

5. Nach dem Gesagten und unter Berücksichtigung sämtlicher dargelegter Argumente ergibt sich somit, dass die vorliegende Planung den verfassungsrechtlichen Ansprüchen zu genügen vermag; im Hinblick auf die Ausscheidung einer Schutzzone sind seitens des Kantons keine vorsorgliche Massnahmen geboten. (...)

131 Erschliessungsanlagen.

- Eigentumsverhältnisse an einer Wasserleitung.
- Auswirkungen auf bestehende Leitungen, wenn die Revision des Wasserreglements für bestimmte Leitungstypen das Eigentum neu regelt; im Interesse der Rechtssicherheit ist eine ausdrückliche (übergangsrechtliche) Regelung im Reglement zu empfehlen.

Entscheid des Baudepartements vom 05. Januar 2000 in Sachen Z.

Sachverhalt

Die Wasserleitung, die die Liegenschaft von Z. erschliesst, stand nach bisherigem Recht im Eigentum der Gemeinde O; Kosten für eine Reparatur der Leitung gingen daher zu ihren Lasten. Gestützt auf ein neues Wasserreglement verfügte der Gemeinderat, dass die Leitung ins Eigentum von Z. übergehe, soweit sie über privaten Grund führe. Dagegen erhob Z. Beschwerde beim Baudepartement.

Aus den Erwägungen

2. Im Jahre 1963 erstellte Z. auf der Parzelle 467 ein Einfamilienhaus. Mit Protokollauszug vom 24. Dezember 1962 hatte ihm der Gemeinderat O. die Bewilligung erteilt, beim letzten Hydrant im Gebiet Talrai an das Leitungsnetz der Wasserversorgung anzuschliessen. Die Zuleitung verläuft zunächst in der Talraistrasse, von dort führt sie über ein privates Grundstück (Parzelle 768) rund 45 m den Hang hinauf zur Parzelle 467. Für die Kosten musste Z. auf-

kommen. Nach dem damaligen Wasserreglement ging die Leitung ins Eigentum der Wasserversorgung über. Gegenwärtig sind an der Leitung in der Talraistrasse ausser der Liegenschaft Z. zwei weitere Gebäude angeschlossen.

3. Am 8. Januar 1971 erliess die Gemeinde O. ein neues Wasserreglement. Nach diesem galten Leitungen von der Art, wie sie hier zur Diskussion steht, als Privatleitungen (Art. 10 WR71). Das Reglement von 1971 ist inzwischen abgelöst worden durch dasjenige vom 28. Juni 1991, das am 8. August 1991 vom Baudepartement genehmigt wurde und damit in Kraft trat. Dieses sieht wiederum eine andere Lösung vor: Leitungen sind Bestandteil des öffentlichen Netzes, wenn sie nach Dimension und Anlage für den Anschluss mehrerer Gebäude und Hydranten bestimmt sind (§ 14 Abs. 1 WR). Demgegenüber gilt die Verbindung von der öffentlichen Leitung bis zum Hauptabstellhahn im Innern des Gebäudes oder bis zu einem Zähler-schacht als Hausanschluss (§ 19 Abs. 1 WR). Allerdings geht der Hausanschluss ins Eigentum der Wasserversorgung über, soweit er in öffentlichem Grund liegt (§ 20 WR). Würde die Leitung jetzt erstellt, würde sie Eigentum der Wasserversorgung, soweit sie in der Talraistrasse liegt; hingegen würde das Leitungsstück zwischen der Strasse und der Liegenschaft Z. als Hausanschluss im Sinne von § 19 Abs. 1 WR gelten.

4. Die Frage stellt sich nun, wie sich die Eigentumsregelungen in den verschiedenen Reglementen, die sich abgelöst haben, auf bestehende Leitungen auswirkten. Soweit die Leitung in der Talraistrasse verläuft, gilt sie sowohl nach dem Reglement, das 1963 in Kraft stand, als auch nach dem aktuellen als öffentliche Leitung, die Eigentum der Wasserversorgung ist. Der Streit dreht sich um das Leitungsstück von der Talraistrasse bis zur Liegenschaft des Beschwerdeführers. Für diesen ist die Eigentumsfrage deshalb von erheblicher Bedeutung, weil die Leitung im Falle der Überbauung der Parzelle 768, welche sie durchquert, möglicherweise verlegt werden

muss, wofür der Leitungseigentümer aufzukommen hat (Art. 693 Abs. 2 ZGB).

a) In zeitlicher Hinsicht erfassen Rechtssätze Tatbestände, die sich während ihrer Geltungsdauer verwirklichen. Neues Recht wirkt somit grundsätzlich weder zurück noch voraus. Allerdings schliesst die Praxis die Rückwirkung von neuen Vorschriften nicht kategorisch aus. Dabei wird unterschieden zwischen der sogenannten echten Rückwirkung, welche nur ausnahmsweise, unter eng begrenzten Voraussetzungen zulässig ist, und der unechten Rückwirkung, die allgemein als statthaft gilt (Ulrich Häfelin/Georg Müller, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts, 3. Auflage, Rz. 266 ff.; AGVE 1992, S. 162 ff.). Unechte Rückwirkung liegt u.a. dann vor, wenn bei der Anwendung neuen Rechts auf Verhältnisse abgestellt wird, die schon unter der Herrschaft des alten Rechts entstanden sind und beim Inkrafttreten der neuen Vorschriften noch andauern (Häfelin/Müller, a.a.O., Rz. 273). Um eine solche unechte Rückwirkung handelt es sich im vorliegenden Fall. Klare Verhältnisse ergeben sich dann, wenn das neue Recht diesbezüglich eine ausdrückliche Regelung enthält, etwa in den Übergangsbestimmungen.

b) Die Übergangsbestimmungen im Wasserreglement legen fest, dass dieses die unter früherem Recht entstandenen Tatbestände, welche eine Zahlungspflicht auslösen, nicht berührt (§ 57). Offensichtlich zielt diese Regelung auf die Erhebung von Abgaben. Ob sie darüber hinaus andere Sachverhalte regeln wollte, ist unwahrscheinlich. Weder im jetzigen noch in den früheren Reglementen finden sich Vorschriften darüber, was für bestehende Leitungen gilt, die mit den wechselnden Vorschriften ihren rechtlichen Status ändern. Dies könnte darauf hindeuten, dass der Gesetzgeber ganz selbstverständlich davon ausgegangen ist, dass das aktuelle Reglement auch bestehende Leitungen umfasst und das Eigentum mit Inkrafttreten der betreffenden Bestimmungen ändert. Von der Sache her wäre ein solches Verständnis der Regelung durchaus zweckmässig, weil so verhindert wird, dass Leitungen vom gleichen Typus ein unterschiedli-

ches rechtliches Schicksal haben, abhängig davon, ob sie bereits bestanden oder neu erstellt werden. Dafür spricht, dass - soweit ersichtlich - auch die Reglemente anderer Gemeinden diesbezüglich keine Bestimmungen enthalten.

c) (...)

d) Ob das Eigentum allein schon kraft der erlassenen Bestimmungen ändert, kann letztlich aber offen bleiben: Mit der angefochtenen Verfügung hat der Gemeinderat nun diesbezüglich für die Leitung zur Liegenschaft des Beschwerdeführers Klarheit geschaffen.

132 Landumlegung.

- **Befindet sich eine Bauparzelle in einem Landumlegungsperimeter, so ist für eine Überbauung - nebst einer Baubewilligung - die Zustimmung des durchführenden Organs der Landumlegung nötig (§ 75 Abs. 1 BauG).**

Entscheid des Baudepartements vom 18. Mai 2000 in Sachen X.

Aus den Erwägungen

2. b) Die Bauparzelle liegt im Perimeter des Landumlegungsverfahrens „Kernzone“, das der Gemeinderat W. mit Beschluss vom 3. Februar 1998 eingeleitet hat. Nach Einleitung des Landumlegungsverfahrens bedürfen tatsächliche Änderungen an den einbezogenen Grundstücken der Zustimmung des durchführenden Organs (§ 75 Abs. 1 BauG). Die Errichtung einer Baute und damit auch die Erteilung der Baubewilligung gelten als tatsächliche Änderung (vgl. Erich Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971, § 179 N 1). Die angefochtene Verfügung enthält nicht nur eine Baubewilligung, sondern gleichzeitig auch die Zustimmung des Gemeinderats W. gemäss § 75 Abs. 1 BauG zum Bauprojekt, auch wenn die Zustimmung im Dispositiv nicht aus-