelnen Mitglieder der Miteigentümergeinschaft ein eigenes schutzwürdiges Interesse; es handelt sich nicht um eine Veräusserung oder Belastung der Sache im Sinn von Art. 648 Abs. 2 ZGB, welcher sämtliche Miteigentümerinnen und Miteigentümer zustimmen müssten (vgl. Barbara Graham-Siegenthaler, in Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht, 3. Aufl. 2016, Art. 648 N. 5 f., 11 mit Hinweisen). Auf die Beschwerde ist daher einzutreten, soweit sie von den Beschwerdeführern Nrn. 3, 9 und 27 in ihrer Eigenschaft als Miteigentümer erhoben worden ist (BGE 103 Ib 76 E. 1).

1.3 Die übrigen Miteigentümerinnen und Miteigentümer sind als notwendige Partei am Verfahren zu beteiligen, weil die Feststellung des Eigentums auch ihnen gegenüber gelten muss (Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 12 N. 5; ferner BVR 2008 S. 261 E. 3.4.1 [analog]). Da seit Beginn des Verwaltungsverfahrens eine gemeinsame Zustelladresse besteht (Art. 15 Abs. 2 VRPG), sind dazu keine weiteren Schritte erforderlich. Es erübrigt sich daher, die Unterschriften der weiteren als Beschwerdeführende genannten Personen einzuholen bzw. abzuklären, welche Personen sich der Rechtsschrift tatsächlich anschliessen wollen. Ebenso bleibt folgenlos, dass der Regierungsstatthalter zu Unrecht vorbehaltlos auf die Beschwerde eingetreten ist.

1.4 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

2.

2.1 Die Feststellungsverfügung der Gemeinde, die Grundlage des Verfahrens bildet, betrifft das Eigentum an der Abwassersammelleitung der Überbauung Höheacker vom Kontrollschacht 427 am Terrassenweg bis zum Kontrollschacht 420 an der Grenze zur Überbauung Drosselweg (nachfolgend: Leitungsabschnitt Terrassenweg). Betreffend das Eigentum an der unterliegenden Sammelleitung der Überbauung Drosselweg (nachfolgend: Leitungsabschnitt Drosselweg) hat die Gemeinde ein Feststellungsinteresse verneint, wogegen sich die Beschwerdeführenden nicht zur Wehr setzen. Gegenstand des Verfahrens ist daher nur die Feststellung betreffend den oberen Abschnitt der Abwassersammelleitung von Kontrollschacht 420 bis 427. Davon zu unterscheiden ist die Frage, welche Bedeutung dem unteren Abschnitt für die rechtliche Einordnung des oberen Abschnitts zukommt. Darauf ist hinten in E. 5.3 einzugehen.

2.2 Das Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) 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 projektiert und baut die Gemeinde die Erschliessungsanlagen mit Ausnahme der Hausanschlüsse, soweit dafür nicht besondere Erschliessungsträger bestehen oder die Erstellung durch die Grundeigentümerinnen und -eigentümer vereinbart ist. Erschliessungsanlagen, deren Planung und Erstellung den interessierten Grundeigentümerinnen und -eigentümern vertraglich überbunden worden ist, 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).

2.3 Bereits das alte Baugesetz vom 7. Juni 1970 (aBauG; GS 1970 S. 163 ff., in Kraft bis 31.12.1985) kannte die Unterscheidung zwischen Basis- und Detailerschliessungsanlagen sowie Hausanschlüssen. Im Gegensatz zum neuen Recht waren nach dem aBauG aber Planung und Bau von Detailerschliessungsanlagen ausschliesslich Sache der interessierten Grundeigentümerschaft (Art. 74 Abs. 1 und Art. 76 Abs. 1 aBauG). Gemäss Art. 78 Abs. 1 aBauG gingen die Detailerschliessungsanlagen nach ihrer Vollendung unentgeltlich an die öffentlichen Erschliessungsträger zu Eigentum und Unterhalt über; Hausanschlüsse gehörten jedoch regelmässig den Eigentümerinnen und Eigentümern der erschlossenen Grundstücke. Der Gemeinderat hatte veränderte Eigentumsverhältnisse zur Eintragung beim Grundbuchamt anzumelden (Art. 78 Abs. 2 aBauG; zum Ganzen BVR 2008 S. 332 E. 4.2.2).

3.

3.1 Die Überbauung Höheacker umfasst 44 Reiheneinfamilienhäuser (Terrassenweg ...-...) mit einer unterirdischen Einstellhalle und einem oberirdischen Parkplatz. Gestützt auf eine Baubewilligung vom 25. März 1982 (act. 6B pag. 49) wurde sie in den Jahren 1982/83 erstellt. Sie liegt am Hang oberhalb der Überbauung Drosselweg, die aus freistehenden Einfamilienhäusern sowie Reiheneinfamilienhäusern besteht und 1980 bewilligt wurde (act. 6C/3). Die Abwassersammelleitung, die in die Gemeindekanalisation führt, wurde 1980 gemeinsam mit der Überbauung Drosselweg geplant (Dienstbarkeitsvertrag vom 5.12.1980, act. 6C/4). Die Bauherrschaft der Überbauung Drosselweg erstellte den Leitungsabschnitt Drosselweg von der Gemeindekanalisation (Kontrollschacht 1592) bis zum Kontrollschacht 420 an der obersten Parzellengrenze, wofür ihr die damalige Bauherrschaft der Überbauung Höheacker eine Einkaufssumme von Fr. 20'000.-- bezahlte (Dienstbarkeitsvertrag vom 5.12.1980, Ziff. III.2, act. 6C/4). Der Leitungsabschnitt Terrassenweg von Kontrollschacht 420 bis 427 wurde beim Bau der Überbauung Höheacker 1982/83 abgeschlossen.

3.2 Der hier zu prüfende Leitungsabschnitt wurde unter der Geltung des aBauG erstellt. Er kann gemäss Art. 78 Abs. 1 aBauG nur in das Eigentum der Gemeinde übergegangen sein, wenn es sich dabei um eine Detailerschliessung und nicht um einen Hausanschluss handelt (vorne E. 2.3). An der Unterscheidung zwischen Detailerschliessung und Hausanschluss hat sich mit dem neuen BauG nichts geändert (VGE 2010/150 vom 9.8.2010 E. 3.3; Tagblatt des Grossen Rates 1984, Beilage 6, S. 15 zu Art. 106-109). Nach Art. 7 Abs. 4 BauG bzw. Art. 4 Abs. 2 aBauG und Art. 137 Abs. 1 der alten Bauverordnung vom 26. November 1970 (aBauV; GS 1970 S. 386 ff.) 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. Der Gesetzgeber wollte mit dem Institut der Detailerschliessung 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 Überführen des Eigentums an der Erschliessungsanlage an 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). 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 Bauherrengemeinschaft 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, Kommentar zum bernischen BauG, Band II, 4. Aufl. 2017, Art. 106/107 N. 11).

3.3 Die Tauglichkeit der Unterscheidung zwischen Detailerschliessung und Hausanschluss ist für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen umstritten. Dementsprechend behält das BauG eine anderweitige Regelung der Spezialgesetzgebung oder durch den zuständigen öffentlichen Erschliessungsträger vor (Art. 106 Abs. 2 BauG; zum Ganzen Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 106/107 N. 3). Die EG Münsingen hat die Hausanschlussleitungen in Art. 7 des Abwasserentsorgungsreglements vom 17. Februar 2003 definiert als private Leitungen, die ein Gebäude oder eine Gebäudegruppe mit dem öffentlichen Leitungsnetz verbinden (Abs. 1). Die Leitung zu einer zusammengehörenden Gebäudegruppe gilt als gemeinsame private Hausanschlussleitung, auch wenn das Areal in verschiedene Grundstücke aufgeteilt ist. Vorbehalten bleiben die Nutzungspläne der Gemeinde (Abs. 2). Im alten Abwasserreglement der EG Münsingen vom 27. Juni 1977 ist die Abgrenzung Detailerschliessung-Hausanschluss nicht geregelt (act. 11A Beilage 3; Beschwerdeantwort S. 11).

3.4 Das Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) empfiehlt, für die Abgrenzung die sogenannte «Y-Regel» anzuwenden, wonach die Leitungen ab demjenigen Kontrollschacht als öffentlich gelten, an dem die Anschlüsse von zwei Gebäuden oder zusammengehörenden Gebäude-

gruppen 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»).

4.

4.1 Die Reiheneinfamilienhäuser der Überbauung Höheacker wurden von einer einzigen Bauherrschaft geplant und gemeinsam bewilligt, ihr Erscheinungsbild ist einheitlich (act. 6B pag. 49). Sie verfügen über eine gemeinsame Zufahrt auf den oberirdischen Parkplatz und zur unterirdischen Einstellhalle, die weiteren internen Verbindungen sind Fusswege. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Reiheneinfamilienhäuser haben Miteigentum an der unterirdischen Einstellhalle und den oberirdischen Abstellplätzen; die Miteigentümergeinschaft besorgt auch den Unterhalt der ca. 110 m langen Abwassersammelleitung zwischen Kontrollschacht 420 und 427, die ab Kontrollschacht 422 unter der Einstellhalle hindurchführt (act. 6C/1). In diese münden auf der jeweiligen Höhe die Anschlüsse der einzelnen Reihenhäuser (act. 6A pag. 43).

4.2 Der Regierungsstatthalter hat erwogen, die Überbauung Höheacker sei eine typische zusammengehörige Gebäudegruppe. Sie sei gemeinsam projektiert und in sich geschlossen, woran auch die unmittelbare Nachbarschaft zur Überbauung Drosselweg und zu den Gebäuden im Norden nichts änderten. Die Akten wie auch der Blick aus der Vogelperspektive zeigten das Bild eines in sich geschlossenen Areals. Der Regierungsstatthalter verweist insbesondere auf die einheitliche Erschliessung über den Terrassenweg und die internen Fusswege, die gemeinschaftlichen Park-

plätze und die gemeinsame Einstellhalle, die gemeinsame Spielfläche und die gemeinschaftlich betriebene Heizanlage. Zudem bestehe kein zusätzlicher Erschliessungsbedarf, da das Gebiet an die Landwirtschaftszone grenze. Zwar könne die gesamte Abwassersammelleitung von Kontrollschacht 427 bis Kontrollschacht 1592 nicht als ein- und derselbe Hausanschluss betrachtet werden; dies würde sich aber höchstens auf die rechtliche Qualifikation des Leitungsabschnitts Drosselweg auswirken. Die Leitungsabschnitte Drosselweg und Terrassenweg seien nicht als Einheit zu betrachten, da nur der Abschnitt Terrassenweg Streitgegenstand sei.

4.3 Die Beschwerdeführenden machen demgegenüber geltend, die Leitung zwischen den Kontrollschächten 1592 und 427 sei als Einheit zu betrachten und stelle eine Detailerschliessung dar. Es sei unerheblich, dass sie nicht gestützt auf einen Detailerschliessungsplan erstellt und im Gestaltungs- und Überbauungsplan (act. 6B pag. 35) nicht eingetragen wurde. Das aBauG kenne den Begriff der Arealüberbauung bzw. zusammengehörenden Gebäudegruppe nicht; zudem könnten solche nur ausnahmsweise erschliessungsmässig als Einheit betrachtet werden. Die Kriterien der gemeinsamen Parkanlage und der internen Fusswege seien vor allem auf die strassenmässige Erschliessung zugeschnitten. Die Beschwerdeführenden verweisen auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts, wonach die Erschliessung mehrerer Grundstücke in der Regel durch Detailerschliessungsanlagen erfolgt. Sie machen geltend, ihre Unterhaltspflicht für die Leitung könne nicht davon abhängen, ob die Überbauung ursprünglich als Einheit geplant gewesen sei. Es gebe keinen sachlichen Grund, sie anders zu behandeln als Eigentümerinnen und Eigentümer von vergleichbaren Überbauungen, für die keine gemeinsame Planung vorliege und keine gemeinsamen Einstellhallen oder Spielflächen bestünden. Zudem sei die Trinkwasserleitung, die parallel verlaufe, unbestrittenermassen eine Detailerschliessungsanlage. Es sei nicht ersichtlich, weshalb die Abwasserleitung anders zu beurteilen wäre.

4.4 Die Gemeinde schliesst sich der Auffassung des Regierungsrats im Wesentlichen an. Sie macht geltend, die Leitung sei als Hausanschluss erstellt worden, gemäss Art. 31 Abs. 2 des Baureglements der EG Münsingen vom 8. Mai 1978 (GBR 1978, act. 11A Beilage 2) wäre andern-

falls ein Detailplan erforderlich gewesen. Bereits unter dem aBauG habe die Praxis bei besonderen Voraussetzungen eine «Arealüberbauung» angenommen und die Erschliessungsanlagen zu diesen Häusern als private Anlagen qualifiziert. Die grundsätzliche Rechtslage sei für Strassen und Leitungen gleich. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Überbauung Höheacker seien als Miteigentümergeinschaft nach wie vor zivilrechtlich verbunden und verfügten über gemeinsame Erschliessungsanlagen (Strasse, Fusswege, Flügelmauern, Zäune, Wasserversorgung, Kanalisation, Elektro, TV, Telefon etc.); damit sei aus der Sicht des öffentlichen Erschliessungsrechts die Unterhaltspflicht abgedeckt. Es handle sich daher um eine «Arealüberbauung» bzw. eine zusammengehörige Gebäudegruppe. Im Gegensatz zur Abwasserleitung sei die Trinkwasserleitung von Anfang an als Hydranten- und Ringleitung (zu Feuerlöschzwecken) konzipiert worden; es habe daher seitens der Gemeinde ein Interesse daran bestanden, diese Leitung als öffentlich zu bezeichnen, was für die Abwasserleitung jedoch nicht gelte.

5.

5.1 Bei der rechtlichen Qualifikation einer Zufahrtsstrasse als Hauszufahrt oder Detailerschliessung geht es um die Auslegung kantonaler Rechtsbegriffe, bezüglich welcher das Baugesetz der Gemeinde keine (relativ erhebliche) Entscheidungsfreiheit einräumt (VGE 2010/150 vom 9.8.2010 E. 2.5). Für Leitungen hingegen behält das BauG eine abweichende Regelung der Gemeinden vor (vorne E. 3.3). Das aBauG kannte keinen solchen Vorbehalt, das Abwasserreglement 1977 der EG Münsingen regelte die Abgrenzung dementsprechend nicht. Zu prüfen bleibt demnach, ob die Überbauung Höheacker eine zusammengehörige Gebäudegruppe bzw. eine Arealüberbauung darstellt.

5.2 Die Reiheneinfamilienhäuser der Überbauung Höheacker wurden gemeinsam projiziert und bewilligt und von derselben Bauherrschaft errichtet. Dass einzelne Häuser bereits vor der Fertigstellung verkauft wurden, wie die Beschwerdeführenden vorbringen, ändert daran nichts. Die Überbauung verfügt insbesondere über eine gemeinsame Zufahrt, gemein-

same Parkplätze und eine gemeinsame Einstellhalle und ist intern durch Fusswege verbunden. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Reiheneinfamilienhäuser sind für den Unterhalt der gemeinsamen Erschliessungsanlagen als Miteigentümergeinschaft verbunden. Den Beschwerdeführenden ist zwar insofern beizupflichten, als interne Fusswege oder Spielplätze als Abgrenzungskriterium für eine Abwasserleitung sachfremd anmuten. Dennoch stellt das BauG für die Abgrenzung von Detailerschliessungsanlagen und Hausanschlüssen oder Hauszufahrten grundsätzlich auf dieselben Kriterien ab. Dies ist insbesondere sachgerecht, wo Leitungen dem Verlauf von Erschliessungsstrassen folgen. Im vorliegenden Fall verläuft die Leitung ab dem Kontrollschacht 422 unter der privaten Einstellhalle hindurch, die im Miteigentum der Eigentümerinnen und Eigentümer der Überbauung Höheacker steht. Die Leitung ist daher nicht auf ihrer ganzen Länge zugänglich. Sie konnte im Wesentlichen deshalb so gebaut werden, weil die gesamte Überbauung von einer einzigen Bauherrschaft errichtet wurde. Seit dem Bau der Leitung wurden keine weiteren Haushalte daran angeschlossen; solches ist auch nicht zu erwarten, da die Überbauung Höheacker hangaufwärts an die Landwirtschaftszone grenzt. Die Abwasserleitung der Überbauung Höheacker stellt daher grundsätzlich auch im Endzustand einen Hausanschluss dar. Dies gilt jedoch nur dann, wenn der Leitungsabschnitt Terrassenweg für sich betrachtet werden kann, was die Beschwerdeführenden ebenfalls bestreiten.

5.3 Der Leitungsabschnitt Terrassenweg von Kontrollschacht 420 bis 427 schliesst an den Leitungsabschnitt Drosselweg (Kontrollschacht 420 bis 1592) an; der Durchmesser der Leitungen ist identisch und beim Kontrollschacht 420 befindet sich keine Verzweigung. Entgegen der Auffassung des Regierungsstatthalters kann die rechtliche Qualifikation einer Leitung nicht von der Länge des Teilstücks abhängen, welches Streitgegenstand des Verfahrens bildet. Nach der Y-Regel des AWA werden Leitungen ab einer Verzweigung als Detailerschliessung betrachtet. Eine solche Verzweigung besteht beim Kontrollschacht 420 an der Parzellengrenze zur Überbauung Drosselweg nicht. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude der Überbauung Drosselweg münden erst unterhalb des Kontrollschachts 420 in die Leitung ein. Dennoch kann der Leitungsabschnitt Terrassenweg für sich betrachtet werden: Die Abwassersammelleitung wurde zwar bereits

1980 beim Bau der Überbauung Drosselweg geplant (Dienstbarkeitsvertrag vom 5.12.1980, act. 6C/4). Die beiden Leitungsabschnitte Drosselweg und Terrassenweg wurden aber separat bewilligt (Gewässerschutzbewilligungen vom 30.6.80 [Drosselweg] und 3.8.81 [Terrassenweg], beide in act. 6C/3) und von der jeweiligen Bauherrschaft zu unterschiedlichen Zeitpunkten erstellt. Der Abschnitt Drosselweg wurde 1980 verlegt. Er wurde offensichtlich nur deshalb bis zum Kontrollschacht 420 an der Parzellengrenze zur Überbauung Höheacker gebaut, damit später diese Überbauung angeschlossen werden konnte. Dies berührt die rechtliche Qualifikation des Leitungsabschnitts Terrassenweg aber nicht; er ist für sich zu beurteilen, da er von einer anderen Bauherrschaft zu einem anderen Zeitpunkt erstellt wurde.

5.4 Aus den Akten ergibt sich, dass beim Bau der Abwassersammelleitung nicht nur die Gemeinde, sondern auch die damalige Bauherrschaft von einem Hausanschluss ausging: Anders als die Trinkwasserleitung war die Abwassersammelleitung im Überbauungsplan Nr. 442 «Am Stutz» vom 20. Februar 1980 nicht verzeichnet (act. 6B pag. 35), entgegen Art. 73 Abs. 1 aBauG i.V.m. Art. 31 Abs. 2 GBR 1978 bestand kein Detailerschliessungsplan und der Bauabstand gegenüber öffentlichen Leitungen war nicht eingehalten (vgl. Art. 10 Abs. 2 des Abwasserentsorgungsreglements 2003 bzw. Art. 6 Abs. 2 des Abwasserreglements 1977). Dies ist für die rechtliche Qualifikation nicht entscheidend, spricht aber ebenfalls nicht für eine abweichende Beurteilung.

5.5 Die bisherige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts steht der Qualifikation des umstrittenen Leitungsabschnitts als Hausanschluss nicht entgegen: In VGE 2016/204/205 vom 14. September 2017 hat das Verwaltungsgericht (gestützt auf das Abwasserreglement der dort betroffenen Gemeinde) die Sammelleitung zu einer zusammengehörigen Gebäudegruppe als Hausanschluss qualifiziert mit der Begründung, dass das Areal und damit die internen Leitungen nicht frei zugänglich seien. Dass es sich bei den arealinternen Leitungen um einen Hausanschluss handelte, war unbestritten. In VGE 19393 vom 2. Juni 1995 hätte die geplante 100 m lange Leitung, die zehn Einfamilienhäuser erschlossen hätte, eine Staatsstrasse unterqueren müssen; das Urteil erging zudem vor einem grundlegend

anderen planerischen Hintergrund. Weitere Urteile betrafen mehrere freistehende Häuser, die nicht gemeinsam geplant bzw. bewilligt und zu unterschiedlichen Zeitpunkten gebaut wurden (solche stellen keine Arealüberbauungen dar; VGE 2010/10 vom 10.6.2010, 23460 vom 5.1.2010; BVR 1995 S. 75 [betreffend die Möglichkeit, solche Bauten zu errichten]), oder eine Überbauung in zwei Sektoren (mit unterschiedlichen Bauvorschriften), die zu verschiedenen Zeitpunkten realisiert wurde (VGE 2010/150 vom 9.8.2010).

5.6 An der Beurteilung der Abwassersammelleitung als Hausanschluss ändert ebenfalls nichts, dass die weitgehend parallel verlaufende Trinkwasserleitung, die auch Hydranten mit Wasser speist, als Detailerschliessungsanlage gilt. Das erklärt sich mit der gesetzlichen Regelung, wonach die Wasserversorgung samt Hydrantenlöschschutz eine Gemeindeaufgabe ist (Art. 6 Abs. 1 des Wasserversorgungsgesetzes vom 11. November 1996 [WVG; BSG 752.32] i.V.m. Art. 39 Abs. 1 der Feuerschutz- und Feuerwehrrverordnung vom 11. Mai 1994 [FFV; BSG 871.111]).

6.

Die Beschwerde ist demnach abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die unterliegenden Beschwerdeführenden kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Da die Beschwerde im Namen aller Mitglieder der Miteigentümergeinschaft erhoben worden ist, sind die Verfahrenskosten diesen gemeinsam unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (Art. 106 VRPG), unabhängig davon, ob sie als Beschwerdeführende oder als weitere Beteiligte am Verfahren teilnehmen. Die Gemeinde hat keinen Anspruch auf Ersatz ihrer Parteikosten (Art. 104 Abs. 4 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 4'500.--, werden den Mitgliedern der Mit-eigentümergeinschaft Höheacker auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
 - den Beschwerdeführenden und weiteren Beteiligten
 - der Beschwerdegegnerin
 - dem Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland

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.