

## Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 13. Mai 2024**

Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Abteilungspräsidentin  
Verwaltungsrichter Häusler, Verwaltungsrichterin Herzog,  
Verwaltungsrichterin Steinmann, Verwaltungsrichter Tissot  
Gerichtsschreiber Grossrieder

**A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_**  
vertreten durch Rechtsanwältin ...

Beschwerdeführende

gegen

**Einwohnergemeinde Walperswil**  
handelnd durch den Gemeinderat, Waldweg 4, 3272 Walperswil  
Beschwerdegegnerin

und

**Regierungsstatthalteramt Seeland**  
Amthaus, Stadtplatz 33, 3270 Aarberg

sowie

**C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_**



und

Einfache Gesellschaft Parzelle Walperswil Gbbl. Nr. 1 \_\_\_\_\_,  
bestehend aus:

E. \_\_\_\_\_

F. \_\_\_\_\_

G. \_\_\_\_\_

und

Erbengemeinschaft H. \_\_\_\_\_, bestehend aus:

I. \_\_\_\_\_

J. \_\_\_\_\_

und

K. \_\_\_\_\_ und L. \_\_\_\_\_

betreffend Feststellung des Eigentumsübergangs einer Erschliessungsanlage (Entscheid der Regierungstatthalterin des Verwaltungskreises Seeland vom 11. Mai 2022; vbv 12/2022)

### **Prozessgeschichte:**

**A.**

A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ haben Eigentum am Grundstück Walperswil Gbbl. Nr. 2 \_\_\_\_\_. Das Grundstück wird durch die Strassenparzelle Walperswil Gbbl. Nr. 3 \_\_\_\_\_ («M. \_\_\_\_\_») erschlossen. Der Strassenabschnitt ist im Grundbuch als Anmerkungsparzelle eingetragen. Zu den dominierenden Grundstücken gehört auch jenes von A. \_\_\_\_\_ und

B.\_\_\_\_\_. In ihrer Verfügung vom 3. Februar 2022 hat die Einwohnergemeinde (EG) Walperswil erwogen, die Strassenparzelle Nr. 3\_\_\_\_\_ sei von Gesetzes wegen in ihr Eigentum übergegangen, und Folgendes verfügt:

- «1. Es wird die ordnungsgemässe Erstellung des «M.\_\_\_\_\_» festgestellt.
2. Die neue Strassenanlage hat die Ausmasse gemäss beiliegendem Situationsplan.
3. Nach Eintreten der Rechtskraft dieser Verfügung wird die Gemeinde die neuen Eigentumsverhältnisse zur Eintragung in das Grundbuch anmelden.
4. [Rechtsmittelbelehrung]».

**B.**

Dagegen reichten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am 28. Februar 2022 Beschwerde beim Regierungsstatthalteramt Seeland ein. Die Regierungsstatthalterin wies die Beschwerde mit Entscheid vom 11. Mai 2022 ab.

**C.**

Gegen den Entscheid der Regierungsstatthalterin haben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am 9. Juni 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben.

Das Regierungsstatthalteramt Seeland hat mit Eingabe vom 20. Juni 2022 auf eine Vernehmlassung verzichtet und am angefochtenen Entscheid unter Hinweis auf die Erwägungen festgehalten. Die EG Walperswil hat am 13. Juli 2022 auf ihre Beschwerdeantwort im vorinstanzlichen Verfahren sowie auf den angefochtenen Entscheid verwiesen und auf weitere Ausführungen verzichtet.

Mit Verfügung vom 26. Juli 2023 hat der Instruktionsrichter C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, I.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_ sowie K.\_\_\_\_\_ und L.\_\_\_\_\_ als Eigentümerinnen und Eigentümer der weiteren Grundstücke, welche die Strassenparzelle

Nr. 3 \_\_\_\_\_ dominieren, als notwendige Parteien in das Beschwerdeverfahren einbezogen und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten haben sich nicht vernehmen lassen.

### **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** Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als Eigentümer und Eigentümerin eines die Strassenparzelle dominierenden Grundstücks durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

**1.3** 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** Gemäss Art. 108 Abs. 1 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) projiziert und baut grundsätzlich die Gemeinde die Erschliessungsanlagen. Der Gemeinderat kann gestützt Art. 109 Abs. 1 BauG unter

bestimmten Voraussetzungen die Planung und Erstellung von Erschliessungsanlagen den interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich überbinden (sog. Erschliessungsvertrag). Nach Art. 109 Abs. 2 BauG gehen die Anlagen nach ihrer ordnungsgemässen Erstellung durch die Grundeigentümerschaft 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.

**2.2** Die streitbetroffene Strassenparzelle Nr. 3 \_\_\_\_\_ bildet den hintersten Teil des vom N. \_\_\_\_\_ weg abzweigenden «M. \_\_\_\_\_». Sie ist im Grundbuch als Anmerkungsgrundstück aufgenommen und erschliesst namentlich die fünf dominierenden Grundstücke, darunter jenes der Beschwerdeführenden. Die EG Walperswil hat den Bau dieses Strassenabschnitts dem damaligen Eigentümer des noch unüberbauten Landes am 21. Dezember 2007 bewilligt (Akten Gemeinde act. 3B pag. 6 ff. und 3B1 [Baubewilligung vom 21.12.2007 samt den dazugehörenden Plänen]). Später hat die EG Walperswil in der Verfügung vom 3. Februar 2022 festgehalten, das «M. \_\_\_\_\_» sei im Jahr 2010 fertiggestellt worden und die Anlage sei zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde übergegangen (vorne Bst. A).

**2.3** Es ist unbestritten ist, dass die Strasse durch Private erstellt worden ist und die Gemeinde keinen Erschliessungsvertrag abgeschlossen hat. Uneinig sind sich die Parteien, ob das Eigentum an der Strassenparzelle Nr. 3 \_\_\_\_\_ dennoch auf die EG Walperswil übergegangen ist. Die Vorinstanzen sind der Ansicht, dies sei gestützt auf Art. 109 Abs. 2 BauG der Fall. Die Beschwerdeführenden vertreten dagegen die Auffassung, Art. 109 Abs. 2 BauG sei hier nicht anwendbar.

### **3.**

**3.1** Der Entscheid in der Sache ist ebenso wie das Verfahren grundsätzlich auf den Streitgegenstand beschränkt. Dieser bezeichnet im Beschwer-

deverfahren den Umfang, in dem das Rechtsverhältnis umstritten ist, welches mit der angefochtenen Verfügung bzw. dem angefochtenen Entscheid (Anfechtungsobjekt) geregelt wird. Innerhalb des Anfechtungsobjekts bezeichnen die Parteien in ihren Rechtsmitteleingaben den Streitgegenstand; dieser wird durch die Beschwerdeanträge und die Beschwerdebegründung umschrieben (BVR 2020 S. 59 E. 2.2).

**3.2** Der Eigentumsübergang wird im Dispositiv der Verfügung der EG Walperswil vom 3. Februar 2022 nicht festgestellt (vorne Bst. A). Es ist deshalb fraglich, ob dieser im Beschwerdeverfahren vor der Vorinstanz und damit auch im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht überhaupt Streitgegenstand sein kann.

**3.2.1** Bleiben Zweifel über die Tragweite der in der Verfügungsformel (Dispositiv) getroffenen Regelung, muss deren massgebender Gehalt durch Auslegung ermittelt werden. Dabei ist insbesondere auf die Begründung der Verfügung zurückzugreifen (BVR 2016 S. 237 E. 4.1). Zudem ist miteinzubeziehen, welches Verständnis der gesetzlichen Regelung entspricht, da die Verwaltung an die Gesetzgebung gebunden und nicht zu vermuten ist, sie habe eine vom Gesetz abweichende Lösung treffen wollen (VGE 2021/185 vom 10.1.2022 E. 2.4.1; zum Ganzen Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 10 mit Hinweisen).

**3.2.2** Die EG Walperswil stützte sich in der Begründung der Verfügung auf Art. 109 Abs. 2 BauG und hat festgehalten, die Strasse gelte als vollendet und gehe von Gesetzes wegen «zu Eigentum und Unterhalt» auf die Gemeinde über. In der Sache handelt es sich demnach um eine Verfügung gemäss Art. 109 Abs. 2 BauG (vgl. vorne E. 2.1). Anstatt den Eigentumsübergang im Dispositiv ausdrücklich festzustellen, hat die Gemeinde zwar lediglich die ordnungsgemässe Erstellung des «M.\_\_\_\_\_» festgestellt (Ziff. 1) und ausgeführt, die neuen Eigentumsverhältnisse würden nach Rechtskraft der Verfügung zur Eintragung in das Grundbuch angemeldet (Ziff. 3). Mit Blick auf die Begründung bestehen indessen keine Zweifel, dass sie mit den «neuen» Eigentumsverhältnissen implizit ihr Eigentum an der Strasse festgestellt hat. Die Tragweite der Verfügung vom 3. Februar 2022 ist zwischen den Beteiligten denn auch nicht umstritten. Die Vorinstanz hat

sich im angefochtenen Entscheid daher zu Recht zu den Eigentumsverhältnissen geäußert.

**3.3** Die Frage nach dem Eigentumsübergang der Strassenparzelle Nr. 3 \_\_\_\_\_ auf die Gemeinde bewegt sich somit innerhalb des Streitgegenstands.

#### **4.**

**4.1** Die Beschwerdeführenden sind zunächst der Ansicht, die Gemeinde könne gestützt auf Art. 109 Abs. 2 BauG nicht Eigentümerin der Strassenparzelle Nr. 3 \_\_\_\_\_ geworden sein, weil es sich um ein unselbständiges Anmerkungsgrundstück handle. Ein solches sei gemäss Art. 655a des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) untrennbar mit dem Schicksal der Hauptgrundstücke verbunden und könne nicht unabhängig von diesen übertragen werden. Die Feststellung, wonach das Eigentum des Anmerkungsgrundstücks auf die Gemeinde übergegangen sei, sei «unmöglich» und die Verfügung somit nichtig (Beschwerde S. 5). Die Vorinstanz hat dazu festgehalten, es widerspräche öffentlich-rechtlichen Vorschriften, wenn nur selbständige Grundstücke an die Gemeinde übergehen könnten. Zudem seien die Kantone in ihren öffentlich-rechtlichen Befugnissen nicht durch das Bundeszivilrecht beschränkt. Die Parzelle Nr. 3 \_\_\_\_\_ habe somit unabhängig von den übrigen Grundstücken in das Eigentum der Gemeinde übergehen können (angefochtener Entscheid E. 10.1 f.).

**4.2** Als Nichtigkeitsgründe kommen vorab formelle Mängel in Betracht. Eine inhaltliche Fehlerhaftigkeit, wie sie die Beschwerdeführenden geltend machen, ist nur ganz ausnahmsweise mit der Nichtigkeitsfolge verbunden (BVR 2014 S. 297 E. 4.3.3; Markus Müller, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 90). Abgesehen davon ist die Rechtsauffassung der Beschwerdeführenden ohnehin unzutreffend, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen:

**4.3** Art. 109 Abs. 2 BauG statuiert einen sog. ausserbuchlichen Eigentumsübergang (Art. 656 Abs. 2 ZGB), d.h. die Erschliessungsanlage geht schon vor dem Grundbucheintrag von Gesetzes wegen an die Gemeinde

über (VGE 2012/274 vom 19.11.2013 E. 5.2; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band II, 5. Aufl. 2024, Art. 109/110 N. 20). Die Wahrheit und Vollständigkeit des Grundbuchs verlangen zwar, dass auch solche ausserbuchlichen Änderungen ersichtlich gemacht werden (Aldo Zaugg, Die Auswirkungen der bernischen Bau- und Planungsgesetzgebung auf die Grundbuchführung, in BVR 1976 S. 44 ff., 45, 60). Entsprechend sieht Art. 109 Abs. 2 BauG vor, dass die Gemeinde die neuen Eigentumsverhältnisse gegenüber den bisherigen Eigentümerinnen und Eigentümern verfügt und zur Eintragung im Grundbuch anmeldet, sobald die Verfügung zur Eigentumsfeststellung rechtskräftig ist. Diese Anmeldung hat indessen lediglich deklaratorische Wirkung und bezweckt, den bestehenden Grundbucheintrag zu berichtigen (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 109/110 N. 22; VGE 19916 vom 9.2.1998 E. 2c/bb; zum sog. relativen Eintragungsprinzip Schmid/Hürlimann-Kaupp, Sachenrecht, 6. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2022, N. 576 ff.; Jürg Schmid, in Basler Kommentar, 6. Aufl. 2019, Art. 971 ZGB N. 10). Die Eigentumsverhältnisse an der betroffenen Erschliessungsanlage vor dem ausserbuchlichen Eigentumsübergang sind dabei unbeachtlich (vgl. VGE 2012/274 vom 19.11.2013 E. 5.3.2). Dass es sich bei der Parzelle Nr. 3\_\_\_\_\_ um ein Anmerkungsgrundstück handelt, steht einem gesetzlichen Eigentumsübergang nach Art. 109 Abs. 2 BauG somit nicht entgegen (vgl. auch VGE 2010/150 vom 9.8.2010 E. 3.5.2).

## **5.**

**5.1** Weiter erachten die Beschwerdeführenden Art. 109 Abs. 2 BauG als nicht einschlägig, weil die Strassenparzelle Nr. 3\_\_\_\_\_ keine Detailerschliessungsanlage sei, sondern eine auf einem Privatgrundstück errichtete Privatstrasse (Beschwerde S. 6). Die Vorinstanz hat demgegenüber erwogen, das «M.\_\_\_\_\_» erschliesse mehrere Grundstücke und verbinde diese mit den Hauptsträngen des Erschliessungsnetzes. Es handle sich daher nicht um eine private Hauszufahrt, sondern um eine Detailerschliessungsstrasse (angefochtener Entscheid E. 9.2).

**5.2** Das Baugesetz unterscheidet je nach Funktion im Erschliessungsnetz zwischen den Basiserschliessungsanlagen, die aus den Hauptsträngen

der Erschliessungsanlage und den zugehörigen Einrichtungen bestehen (Art. 106 Abs. 2 Bst. a BauG), den Detailerschliessungsanlagen, die mehrere Grundstücke mit den Anlagen der Basiserschliessung verbinden (Art. 106 Abs. 2 Bst. b BauG), sowie den Hauszufahrten und Hausanschlüssen, die ein Gebäude oder eine zusammengehörige Gebäudegruppe mit dem Erschliessungsnetz verbinden (Art. 106 Abs. 3 BauG). Die Abgrenzung zwischen Detailerschliessungsanlagen und Hausanschlüssen ist von grosser Bedeutung, weil davon der Umfang des Rechtsübergangs nach Art. 109 Abs. 2 BauG abhängt. Grundsätzlich sollen keine privaten Eigentumsrechte an öffentlichen Erschliessungsanlagen bestehen (hinten E. 6.5 ff.). Der von Gesetzes wegen vorgesehene Eigentumsübergang betrifft daher nur die Anlagen der Basis- und Detailerschliessung; die Hausanschlüsse verbleiben dagegen regelmässig im Eigentum der Grundeigentümerschaft (zum Ganzen Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 109/110 N. 3, 6, 20; VGE 2018/55 vom, 12.2.2019 E. 3.2, 23460 vom 5.1.2010 E. 4; ferner Peter Ludwig, die Baulanderschliessung nach bernischem Recht, in BVR 1982 S. 411 ff., 427 ff.).

**5.3** Die Erschliessung mehrerer freistehender Häuser gilt in der Regel nicht mehr als Hausanschluss, und zwar auch dann nicht, wenn die Strasse – wie hier – eine Sackgasse ist. Das Verwaltungsgericht hat bereits mehrfach entschieden, dass eine Strasse, welche mehrere Grundstücke erschliesst, in der Regel eine Detailerschliessungsanlage darstellt und nicht eine Hauszufahrt (BVR 2020 S. 93 E. 3.4; VGE 2010/150 vom 9.8.2010 E. 3.3, je mit Hinweisen). Von einer zusammengehörigen Gebäudegruppe im Sinn von Art. 106 Abs. 3 BauG und damit von einem Hausanschluss kann nur 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 einer Bauherrengemeinschaft gehört. Der Gesetzgeber dachte dabei vor allem an eine Arealüberbauung mit gemeinsamer Zufahrt, gemeinsamen Parkplätzen und internen Verbindungen, die weitgehend nur aus Fusswegen bestehen (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 106/107 N. 11 und 13).

**5.4** Die hier interessierende Strassenparzelle Nr. 3 \_\_\_\_\_ erschliesst aktuell die Grundstücke Walperswil Gbbl. Nrn. 4 \_\_\_\_\_, 2 \_\_\_\_\_, 1 \_\_\_\_\_, 5 \_\_\_\_\_, 6 \_\_\_\_\_, 7 \_\_\_\_\_, 8 \_\_\_\_\_, 9 \_\_\_\_\_

und 10\_\_\_\_\_. Sechs dieser Grundstücke sind überbaut. Dass es sich dabei um eine gemeinschaftlich projektierte Überbauung eines in sich geschlossenen Areals handle, wird von den Beteiligten nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich. Eine Gebäudegruppe im Sinn von Art. 106 Abs. 3 BauG liegt demnach nicht vor.

**5.5** Die Beschwerdeführenden sind vielmehr der Auffassung, die Strassenparzelle Nr. 3\_\_\_\_\_ sei deshalb nicht als Detailerschliessungsstrasse zu qualifizieren, weil sie nicht an das Gemeindestrassennetz anschliesse, sondern an eine Privatstrasse (Beschwerde S. 6). – Die Qualifikation als Detailerschliessungsanlage ist nicht abhängig vom Willen der Beteiligten, sondern erfolgt einzig aufgrund der vorgenannten Kriterien der Baugesetzgebung (VGE 2010/150 vom 9.8.2010 E. 3.5.2, 2010/10 vom 10.6.2010 E. 3.4). Wie die Strasse parzelliert ist, ist daher ebenso wenig entscheidend wie die Eigentumsverhältnisse an den einzelnen Parzellen (vgl. auch VGE 2012/274 vom 19.11.2013 E. 5.3.2; zu den notwendigen Voraussetzungen einer Eintragung im Grundbuch vgl. aber Roland Pfäffli, die neue Strassengesetzgebung im Kanton Bern aus sachen- und grundbuchrechtlicher Sicht, in BVR 2009 S. 145 ff., 147). Dies gilt umso mehr, als nach früherem, bis Ende 1970 geltendem Recht auch Anlagen der Detailerschliessung im Privateigentum stehen konnten (hinten E. 7). Es ist folglich unerheblich, dass der umstrittene Strassenabschnitt nicht unmittelbar an das öffentliche Strassennetz angrenzt, sondern an eine Strassenparzelle (Nr. 11\_\_\_\_\_), die sich laut Grundbucheintrag in Privateigentum befindet; dies ändert nichts an deren Qualifikation als Detailerschliessungsanlage. Die Zufahrtsstrasse erschliesst auf ihrer gesamten Länge mehrere Grundstücke und besteht aus diversen Teilabschnitten auf verschiedenen Grundstücken. Diese Zerstückelung macht aus einer Detailerschliessungsanlage keine blossen Hausanschlüsse. Die Strasse mündet in die O.\_\_\_\_\_strasse bzw. via N.\_\_\_\_\_weg in die Hauptstrasse, die beide zur Basiserschliessung gehören (vgl. Geoportal des Kantons Bern, Karten «Basiskarte» sowie «übergeordnetes Strassennetz», einsehbar unter: <[www.map.apps.be.ch/pub](http://www.map.apps.be.ch/pub)>; vgl. auch vorne E. 2.2). Damit besteht auch für die Parzelle Nr. 3\_\_\_\_\_ eine Verbindung zur Basiserschliessung (Art. 106 Abs. 2 Bst. b BauG).

**5.6** Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden stellt die Strassenparzelle Nr. 3\_\_\_\_\_ somit eine Detailerschliessungsanlage dar. Art. 109 Abs. 2 BauG ist insoweit anwendbar.

## **6.**

**6.1** Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, der Eigentumsübergang nach Art. 109 Abs. 2 BauG setze das Bestehen eines Erschliessungsvertrags voraus. Die EG Walperswil habe es versäumt, einen solchen abzuschliessen. Art. 109 Abs. 2 BauG sei auch aus diesem Grund nicht anwendbar. Indem sich die Vorinstanz dennoch darauf stütze, verletze sie die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 der Bundesverfassung (BV; SR 101; Beschwerde S. 5 f.). Die Vorinstanz hat demgegenüber erwogen, nach dem Willen des Gesetzgebers sollen neue Detailerschliessungsanlagen grundsätzlich im Eigentum der Gemeinden stehen. Auch ohne Erschliessungsvertrag rechtfertige es sich daher, Art. 109 Abs. 2 BauG «zumindest analog» anzuwenden (angefochtener Entscheid E. 9.2).

**6.2** Zur Beantwortung der Frage, ob der in Art. 109 Abs. 2 BauG vorgesehene Eigentumsübergang das Bestehen eines Erschliessungsvertrags voraussetze, muss die Bestimmung ausgelegt werden. Ausgangspunkt jeder Auslegung ist der Wortlaut (grammatikalisches Auslegungselement). Von ihm kann abgewichen werden, wenn triftige Gründe für die Annahme bestehen, dass er nicht den wahren Sinn der Vorschrift wiedergibt. Ist der Normtext nicht klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, so muss unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente nach seiner wahren Tragweite gesucht werden. Zu berücksichtigen sind der Zusammenhang mit anderen Gesetzesbestimmungen (systematisches Auslegungselement), die Entstehungsgeschichte (historisches Auslegungselement) sowie Sinn und Zweck der Norm (teleologisches Auslegungselement), soweit Letzteren bei der Auslegung überhaupt eigenständige Bedeutung zukommt. Gleich wie das Bundesgericht lässt sich das Verwaltungsgericht von einem pragmatischen Methodenpluralismus leiten, der keinem Auslegungselement einen grundsätzlichen Vorrang einräumt. Es muss im Einzelfall abgewogen werden, welche Methode oder Methodenkombination zu der Lösung führt, die im normativen

Gefüge und mit Blick auf die Wertentscheidungen des Gesetzgebers am meisten überzeugt (statt vieler BVR 2023 S. 264 E. 3.2, 2019 S. 51 E. 6.2).

**6.3** Während nach dem alten Baugesetz vom 7. Juni 1970 (aBauG; GS 1970 S. 163 ff.) die Detailerschliessungen in der Regel von privaten Bauherrschaften erstellt wurden und die Modalitäten zur Feststellung des Eigentumsübergangs nicht geregelt waren, baut und projiziert nach dem geltenden BauG in der Regel die Gemeinde diese Erschliessungsanlagen. Sie kann aber die Erstellung auch den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern übertragen (Art. 108 Abs. 1 BauG). Für diesen Fall regelt Art. 109 BauG das Nähere. Insbesondere bestimmt er, dass die Gemeinde mit den interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einen Vertrag schliesst und darin die Planung, den Bau und die Kosten regelt (Abs. 1). Der Fall, dass die Gemeinde die Erschliessungsanlage nicht selber baut, jedoch keinen Erschliessungsvertrag mit den Privaten abschliesst, ist nicht geregelt (BVR 2020 S. 93 E. 4.1). Nach dem Wortlaut von Art. 109 Abs. 2 BauG gehen Anlagen nach ihrer ordnungsgemässen Erstellung von Gesetzes wegen an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt über. Dem Gesetzestext lässt sich hingegen nicht entnehmen, dass der Eigentumsübergang nur dann eintritt, wenn ein Erschliessungsvertrag besteht. Der Wortlaut von Art. 109 BauG schliesst somit grundsätzlich nicht aus, dass das Eigentum auch ohne Erschliessungsvertrag auf die Gemeinde übergehen kann (ebenso Peter Ludwig, Bemerkungen zu BVR 2020 S. 93, 104 ff., 105 [nachfolgend: Bemerkungen]).

**6.4** Aus systematischer Sicht wird der Erschliessungsvertrag in Abs. 1 von Art. 109 BauG geregelt. Daraus kann indessen nicht abgeleitet werden, dass der Eigentumsübergang an die Gemeinde gemäss Abs. 2 einen Erschliessungsvertrag voraussetzt: Wie aus dem Artikeltitel der Bestimmung hervorgeht («Erstellung durch die Grundeigentümer, Grundsätze»), enthält Art. 109 BauG verschiedene Grundsätze, die bei der Erstellung von Erschliessungsanlagen durch Private zu beachten sind. Neben dem Erschliessungsvertrag und dem Eigentumsübergang regelt die Bestimmung weiter, dass durch Gemeindevorschrift die Eigentümerinnen und Eigentümer der an öffentliche Strassen anstossenden Grundstücke zu gewissen Unterhaltsar-

beiten verpflichtet werden können (Abs. 3) und dass die Bestimmung sinn- gemäss auch für Anlagen gilt, deren Erstellung besonderen Erschliessungs- trägerinnen und -trägern obliegen würde (Abs. 4). Der Artikeltitel und die ver- schiedenen Regelungsgehalte der Absätze legen nahe, dass es sich bei den jeweiligen Vorgaben um eigenständige Grundsätze handelt. Aus der Systematik von Art. 109 BauG lässt sich demnach nicht schliessen, dass der ge- setzliche Eigentumsübergang nach Abs. 2 nur dann zur Anwendung gelangt, wenn ein Erschliessungsvertrag nach Abs. 1 abgeschlossen worden ist.

**6.5** Zum historischen Auslegungselement ergibt sich Folgendes: Bereits Art. 78 Abs. 1 aBauG sah vor, dass Detailerschliessungsanlagen nach ihrer Vollendung an die öffentliche Erschliessungsträgerschaft zu Eigentum und Unterhalt übergehen (Peter Ludwig, a.a.O., S. 427 f.). Diese Eigentumsre- gelung war zwingend und fand unabhängig vom Verhalten der Parteien An- wendung (VGE 2010/10 vom 10.6.2010 E. 3.4). Neu ins Baugesetz aufge- nommen wurde das Instrument des Erschliessungsvertrags in Art. 109 Abs. 1 BauG. Den Materialien lässt sich nicht entnehmen, dass der Gesetz- geber damit etwas am Eigentumsübergang – Art. 109 Abs. 2 BauG – hat än- dern wollen (vgl. Vortrag der Baudirektion zum Baugesetz, in Tagblatt des Grossen Rates 1984, Beilage 6, S. 15).

**6.6** Vielmehr wollte der Gesetzgeber mit Art. 109 Abs. 2 BauG Rechts- klarheit und Rechtssicherheit schaffen, insbesondere bezüglich der Unter- haltspflicht und der Haftung (Regelungszweck). Die Vorschrift bringt insoweit zum Ausdruck, dass private Eigentumsrechte an öffentlichen Erschlies- sungsanlagen unerwünscht sind (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 109/110 N. 3, 20). Zwar werden mit dem Erschliessungsvertrag nach Art. 109 Abs. 1 BauG die Voraussetzungen für eine Überbindung der Erschliessungsaufgabe an die interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer geregelt. Die Gemeinde kann aber auch anders zum Ausdruck bringen, dass sie den Bau einer Erschliessungsanlage Privaten überträgt, indem sie beispiels- weise ein entsprechendes Bauprojekt der Grundeigentümerinnen und Grun- deigentümer bewilligt (so auch Peter Ludwig, Bemerkungen, S. 105 f.). Der Eigentumsübergang der erstellten Erschliessungsanlage an die Gemeinde bildet daher auch nicht Vertragsgegenstand, denn diesen hat der Gesetzge- ber in Abs. 2 von Art. 109 BauG bereits nach seinem Willen geregelt (zum

Vertragsinhalt vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 109/110 N. 18). Damit ist die Eigentumsregelung der Disposition der Parteien entzogen. Daran ändert der Hinweis der Beschwerdeführenden auf BGer 1C\_453/2019 und 1C\_271/2021 vom 7. September 2021 (publ. in BVR 2021 S. 480) nichts (Beschwerde S. 5 f.); die Erwägungen des Bundesgerichts betrafen Art. 129 BauG und damit die hier nicht interessierende Übertragung des Ent eignungsrechts der Gemeinde an Dritte.

**6.7** Im BauG-Kommentar wird postuliert, dass es in einfachen Fällen anstelle eines förmlichen Erschliessungsvertrags genügen muss, wenn die Gemeinde Privaten eine Baubewilligung erteilt, damit diese ihre Grundstücke auf eigene Kosten selber anschliessen können (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 109/110 N. 7; ebenso Peter Ludwig, Bemerkungen, S. 105 f.). Wesentlicher Gesichtspunkt dieser Betrachtungsweise ist zunächst, dass der Erschliessungsvertrag eine übereinstimmende Willensäusserung des zuständigen Gemeindeorgans und der beteiligten Grundeigentümerschaft über Gegenstand und Inhalt der Vereinbarung sichert. Davon kann auch im Fall der Baubewilligung für eine Erschliessungsanlage ausgegangen werden (mitwirkungsbedürftige Verfügung). Zudem ist diese Betrachtungsweise durch den historisch klar ausgewiesenen Regelungszweck von Art. 109 Abs. 2 BauG gedeckt (vgl. vorne E. 6.5 f.). Es würde dem Ziel des Gesetzes widersprechen, wenn die Regel, dass Erschliessungsanlagen im Eigentum des öffentlichen Erschliessungsträgers stehen, deshalb durchlöchert würde, weil die Gemeinde sich (irrtümlich oder aus prozessökonomischen Gründen) «bloss» des Instruments der Baubewilligung statt jenes des (öffentlich-rechtlichen) Erschliessungsvertrags bedient. Art. 109 Abs. 2 BauG muss daher auch in jenen Fällen gelten, in denen private Grundeigentümerinnen und -eigentümer eine neue Erschliessungsanlage geplant und erstellt haben, ohne dass sie dafür einen Erschliessungsvertrag mit der Gemeinde abgeschlossen haben, sofern die Gemeinde deren Erstellung – wie hier – in einem Baubewilligungsverfahren bewilligt (vorne E. 2.2) und die Anlage als ordnungsgemäss erstellt beurteilt hat (hinten E. 10.1).

**6.8** Dem steht BVR 2020 S. 93 (VGE 2018/408 vom 5.11.2019) nicht entgegen (vgl. Beschwerde S. 5):

**6.8.1** Jener Fall betraf eine Abwasserleitung, die unbestrittenermassen als privater Hausanschluss erstellt worden war und durch eine spätere Erweiterung ohne Erschliessungsvertrag zur Detailerschliessungsanlage wurde. Umstritten war, wer für den Unterhalt der Anlage aufkommen sollte. Die Grundeigentümerschaft, welche die ursprüngliche Abwasserleitung privat erstellt hatte, war der Auffassung, die Gemeinde sei Eigentümerin geworden und als solche unterhaltspflichtig, wogegen die Gemeinde sich auf den Standpunkt stellte, die Anlage sei in Privateigentum verblieben und der Unterhalt bzw. die Sanierung sei von der Grundeigentümerschaft zu übernehmen. Im zitierten Urteil hat das Verwaltungsgericht festgehalten, das BauG sehe keine privat erstellten Detailerschliessungsanlagen ohne Vereinbarung mit der Gemeinde vor. Wie es sich mit Hausanschlüssen verhalte, die später durch weitere private Hausanschlüsse zu Detailerschliessungsanlagen erweitert würden, regle das BauG nicht. Insbesondere sehe es nicht vor, dass diese im Zeitpunkt der Erweiterung von Gesetzes wegen in das Eigentum der Gemeinde übergingen. Art. 109 Abs. 2 BauG regle nur den Eigentumsübergang bei neuen Detailerschliessungsanlagen, die gestützt auf eine Vereinbarung mit der Gemeinde von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erstellt worden seien. Das Verwaltungsgericht kam zum Schluss, dass es sich nicht um eine solche Anlage handle. Art. 109 Abs. 2 BauG sei daher nicht direkt anwendbar. Das Ziel des BauG, dass Detailerschliessungsanlagen grundsätzlich im Eigentum der Gemeinde stehen sollen, könne für sich allein keinen Eigentumsübergang bewirken (E. 4.1). Art. 109 Abs. 2 BauG nenne zudem als Voraussetzung für den Eigentumsübergang neu erstellter Anlagen, dass diese ordnungsgemäss erstellt worden seien. Der umstrittene Leitungsabschnitt sei jedoch in einem schlechten Zustand und müsse saniert werden. Er könne daher nicht einer neuen, ordnungsgemäss erstellten Detailerschliessung gleichgesetzt werden (E. 4.2).

**6.8.2** Damit unterscheidet sich der der in BVR 2020 S. 93 beurteilte Sachverhalt in einem wesentlichen Punkt von den hier massgebenden Umständen: Die betroffenen Leitungen befanden sich in schlechtem Zustand, wogegen im vorliegenden Fall unbestritten ist, dass die Strassenanlage ordnungsgemäss erstellt worden ist. Im vorliegenden Fall sind die Tatbestandsmerkmale von Art. 109 Abs. 2 BauG – anders als in jenem Fall – folglich erfüllt

(hinten E. 10.1). Mit Blick auf das Gesagte vermag das Fehlen eines Erschliessungsvertrags daher nichts daran zu ändern, dass die streitbetroffene Anlage von Gesetzes wegen in das Eigentum der Gemeinde übergeht. Die Ausführungen des Verwaltungsgerichts in BVR 2020 S. 93 betreffend die Erweiterung privater Hausanschlüsse führen zu keinem anderen Schluss. Mit der hier angebrachten Präzisierung ist an BVR 2020 S. 93 festzuhalten.

## 7.

Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, es habe bereits vor Errichtung der Strasse auf der Vorgängerparzelle des Grundstücks Nr. 3 \_\_\_\_\_ ein Weg existiert, der seit 1935 mit einer Dienstbarkeit (Wegrecht) gesichert gewesen sei. Entgegen der Annahme der Vorinstanz habe somit bereits vor 1971 eine Privatstrasse bestanden. Diese sei mit dem realisierten Bauvorhaben nur ausgebaut worden (Beschwerde S. 6). – Soweit die Beschwerdeführenden mit ihren Ausführungen geltend machen wollen, der Eigentumsübergang sei nach altrechtlichen Vorschriften zu beurteilen, ist ihnen Folgendes entgegenzuhalten: Erschliessungsanlagen, die vor dem 1. Januar 1971 durch Private erstellt worden sind, gingen zwar, da dafür noch keine gesetzliche Grundlage bestand, nicht auf die Gemeinde über und verbleiben auch unter neuem Recht im Eigentum der Privaten (BVR 2019 S. 542 E. 5.2, 2004 S. 464 E. 3.2.2; VGE 2018/308 vom 3.4.2019 E. 5.5; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 109/110 N. 3). Um eine solche altrechtliche Anlage handelt es sich im vorliegenden Fall aber nicht: Das betroffene Strassenstück wurde am 21. Dezember 2007 baubewilligt und später abparzelliert. Die EG Walperswil hat in der Verfügung vom 3. Februar 2022 zudem festgehalten, die Strasse sei im Jahr 2010 fertiggestellt worden (vorne E. 2.2). Dies wird von den Beschwerdeführenden nicht bestritten (vgl. hinten E. 10.1). Damit übereinstimmend zeigen auch die öffentlich zugänglichen Luftbilder die Entstehung des Strassenstücks in dieser Zeit (Luftbilder von Swisstopo ab 2010, einsehbar unter: <[www.swisstopo.admin.ch/de/zeitreise-luftbilder](http://www.swisstopo.admin.ch/de/zeitreise-luftbilder)>, Rubrik «Los geht's... reisen Sie in die Vergangenheit!»). Es besteht daher keine Veranlassung, den streitbetroffenen Strassenabschnitt nach altem Recht zu beurteilen.

**8.**

**8.1** Die Beschwerdeführenden machen sodann geltend, selbst wenn die gesetzlichen Grundlagen richtig angewendet worden seien, bestehe kein öffentliches Interesse an der «Enteignung»; zudem sei diese unverhältnismässig. Die Gemeinde müsse nicht Eigentümerin sein, um die Strasse zu unterhalten. Die Strasse sei sodann eine Sackgasse und werde einzig von der Eigentümerschaft bzw. den Besucherinnen und Besuchern der erschlossenen Grundstücke genutzt. Die EG Walperswil wolle mit der Strasse ein zusätzliches Grundstück erschliessen. Weil die Strassenparzelle Nr. 3\_\_\_\_\_ aber an eine vorbestehende Privatstrasse anschliesse, sei die Erschliessung weiterer Grundstücke selbst dann nicht sichergestellt, wenn die Gemeinde Eigentümerin sei. Im Übrigen könne das in Frage stehende Grundstück auch über die O.\_\_\_\_\_strasse erschlossen werden (Beschwerde S. 7). Nach Meinung der Vorinstanz sind diese Vorbringen der Beschwerdeführenden zum öffentlichen Interesse und zur Verhältnismässigkeit nicht von Belang, weil das Eigentum von Gesetzes wegen übergegangen sei (angefochtener Entscheid E. 9.3).

**8.2** Soweit die Beschwerdeführenden ihre Rügen im Zusammenhang mit der Verfügung der EG Walperswil bzw. dem angefochtenen Entscheid vorbringen, hat bereits die Vorinstanz zutreffend darauf hingewiesen, dass der Eigentumsübergang von Gesetzes wegen erfolgt ist und nicht mittels behördlicher Anordnung. Bei der Verfügung nach Art. 109 Abs. 2 BauG handelt es um eine Feststellungsverfügung, wie bereits aus dem Wortlaut der Bestimmung hervorgeht (vgl. auch vorne E. 4.3). Als solche hat sie keine Gestaltungswirkung (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, N. 889). Die Verfügung der EG Walperswil vom 3. Februar 2022 und der angefochtene Beschwerdeentscheid der Vorinstanz bewirken insoweit keinen Eigentumseingriff, sondern stellen lediglich die geltende Rechtslage bzw. den Umfang des neuen öffentlichen Eigentums verbindlich fest (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 109/110 N. 20). Eine diesbezügliche Prüfung des öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit erübrigt sich.

**8.3** Die Rechtmässigkeit von Art. 109 Abs. 2 BauG stellen die Beschwerdeführenden sodann zu Recht nicht in Frage. Der Gesetzgeber hat in dieser Norm die Verhältnismässigkeitsprüfung in generell-abstrakter Weise vorgezogen (VGE 2010/391 vom 31.5.2011 E. 3.3.3, 22074 vom 18.7.2005 E. 5.8) und dabei entschieden, dass die Anlagen nach ihrer ordnungsgemässen Erstellung zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde übergehen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden ist es zudem unerheblich, ob der an die Parzelle Nr. 3 \_\_\_\_\_ angrenzende Strassenteil sich in Privateigentum befindet; dies hat weder einen Einfluss auf die Qualifikation der Parzelle Nr. 3 \_\_\_\_\_ als Detailerschliessungsstrasse noch wird dadurch das öffentliche Interesse an der Übernahme durch die Gemeinde gemindert (vgl. vorne E. 5.5, 6.5 f.). Dasselbe gilt für das von den Beschwerdeführenden erwähnte, künftige Bauprojekt. Selbst wenn dieses Vorhaben dereinst nicht über die Parzelle Nr. 3 \_\_\_\_\_ erschlossen werden sollte, änderte dies nichts daran, dass Detailerschliessungsanlagen dem Privateigentum entzogen sein sollen. Schliesslich stellt auch die Eigenschaft der Strassenparzelle als Sackgasse keinen Grund dar, der eine Ausnahme vom gesetzlich vorgegebenen Eigentumsübergang abzuweichen, rechtfertigen könnte.

## 9.

**9.1** Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, das Vorgehen der Gemeinde sei willkürlich und verstosse gegen das Gebot von Treu und Glauben (Art. 9 BV). Die Gemeinde hätte die Fertigstellung der Strasse umgehend feststellen müssen und nicht zwölf Jahre warten dürfen. Die Beschwerdeführenden hätten unter diesen Umständen darauf vertrauen dürfen, dass ihnen das grundbuchlich eingetragene Eigentum zustehe. Auch gebe es nach so langer Zeit keine Möglichkeit mehr, die Kosten für die Erstellung der Strasse an die Gemeinde zu überwälzen, womit die Gemeinde die Kostenübernahme umgangen habe (Beschwerde S. 7 f.). Die Vorinstanz hat demgegenüber festgehalten, weil der Grundbucheintrag lediglich deklaratorische Wirkung habe, hätten die Beschwerdeführenden nicht auf diesen vertrauen dürfen. Dass die Gemeinde erst zwölf Jahre nach der Fertigstellung der Strasse verfügt habe, bilde daher keine Vertrauensgrundlage. Im Übrigen

lasse sich das Zuwarten der Gemeinde damit erklären, dass sie im Jahr 2021 eine Anfrage für die Erschliessung einer anderen Parzelle über diese Strasse erhalten habe. Bis zu diesem Zeitpunkt habe die Gemeinde keine Veranlassung gehabt, den bereits im Jahr 2010 erfolgten Eigentumsübergang formell festzustellen (angefochtener Entscheid E. 11).

**9.2** Der verfassungsmässige Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 9 BV und Art. 11 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 01.1]) verleiht einen Anspruch auf Schutz berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten, sofern sich dieses auf eine konkrete, die betreffende Person berührende Angelegenheit bezieht. Neben dem behördlichen Verhalten als Vertrauensgrundlage setzt Vertrauensschutz auch eine Vertrauensbetätigung voraus. In der Regel kann Vertrauensschutz nur geltend machen, wer gestützt auf sein Vertrauen eine Disposition getätigt hat, die ohne Nachteil nicht wieder rückgängig gemacht werden kann (statt vieler BGE 143 V 95 E. 3.6.2, 137 II 182 E. 3.6.2; BVR 2017 S. 540 E. 6.2, 2015 S. 15 E. 4.1, 2013 S. 85 E. 6.1).

**9.3** Die Beschwerdeführenden stören sich daran, dass die EG Walperswil nicht früher verfügt hat. Soweit sie mit ihren Rügen auf den Eigentumsübergang zielen, fällt die vorgebrachte behördliche Untätigkeit als Vertrauensgrundlage zum vornherein ausser Betracht: Das Eigentum an der Strassenparzelle Nr. 3 \_\_\_\_\_ ging von Gesetzes wegen und nicht erst mittels Verfügung über. Es ist zwar nachvollziehbar, dass das behördliche Zuwarten von den Beschwerdeführenden als stossend empfunden wird. Ebenso verständlich ist die Kritik an der Gemeinde, dass sie offenbar erst in jenem Zeitpunkt auf die Idee gekommen ist, den Eigentumsübergang an der Strasse festzustellen, als diese zur Erschliessung einer weiteren Bauparzelle benötigt wurde. Beides hat nach dem Gesagten aber keinen Einfluss auf den Eigentumsübergang. Soweit die Beschwerdeführenden gestützt auf Art. 9 BV eine falsche Anwendung von Art. 109 BauG rügen, geht aus dem bisher Gesagten zudem hervor, dass die Feststellung des Eigentumsübergangs nicht rechtsfehlerhaft war und damit auch nicht willkürlich erfolgte (vgl. ferner hinten E. 10).

**9.4** Darüber hinaus machen die Beschwerdeführenden geltend, sie könnten die Kosten der Erschliessungsanlage nicht (mehr) auf die Gemeinde

überwälzen (Art. 108a Abs. 2 BauG; Beschwerde S. 7). Auch mit dieser Rüge stossen die Beschwerdeführenden im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ins Leere: Eine allfällige Rückforderung der angefallenen Kosten ist nicht Streitgegenstand (vgl. vorne E. 3). Im vorliegenden Verfahren ist daher nicht weiter darauf einzugehen, wie es sich mit der Rückforderung der investierten Kosten verhält und ob der Vertrauensschutz hierfür angerufen werden kann.

## **10.**

**10.1** Art. 109 Abs. 2 BauG verlangt für den Eigentumsübergang, dass die Anlage ordnungsgemäss erstellt ist. Dazu hat die Vorinstanz festgehalten, die EG Walperswil habe am 12. Juni 2009 eine Baukontrolle durchgeführt und im Verlauf des Verfahrens ausgeführt, die zuständige Gemeindebehörde habe die neue Erschliessungsstrasse abgenommen und für in Ordnung befunden. Die Beschwerdeführenden hätten diesen Angaben nicht widersprochen und es bestünden keine Anhaltspunkte, dass das «M. \_\_\_\_\_» nicht ordnungsgemäss erstellt und abgenommen worden sei (angefochtener Entscheid E. 9.3). – Die Beschwerdeführenden bestreiten die ordnungsgemässe Erstellung auch im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht nicht (zur ordnungsgemässen Erstellung Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 109 N. 20). Es ist denn auch nicht ersichtlich, inwiefern der Strassenabschnitt auf der Parzelle Nr. 3 \_\_\_\_\_ nicht den massgebenden Vorschriften und Plänen entsprechen sollte. Mit der Vorinstanz ist daher von der ordnungsgemässen Erstellung der Erschliessungsanlage auszugehen.

**10.2** Nach dem Gesagten bestehen keine Gründe, die gegen die Anwendbarkeit von Art. 109 Abs. 2 BauG sprechen. Das Eigentum an der Detailerschliessungsanlage ist gestützt darauf an die Gemeinde übergegangen.

## **11.**

**11.1** Zusammenfassend hält der angefochtene Entscheid der Rechtskontrolle stand. Die Beschwerde ist abzuweisen.

**11.2** Die Verfahrenskosten werden grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteistellung im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren haben die Beschwerdeführenden sowie die von Amtes wegen als Parteien am Verfahren Beteiligten. Die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten haben den festgestellten Eigentumsübergang jedoch akzeptiert und keine Beschwerde erhoben. Ihnen sind somit keine Kosten aufzuerlegen (vgl. VGE 2010/309 vom 15.11.2011 E. 5; ferner Bemerkungen von Peter Ludwig zu BVR 2019 S. 264, 277 ff., 280). Die Beschwerdeführenden, die mit ihrem Antrag nicht durchdringen, haben daher die gesamten Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren unter Solidarhaft zu tragen (Art. 108 Abs. 1 i.V.m. Art. 106 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG).

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
  - Beschwerdeführende
  - Beschwerdegegnerin
  - Regierungsstatthalteramt Seeland
  - C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_
  - E. \_\_\_\_\_
  - F. \_\_\_\_\_
  - G. \_\_\_\_\_
  - I. \_\_\_\_\_

- J. \_\_\_\_\_
- K. \_\_\_\_\_ und L. \_\_\_\_\_

Die Abteilungspräsidentin:

Der Gerichtsschreiber:

**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.