

**WBE.2023.167 / MW / wm**

(BVURA.22.375 / 23.8)

Art. 29

**Urteil vom 24. März 2025**

Besetzung      Verwaltungsrichter Michel, Vorsitz  
Verwaltungsrichter Leibundgut  
Verwaltungsrichterin Schöb  
Gerichtsschreiber Wildi

**A.**\_\_\_\_, bestehend aus:

Beschwerde-  
führer 1.1      **B.**\_\_\_\_

Beschwerde-  
führerin 1.2      **C.**\_\_\_\_

beide vertreten durch MLaw Nicolai Brugger, Rechtsanwalt,  
Badstrasse 17, Postfach, 5401 Baden

**gegen**

Beschwerde-  
gegnerin 1      **D.**\_\_\_\_  
vertreten durch Dr. iur. Peter Heer, Rechtsanwalt, Stadtturmstrasse 19,  
5401 Baden

Beschwerde-  
gegner 2.1      **E.**\_\_\_\_

Beschwerde-  
gegnerin 2.2      †**F.**\_\_\_\_

**und**

Vorinstanzen      **Departement Bau, Verkehr und Umwelt**, Rechtsabteilung,  
Entfelderstrasse 22, Buchenhof, 5001 Aarau

**Gemeinderat Q.**\_\_\_\_

|              |                                                                                              |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beigeladener | <b>G.</b> _____                                                                              |
|              | vertreten durch Dr. iur. Markus Siegrist, Rechtsanwalt,<br>Bleichemattstrasse 43, 5001 Aarau |
| Gegenstand   | Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung                                                |
|              | Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt<br>vom 20. März 2023                      |

---

## **Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:**

### **A.**

Vom 14. Dezember 2020 bis zum 12. Januar 2021 legte der Gemeinderat Q.\_\_\_\_ das Baugesuch der A.\_\_\_\_, bestehend aus B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_, für den An- und Aufbau einer Wohneinheit an den bestehenden Autounterstand auf der Parzelle Nr. aaa (R-Weg ccc) öffentlich auf. Grundeigentümer der Parzelle Nr. aaa ist G.\_\_\_\_. Während der öffentlichen Auflage erhoben u.a. E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ sowie D.\_\_\_\_ Einwendung. Mit Protokollauszug vom 4. Juli 2022 wies der Gemeinderat Q.\_\_\_\_ die erwähnten Einwendungen ab und erteilte die Baubewilligung, unter Auflagen und Bedingungen.

### **B.**

Gegen die Baubewilligung erhoben sowohl D.\_\_\_\_ (Verfahren BVURA.22.375) als auch E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ (Verfahren BVURA.23.8) Beschwerde beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU). Das BVU, Rechtsabteilung, vereinigte die beiden Verfahren und fällte am 20. März 2023 folgenden Entscheid:

1.

In Gutheissung der Beschwerden BVURA.22.375 und BVURA.23.8 wird der Beschluss des Gemeinderats vom 4. Juli 2022 aufgehoben.

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'600.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 381.–, insgesamt Fr. 1'981.–, werden der A.\_\_\_\_, c/o B.\_\_\_\_, auferlegt.

3.

Die A.\_\_\_\_, c/o B.\_\_\_\_ wird verpflichtet, D.\_\_\_\_ die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 2'100.– (inkl. MwSt) zur Hälfte mit Fr. 1'050.– zu ersetzen.

Der Gemeinderat wird verpflichtet, D.\_\_\_\_ die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 2'100.– (inkl. MwSt) ebenfalls zur Hälfte mit Fr. 1'050.– zu ersetzen.

### **C.**

1.

Gegen den am 22. März 2023 zugestellten Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, erhob die A.\_\_\_\_, bestehend aus B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_, am 8. Mai 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit folgenden Anträgen:

1.

Der Entscheid BVURA.22.375/23.8 des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau vom 20. März 2023 betreffend den Entscheid des Gemeinderats Q.\_\_\_\_ i.S. Baugesuch 2020-45 der Beschwerdeführerin betr. Parzelle aaa, Q.\_\_\_\_, sei aufzuheben und der vorinstanzliche

Entscheid des Gemeinderats Q.\_\_\_\_\_ i.S. Baugesuch 2020-45 sei zu bestätigen.

2.

Eventualiter sei der Entscheid BVURA.22.375/23.8 des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau vom 20. März 2023 betreffend den Entscheid des Gemeinderats Q.\_\_\_\_\_ i.S. Baugesuch 2020-45 der Beschwerdeführerin betr. Parzelle aaa, Q.\_\_\_\_\_, aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3.

Das vorliegende, verwaltungsgerichtliche Verfahren sei einstweilen zu sistieren, bis die zivilrechtliche Streitigkeit zwischen der Beschwerdeführerin und dem Grundeigentümer der Parzelle aaa, Q.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, R-Weg ccc, Q.\_\_\_\_\_, betreffend die Parzelle aaa, Q.\_\_\_\_\_, rechtskräftig abgeschlossen ist.

4.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. 7.7 % MwSt. zu Lasten der Beschwerdegegner.

**2.**

Mit Verfügung vom 31. März 2023 wurde das Verfahren einstweilen auf die Frage der Sistierung beschränkt. Zudem wurde G.\_\_\_\_\_, Eigentümer der Parzelle Nr. aaa, zum Verfahren beigelegt. G.\_\_\_\_\_ teilte am 15. Juni 2023 mit, auf eine (aktive) Verfahrensteilnahme zu verzichten. D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_, der Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ und das BVU, Rechtsabteilung, stimmten der einstweiligen Sistierung des Verfahrens zu. Mit Verfügung vom 29. Juni 2023 wurde das Verfahren antragsgemäss einstweilen bis 15. Dezember 2023 sistiert.

**3.**

Am 14. Dezember 2023 ersuchten die Beschwerdeführer um Verlängerung der Sistierung (vorerst) bis 15. Dezember 2024. Diesem Gesuch wurde nicht stattgegeben, mit Verfügung vom 19. Dezember 2023 wurde die Sistierung des Verfahrens aufgehoben.

**4.**

Mit Eingabe vom 21. Dezember 2023 beantragten die Beschwerdeführer, die Verfügung vom 19. Dezember 2023 sei in Wiedererwägung zu ziehen und die Sistierung (vorerst) bis 15. Dezember 2024 zu verlängern. Während sich das BVU, Rechtsabteilung, mit einer erneuten Sistierung einverstanden erklärte, beantragte die Beschwerdegegnerin 1 die Abweisung des Sistierungsgesuchs. Mit Verfügung vom 29. Januar 2024 wurde das Sistierungsgesuch abgewiesen.

**5.**

Der Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ beantragte in seiner Beschwerdeantwort vom 19. Februar 2024, die Beschwerde sei gutzuheissen, der Entscheid des BVU sei aufzuheben und der gemeinderätliche Entscheid zu bestätigen.

**6.**

Mit Beschwerdeantwort vom 20. Februar 2024 beantragte das BVU, Rechtsabteilung, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, soweit auf sie einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

**7.**

Die Beschwerdegegnerin 1 beantragte mit Beschwerdeantwort vom 8. April 2024, die Beschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

**8.**

In der Replik vom 12. Juli 2024 hielten die Beschwerdeführer an den Beschwerdeanträgen vollumfänglich fest.

**9.**

Ebenso hielt in der Duplik vom 11. Oktober 2024 auch die Beschwerdegegnerin 1 an den Anträgen der Beschwerdeantwort fest.

**10.**

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 24. März 2025 beraten und entschieden.

---

**Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**I.**

**1.**

Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Das gilt auch in Bausachen (§ 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der angefochtene Entscheid des BVU ist verwaltungsintern letztinstanzlich (§ 61 Abs. 1 BauV und § 9 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 lit. a Ziffer 1 der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 [Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113]). Das Verwaltungsgericht ist somit zuständig.

**2.**

**2.1.**

**2.1.1.**

Die Beschwerdegegnerin 1, das BVU und der Gemeinderat stellen die Beschwerdebefugnis (Legitimation) der Beschwerdeführer in Abrede bzw. bezweifeln diese zumindest:

Die Beschwerdegegnerin 1 weist darauf hin, dass die Beschwerdeführer auf der Parzelle Nr. aaa, welche dem Beigeladenen gehöre (Alleineigentum), ein Bauvorhaben realisieren möchten. Aus der Beschwerde ergebe sich, dass der Beigeladene inzwischen mit dem Bauvorhaben nicht mehr einverstanden sei. Dies habe sogar zu einer zivilrechtlichen Auseinandersetzung geführt. Die zivilrechtliche Klage sei jedoch ohne Aussicht auf Erfolg. Daraus sei zu schliessen, dass selbst dann, wenn die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gutgeheissen würde, die Beschwerdeführer das Bauvorhaben nicht realisieren könnten. Den Beschwerdeführern fehle es deshalb am schutzwürdigen Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids und damit an der Legitimation. Auf die Beschwerde sei nicht einzutreten (Eingabe Beschwerdegegnerin 1 vom 15. Januar 2024; Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerin 1, S. 3 f.; Duplik Beschwerdegegnerin 1, S. 3 f.).

Die Vorinstanz hält in ihrer Beschwerdeantwort ebenfalls fest, die Beschwerdeführer seien nicht Eigentümer der Parzelle Nr. aaa. Das Bauge such sei denn auch mit Zustimmung des rechtmässigen Grundeigentümers (Beigeladener) eingereicht worden, der das Bagesuchsformular ebenfalls unterschrieben habe. Bereits im Verlaufe des Beschwerdeverfahrens vor dem BVU habe der Grundeigentümer mehrmals telefonisch mitgeteilt, dass es mit den Beschwerdeführern Differenzen gebe und er keinerlei Interesse (mehr) am fraglichen Bauprojekt habe. Die Differenzen hätten bekanntlich in einen Zivilstreit gemündet. Da die Beschwerdeführer das zivilrechtliche Verfahren (nach der Klagebewilligung durch das Friedensrichteramt) nicht weiterverfolgt hätten, hätten sie dokumentiert, dass an einer Klärung des von ihnen geltend gemachten Anspruchs auf Eintrag eines Kaufsrechts im Grundbuch offensichtlich kein Interesse bestehe. Nachdem auch der rechtmässige Grundeigentümer am Bauvorhaben nicht mehr interessiert sei, würden die Beschwerdeführer dieses, auch wenn die Beschwerde gutgeheissen würde, künftig nicht realisieren können. Das Verfahren erscheine damit sinnlos und den Beschwerdeführern fehle es am aktuellen Rechtsschutzinteresse an der Überprüfung des Bauvorhabens. Auf die Beschwerde sei deshalb nicht einzutreten (vgl. Beschwerdeantwort BVU, S. 2).

Auf die zivilrechtliche Auseinandersetzung zwischen den Beschwerdeführern und dem Grundeigentümer weist schliesslich auch der Gemeinderat hin. Diese sei noch nicht entschieden und es mache den Anschein, dass der Grundeigentümer mit dem Bauvorhaben auf seiner Parzelle nicht mehr einverstanden sei. Es sei deshalb fragwürdig, ob ein Entscheid des Verwaltungsgerichts angezeigt bzw. auf die Beschwerde überhaupt einzutreten sei (Beschwerdeantwort Gemeinderat).

#### **2.1.2.**

Die Beschwerdeführer erachten die Beschwerdebefugnis dagegen als gegeben. Eine Gutheissung der Beschwerde würde die rechtliche Situation

der Beschwerdeführer sehr wohl beeinflussen. Als Baugesuchsteller würden sie bei Gutheissung der Beschwerde über eine Baubewilligung für das eingegebene Projekt verfügen. Würde der angefochtene Entscheid nicht aufgehoben, verfügten sie über keine Baubewilligung für das eingegebene Projekt. Es sei nicht ersichtlich, in welchem Fall eine noch deutlichere Beeinflussung der rechtlichen Situation der Beschwerdeführer vorliegen sollte. Zudem beeinflusse das vorliegende Verfahren auch die tatsächliche Situation der Beschwerdeführer. Zwischen den Beschwerdeführern und dem Grundeigentümer bestehe eine Vereinbarung, die nach wie vor Gegenstand eines rechtshängigen Zivilverfahrens sei. Da der Grunderwerb des Baugrundstücks durch die Beschwerdeführer erst erfolgen könne, wenn das Bauprojekt bewilligt worden sei, beeinflusse das vorliegende Verfahren die tatsächliche Situation der Beschwerdeführer erheblich. Je nach Entscheid werde entsprechend der erwähnten Vereinbarung entweder der Grunderwerb vollzogen oder weitergeplant werden müssen. Soweit die Beschwerdegegnerin 1 behaupte, die zivilrechtliche Klage habe keine Aussicht auf Erfolg, gehe dies an der Sache vorbei. Unzutreffend sei im Weiteren auch die Behauptung der Vorinstanz, wonach die Beschwerdeführer das zivilrechtliche Verfahren nicht weiterverfolgt und so dokumentiert hätten, dass sie an der Klärung des von ihnen geltend gemachten Anspruchs kein Interesse hätten. Aufgrund der gesundheitlichen Beschwerden des Beschwerdeführers habe sich die Gültigkeit der Klagebewilligung von drei Monaten zeitlich als zu knapp erwiesen. Daher habe zu gegebener Zeit ein erneutes Schlichtungsgesuch eingereicht werden müssen. Das Zivilverfahren werde fortgeführt, sobald sich der Gesundheitszustand des Beschwerdeführers ausreichend verbessert habe (vgl. Replik, S. 3 ff.).

## **2.2.**

Gemäss § 42 VRPG ist zur Beschwerde befugt, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder der Änderung des Entscheids hat (lit. a), sowie jede andere Person, Organisation oder Behörde, die durch Bundesrecht oder kantonales Recht zur Beschwerde ermächtigt ist (lit. b). Eine Konstellation gemäss § 42 lit. b VRPG fällt vorliegend ausser Betracht.

Ein Interesse ist in der Regel nur dann schutzwürdig (§ 42 lit. a VRPG), wenn es aktuell oder in einem qualifizierten Sinn künftig ist (vgl. BGE 135 II 430, Erw. 2.1; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2013, S. 279, Erw. 1.2.1; 1991, S. 368, Erw. 2a; KIENER/RÜTSCHÉ/KUHN, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. Aufl. 2015, Rz. 1446; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38 – 72 [a]VRPG, 1998, N. 139 zu § 38 [a]VRPG). Der Beschwerdeführer muss nicht bloss beim Einreichen der Beschwerde, sondern auch noch im Zeitpunkt der Urteilsfällung ein aktuelles praktisches Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids haben. Damit soll

sichergestellt werden, dass die rechtsanwendende Behörde konkrete und nicht bloss theoretische Fragen entscheidet (AGVE 2013, S. 279, Erw. 1.2.1; 1999, S. 353; KIENER/RÜTSCHKE/KUHN, a.a.O., Rz. 1448; MERKER, a.a.O., N. 140 zu § 38). Fehlt es am aktuellen Interesse im Zeitpunkt der Beschwerdeeinreichung, ist auf das Rechtsmittel nicht einzutreten, fällt das aktuelle Interesse nach Beschwerdeeinreichung aber vor der Urteilsfällung weg, ist die Beschwerde als gegenstandslos von der Kontrolle abzuschreiben (vgl. BGE 137 I 23, Erw. 1.3.1; MERKER, a.a.O., N. 141 zu § 38 und N. 3 zu § 58; KIENER/RÜTSCHKE/KUHN, a.a.O., Rz. 790 und 793; ALAIN GRIFFEL, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Aufl. 2014, N. 11 und N. 25 zu § 28; zu Ganzen: Beschluss des Verwaltungsgerichts WBE.2023.307 vom 17. Juli 2024, Erw. I/2.1).

## **2.3.**

### **2.3.1.**

Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts dürfen die Baubewilligungsbehörden grundsätzlich keine privatrechtlichen Fragen beurteilen. Die Baubewilligungsbehörden sind nur zur Anwendung der Vorschriften über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen sowie weiterer öffentlichrechtlicher Vorschriften berufen. Sie haben im Baubewilligungsverfahren in der Regel einzig zu prüfen, ob einem Bauvorhaben öffentlichrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Dieser Grundsatz wird dort durchbrochen, wo die öffentlichrechtliche Ordnung unmittelbar an das Privatrecht anknüpft; hier muss die Baubewilligungsbehörde vorfrageweise privatrechtliche Fragen beantworten. Es muss sich dabei aus dem öffentlichen Recht selber ergeben, dass eine privatrechtliche Vorfrage durch die Baubewilligungsbehörde zugunsten des Baugesuchstellers entschieden sein muss, bevor die Baubewilligung erteilt werden darf. Dies ist etwa da der Fall, wo die Erschliessung einer Bauparzelle im Sinne von § 32 Abs. 1 lit. b BauG privatrechtlich abgesichert ist, beispielsweise mit einem Fahrwegrecht. Oder ein Bauherr erfüllt die ihm obliegende Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen dadurch, dass er diese auf einem fremden Grundstück bereitstellt, und zwar so, dass sie "dauernd als solche benutzt werden können" (§ 55 Abs. 1 BauG); im Allgemeinen setzt dies den Nachweis einer entsprechenden dinglichen Berechtigung, etwa aufgrund eines Bau- oder Benützungsrechts, voraus. In all diesen Fällen bildet die vorgängige Prüfung von Fragen aus dem Bereich des Privatrechts die rechtliche Grundlage für den Baubewilligungsentscheid. Demgegenüber sind privatrechtliche Einwände, wie der Hinweis auf eine Bauverbotsdienstbarkeit oder behauptete Eigentumsrechte Dritter, von den Baubewilligungsbehörden nicht zu beachten. Solche Rechte sind auf dem Zivilweg durchzusetzen. Aufgabe der Baubewilligungsbehörde ist es nicht, die Rechte Privater durch die Verweigerung einer Baubewilligung zu wahren, mögen diese auch noch so offenkundig sein. Diese Aufgabe ist von Verfassungs wegen den Zivilgerichten zugedacht (AGVE 2000, S. 246, Erw. 2b; 1992, S. 303, Erw. 2b; 1987, S. 225, Erw. 3b/aa; Entscheide des



Verwaltungsgerichts WBE.2020.403 vom 3. Mai 2021, Erw. II/2.1, WBE.2006.312 vom 19. Juni 2008, Erw. II/9.2).

Höchstens bei offensichtlich fehlender Bauberechtigung erscheint es aus *verfahrensökonomischen* Gründen statthaft, auf das Baugesuch ausnahmsweise gar nicht einzutreten. In solchen Fällen erwiese sich die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens nämlich als sinnlos, weshalb dem Baugesuchsteller das erforderliche Rechtsschutzinteresse an der Prüfung seines Baugesuchs abzusprechen ist (vgl. AGVE 1987, S. 225, Erw. 3b/bb; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2020.403 vom 3. Mai 2021, Erw. II/2.1, WBE.2006.312 vom 19. Juni 2008, Erw. II/9.2; Verwaltungsgericht Zürich, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 86/1985, S. 121; Praxis des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [PVG] 2011, S. 118 f.; 1990, S. 73; 1987, S. 48; 1982, S. 58; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 12 70 vom 4. Dezember 2012, Erw. 2a, R 06 4 vom 26. April 2007, Erw. 3b; ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013 [nachfolgend: Kommentar Baugesetz], N. 16 zu § 60; ANDREAS BAUMANN, Das Baubewilligungsverfahren nach aargauischem Recht, 2007 [nachfolgend: Baubewilligungsverfahren], S. 74 f.).

### **2.3.2.**

Die Parzelle Nr. aaa, auf welcher das Bauvorhaben verwirklicht werden soll, steht nicht im Eigentum der Beschwerdeführer (und Baugesuchsteller). Alleineigentümer der Parzelle ist G.\_\_\_\_\_ (Beigeladener im vorliegenden Verfahren). Dieser hat das Baugesuch mitunterzeichnet. Aus den Akten ergibt sich, dass zwischen den Beschwerdeführern und dem Grundeigentümer inzwischen Divergenzen bestehen und die Beschwerdeführer gegen den Grundeigentümer zivilrechtliche Schritte eingeleitet haben. In einem ersten Verfahren erteilte das Friedensrichteramt \_\_\_\_\_ am 28. Juli 2023 (Geschäfts-Nr. 2023-012-1124) die Klagebewilligung, die Beschwerdeführer erhoben daraufhin innert der dreimonatigen Frist (vgl. Art. 209 Abs. 3 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272]) jedoch keine Klage (siehe Verfügung des Verwaltungsgerichts vom 19. Dezember 2023; Eingabe Beigeladener vom 11. Dezember 2023; Eingabe Beschwerdeführer vom 14. Dezember 2023; Beschwerdebeilage 3). Am 13. Dezember 2023 reichten sie beim Friedensrichteramt \_\_\_\_\_ erneut ein Schlichtungsgesuch ein (Geschäfts-Nr. 2023-036-1124) (siehe Beilagen zur Eingabe der Beschwerdeführer vom 21. Dezember 2023). Aufgrund des Gesundheitszustands des Beschwerdeführers wurde die diesbezügliche Schlichtungsverhandlung vor dem Friedensrichteramt zunächst mehrfach verschoben und am 27. Mai 2024 das Verfahren bis 31. Juli 2024 sistiert (vgl. Beilagen zu den Eingaben der Beschwerdeführer vom 10. Juni 2024 und vom 8. Mai 2024). Dass die zivilrechtliche Streitigkeit inzwischen rechtskräftig abgeschlossen wäre, ist nicht ersichtlich. Die Parteien bringen solches nicht vor. Die detaillierte Ab-

klärung eines behaupteten Rechts zur Erstellung einer Baute bzw. Anlage auf einem fremden Grundstück (bzw. hier zur Vormerkung eines Kaufrechts im Grundbuch; siehe Beilagen zu den Eingaben der Beschwerdeführer vom 21. Dezember 2023, 8. Mai 2024 und 10. Juni 2024) ist nicht Aufgabe der Baubewilligungsbehörden bzw. der Rechtsmittelinstanzen im Baubewilligungsverfahren (vgl. AGVE 1992, S. 303, Erw. 3b; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2020.403 vom 3. Mai 2021, Erw. II/2.2). Bei unklaren Verhältnissen kann die Baubewilligungsbehörde – gleiches gilt für die Rechtsmittelbehörde – das Gesuch vielmehr bis zur Klärung der umstrittenen Frage durch den Zivilrichter zurückstellen oder dennoch die baurechtliche Prüfung einleiten (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2020.403 vom 3. Mai 2021, Erw. II/2.2; BAUMANN, Kommentar Baugesetz, N. 16 zu § 60; BAUMANN, Baubewilligungsverfahren, S. 75; siehe ferner auch Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2011.303 vom 28. November 2012, Erw. II/3.5). Das Verwaltungsgericht hat sich vorliegend (nach einer anfänglichen Sistierung) für letzteres entschieden (siehe oben C/2 ff.). Mit Blick auf die Vorgeschichte und die aktuelle Verfahrenslage (hängiges Zivilverfahren; vgl. Art. 62 Abs. 1 ZPO) lässt sich insoweit nicht davon sprechen, dass es sich bei den Beschwerdeführern um "offenkundig Nichtberechtigte" handelte, indem sie kein schutzwürdiges Interesse (mehr) an der Behandlung ihres Baugesuchs glaubhaft gemacht hätten bzw. machen könnten.

Nach dem Gesagten kann den Beschwerdeführern das schutzwürdige eigene Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids (vgl. § 42 lit. a VRPG) nicht abgesprochen werden. Von einer offensichtlich fehlenden Bauberechtigung, bei der es aus verfahrensökonomischen Gründen statthaft wäre, das Baugesuch im Beschwerdeverfahren gar nicht mehr zu behandeln (analog zum Nichteintreten auf ein sinnloses Baugesuch durch die Baubewilligungsbehörde), lässt sich nicht sprechen.

### **3.**

Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

### **4.**

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

## **II.**

### **1.**

#### **1.1.**

Die Parzelle Nr. aaa liegt an einer Hanglage, das Gelände fällt von Süden nach Norden ab. Im unteren, nördlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Dreifamilienhaus, im südlichen Bereich ein offener Autounterstand (für drei Fahrzeuge) inkl. darunter liegender Gartenhalle mit daran anschliessendem Fahrrad- / Abstellraum. Der Autounterstand liegt neben dem R-Weg, welcher der südlichen Parzellengrenze entlangführt.

Die Beschwerdeführer beabsichtigen, den oberen südlichen Teil der Parzelle unter Einbezug des bestehenden Autounterstands sowie der darunter liegenden Gartenhalle mit daran anschliessendem Fahrrad- / Abstellraum zu überbauen. Geplant ist ein An- und Aufbau mit Flachdach mit einer Wohneinheit auf drei Ebenen. Dabei bilden die bestehende Gartenhalle (mit daran anschliessendem Fahrrad- / Abstellraum), zwei Loggias, ein verglastes Treppenhaus und zwei Technikräume die unterste Ebene (UG), zwei Zimmer, ein Bad, ein Wintergarten, eine Loggia, ein Korridor mit Treppenhaus sowie der bestehende Autounterstand die zweite Ebene auf Strassenniveau (EG), die Küche, das Wohnzimmer, ein Bad, ein weiteres Zimmer sowie der Korridor mit Treppenhaus die dritte Ebene (Attikageschoss). Die Erschliessung erfolgt sowohl für den Neubau als auch das vorhandene Dreifamilienhaus über den R-Weg, wobei östlich entlang der Parzellengrenze eine neue Zugangstreppe erstellt werden soll (siehe Planunterlagen, in: Kommunale Akten [Vorakten, act. 91]).

#### **1.2.**

Die Parzelle Nr. aaa ist der Wohnzone W2 zugewiesen (vgl. Bauzonen- und Kulturlandplan sowie § 12 der Bau- und Nutzungsordnung [BNO] der Gemeinde Q.\_\_\_\_, beide vom \_\_\_\_). In der Wohnzone W2 sind zwei Vollgeschosse zugelassen, die Ausnützungsziffer beträgt 0.55 (§ 8 Abs. 1 BNO). Werden in der Wohnzone W2 auf überbaut geltenden Parzellen zusätzliche eigenständige Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnutzung um 10 %; Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung (§ 12 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BNO). In der Wohnzone W2 ist eine Gesamthöhe von 11 m zugelassen. Der kleine Grenzabstand beträgt 3.5 m, der grosse 8 m (§ 8 Abs. 1, ferner auch Abs. 5, BNO).

## **2.**

### **2.1.**

#### **2.1.1.**

Umstritten ist die Grösse des geplanten Attikageschosses. Die Vorinstanz erörterte, sowohl das EG als auch das UG stellten vorliegend Vollgeschosse dar. Nach der Rechtsprechung sei für die Berechnung der zuläs-

sigen Attikageschossfläche von der Geschossfläche auszugehen, die unmittelbar unter dem Attikageschoss liege, d.h. hier der Fläche des EG. Diese erscheine gegenüber dem UG, werde hier die Loggia beim Treppenaufgang zu den beiden Technikräumen dazugezählt, nicht derart überdimensioniert und könne am ehesten als Normalgeschoss angesehen werden. Das EG umfasse zwei Zimmer, den Korridor, das Bad sowie den verglasten, aber nicht auskragenden/vorstehenden Wintergarten und die östlich geplante, innenliegende Loggia, was zu einer Fläche von rund 128.42 m<sup>2</sup> führe. Der bestehende, offene Autounterstand (Carport) könne, obwohl daran angebaut werde, klarerweise nicht als integrierender Bestandteil des Gebäudevolumens angesehen werden. Er gehöre nicht zur betreffenden Vollgeschossfläche, was sich auch aus seiner Bauweise, der Optik und seiner Funktion ergebe. Daran ändere auch nichts, dass er allenfalls mit einer Tür abgetrennt oder raumbildend geschlossen werden könnte. Eine Anrechnung derartiger Bauten zur für die Berechnung massgebenden Vollgeschossfläche hätte eine unzulässige Ausweitung derselben und damit auch ein übergrosses Attikageschoss zur Folge, was es zu vermeiden gelte. Die erlaubte Grösse des Attikageschosses betrage somit 77.05 m<sup>2</sup> (60 % von 128.42 m<sup>2</sup>). Das mit einer Fläche von 105.8 m<sup>2</sup> geplante Attikageschoss überschreite diese Fläche massiv.

Die Überschreitung liege umso mehr vor, wenn vom Durchschnitt der UG- und EG-Flächen als Basisgrösse ausgegangen würde. Bei einer Fläche des UG von 89.8 m<sup>2</sup> (Technikräume inkl. vorgelagerte Loggia, ohne den abgetrennten Bereich Autounterstand inkl. offener Gartenhalle sowie erweiternder Loggia) und einer EG-Fläche von 128.42 m<sup>2</sup> betrage die Basisgrösse 109.11 m<sup>2</sup>, d.h. die zulässige Attikageschossfläche dürfe nicht grösser sein als 65.46 m<sup>2</sup>. Dass diese nicht eingehalten werde, stehe ausser Frage (zum Ganzen: angefochtener Entscheid, S. 4 f.; Beschwerdeantwort BVU, S. 2 f.).

#### **2.1.2.**

Die Beschwerdeführer bringen vor, die Vorinstanz habe eine ganz eigene Definition des Begriffs "Vollgeschoss" angewandt, für welche sich in der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; SAR 713.010), der BauV, der BNO sowie der Rechtsprechung keine Anhaltspunkte fänden. Für die Berechnung der zulässigen Grösse des Attikageschosses sei § 25 BauV massgebend und nicht etwa § 32 Abs. 2 BauV. Die Vorinstanz habe z.B. verkannt, dass der von ihr bezeichnete offene Autounterstand direkt an die übrigen Räumlichkeiten des EG angebaut werde und damit Teil der Gebäudehülle des EG und damit für die Aussenmasse des Gebäudes massgebend sei. Der betreffende Raum sei von der thermischen Gebäudehülle umfasst und sei momentan auf einer Seite offen. Es sei vorgesehen, an der offenen Stelle drei gläserne Tore zu installieren, wofür die entsprechenden Installationen bereits eingebaut seien. Auch ohne diese Tore würde es sich um einen

Raum handeln, der mit § 25 BauV in Einklang stehe (dreiseitig geschlossen und auf einer Seite offen; wie eine Loggia). Inwiefern die Optik gegen eine Anrechnung an die Vollgeschossfläche sprechen solle, sei nicht ersichtlich. Hinzu komme, dass die Funktion des betreffenden Raumes für die Anrechnung an die Vollgeschossfläche kein massgebliches Kriterium sei. Der Raum könnte aufgrund seiner Bauweise genauso gut einer anderen Nutzung zugeführt, d.h. beispielsweise als Arbeitsraum, Loggia etc. genutzt werden, und die Parkplätze könnten auf der Parzelle an fünf anderen Orten erstellt werden. Zudem könne der Raum nach Montage der gläsernen Tore ohne weiteres geschlossen werden, womit er tatsächlich und optisch als ein geschlossener Baukörper wahrgenommen werde. Indem die Vorinstanz den betreffenden Raum nicht an die Vollgeschossfläche angerechnet habe, habe sie § 25 BauV verletzt (Beschwerde, S. 6 ff.). In der Replik halten die Beschwerdeführer an dieser Ansicht fest. Der betreffende Raum liege hinter der Fassadenflucht und innerhalb der thermischen Gebäudehülle. Er gehöre zur massgebenden Vollgeschossfläche. Die Fläche sei auch optisch und funktional dem Gesamtgebäude zuzuordnen. Soweit die Beschwerdegegnerin 1 der Ansicht sei, für die Berechnung der zulässigen Attikagrundfläche sei auf den Durchschnitt der Flächen des UG und EG abzustellen, sei dies falsch. Das UG gelte nach IVHB nicht als Vollgeschoss und sei bei der Berechnung der Attikagrundfläche nicht miteinzurechnen. Als Vollgeschoss komme für die Berechnung der Attikagrundfläche lediglich das EG in Frage. Unzutreffend sei auch der Vorhalt der Beschwerdegegnerin 1, wonach die Tore nicht bewilligungsfähig, die Sichtzone nicht eingehalten und nicht genügend Abstellplätze vorhanden seien (zum Ganzen: Replik, S. 5 ff.).

### **2.1.3.**

Die Beschwerdegegnerin 1 weist darauf hin, dass das EG eine grössere Grundfläche habe als das UG. Deshalb dürfe sich die zulässige Grösse des Attikageschosses nicht einzig auf das Erdgeschoss beziehen. Die Vorinstanz habe eine Fläche des UG von 89.90 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Fläche des EG habe sie mit rund 128.42 m<sup>2</sup> angegeben, wobei sie die Fläche des bestehenden, offenen Autounterstands (Carport) von 60.23 m<sup>2</sup> (zu Recht) nicht miteinbezogen habe. Die Beschwerdegegnerin 1 vertritt die Ansicht, dass die Fläche des Autounterstands, der Gartenhalle mit Loggiaerweiterung, der grossen Loggia sowie des Treppenhauses nicht in die Berechnung der zulässigen Attikagrundfläche einbezogen werden dürften. Die Fläche des UG verkleinere sich deshalb auf 34.32 m<sup>2</sup> (Grösse der beiden Technikräume). Die Flächendifferenz zwischen EG und UG werde damit noch grösser. Für die Berechnung der zulässigen Attikagrundfläche müsse folglich auf die Flächen des UG und des EG abgestellt werden. Dass die Vorinstanz für die Berechnung der Attikagrundfläche einzig auf das Erdgeschoss abgestellt habe, sei nicht richtig. – Korrekt sei dagegen, dass die Vorinstanz den offenen Autounterstand nicht an die Vollgeschossfläche des EG angerechnet habe. Soweit die Beschwerdeführer ausführten, dass

drei gläserne Tore installiert würden, sei dies neu und in den Plänen nicht vorgesehen. Die Tore seien aber ohnehin nicht bewilligungsfähig, da der Vorplatz nicht über eine genügende Tiefe verfüge. Dass eine offene Einstellhalle ausserhalb der wärmegeprägten Gebäudehülle liege, ergebe sich von selbst. Im Übrigen werde bestritten, dass die Sichtzonen eingehalten würden und genügend Abstellplätze vorhanden seien (Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerin 1, S. 5 f.; siehe auch Duplik Beschwerdegegnerin 1, S. 4 ff.).

#### **2.1.4.**

Der Gemeinderat, der das Baugesuch bewilligt hat, verweist auf seine Ausführungen in der Baubewilligung und vor Vorinstanz (Beschwerdeantwort Gemeinderat). In der Baubewilligung bezeichnete er am Gesuch störend, dass alles bis in letzte Detail ausgereizt sei und die Baute dank zahlreicher Loggias und Wintergärten sehr gross werde. Es entstehe ein grosses Volumen, aber ein wesentlicher Teil davon müsse nicht in die Ausnützungsziffer eingerechnet werden. Dadurch werde ein übergrosses Attikageschoss möglich. Dies sei unschön, aber – wie die Beurteilung der Kanzlei H.\_\_\_\_\_ zeige – offensichtlich zulässig (vgl. Vorakten BVURA.22.375, act. 6 und act. 58; Vorakten BVURA.23.8, act. 6).

#### **2.2.**

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein (§ 16 BauV i.V.m. Ziffer 6.4, Anhang 1 BauV). Diese Vorgabe wird in § 25 BauV konkretisiert. Demnach darf die Grundfläche eines Attikageschosses höchstens 60 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Balkone, Loggias ausgenommen, zählen nicht zur Vollgeschossfläche, unabhängig davon, ob sie verglast oder unverglast sind (Abs. 1). Das Attikageschoss muss so platziert werden, dass es auf einer Längs- oder Breitseite mindestens um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt ist. Soweit die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden, ist im Übrigen die Anordnung der Grundfläche frei (Abs. 1<sup>bis</sup>). Dachvorsprünge bis 60 cm sind ohne Anrechnung an die Grundfläche zulässig (Abs. 2).

Gemäss den Erläuterungen des BVU zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau (BNR), Version 3.1 (Juni 2012 / Januar 2014), berechnet sich die Grösse des Attikageschosses nach Massgabe der Grösse des darunter liegenden Geschosses. Davon ist allerdings abzuweichen, wenn die Bauherrschaft die Grösse der Vollgeschossflächen ungleich verteilt, um ein gegenüber dem Normalfall (Gebäude mit einheitlichen Geschossflächen) vergrössertes Attikageschoss realisieren zu können. In solchen Fällen ist gemäss Praxis ein entsprechender Ausgleich zu schaffen (BNR, S. 64 f.). Mit anderen Worten ist in der Regel zwar diejenige Vollgeschossfläche zur

Bestimmung der zulässigen Attikageschossfläche massgebend, welche direkt unter dem Attikageschoss liegt. Ist diese Vollgeschossfläche im Verhältnis zu den übrigen Vollgeschossen allerdings übergross, stellt das Attikageschoss im Verhältnis zu den durchschnittlichen Vollgeschossen nicht ein verkleinertes Geschoss dar. Deshalb ist in denjenigen Fällen, in welchen das direkt unter dem Attikageschoss liegende Vollgeschoss übergross ist, nicht dieses übergrosse Geschoss massgebend, sondern die Fläche eines normalen Vollgeschosses (CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, N. 27 zu § 49). Dies zeigt sich nach der Rechtsprechung z.B. beim Fall des Attikageschosses terrassierter Bauten. Ist dort die oberste Terrassenstufe im Verhältnis zu den übrigen Terrassenhäusern stark vergrössert, ist nicht die oberste Terrassenstufe massgebend, sondern eine "normale" Grundfläche der Terrassenhäuser. Für die Bestimmung dieses normalen Terrassenhauses kann der Durchschnitt aller Geschosse einen Anhaltspunkt liefern. Weitere entscheidende Punkte sind – wie schon beim Begriff der terrassierten Baute – der optische Eindruck und die Funktionalität der einzelnen Gebäudeteile (vgl. AGVE 2002, S. 660, Erw. 6b; HÄUPTLI, a.a.O., N. 28 zu § 49).

Im Hinblick auf die Ermittlung der massgeblichen "Vollgeschossfläche" gilt im Weiteren zu beachten, dass Balkone – Loggias ausgenommen – nicht zur Vollgeschossfläche zählen, unabhängig davon, ob sie verglast oder unverglast sind (§ 25 Abs. 1 Satz 2 BauV). Zwischen (auskragenden) Balkonen und Loggias wird somit differenziert. Gemäss den Erläuterungen des BVU zur Änderung der BauV vom 25. August 2021 (S. 13 f.) liegt die Überlegung zugrunde, dass Loggias, im Unterschied zu den vorstehenden Balkonen, integrierender Bestandteil des Gebäudevolumens seien. Da die Grösse des Attikageschosses im Verhältnis zum Gebäudevolumen zu sehen sei, rechtfertige es sich, Loggias – anders als (auskragende) Balkone – an die Vollgeschossfläche anzurechnen. Auch seien Loggias oftmals die bessere architektonische Lösung als "bloss angehängte" Balkone. Dies rechtfertige eine unterschiedliche Behandlung. Sollte es in Einzelfällen dazu kommen, dass offensichtlich überdimensionierte Loggias (grosser Fussabdruck) erstellt würden, um entsprechende grosse Attikageschosse realisieren zu können, so namentlich, wenn das Attikageschoss gemäss kommunaler Vorschrift von der Anrechenbarkeit an die Ausnützungsziffer befreit sei, könnte dies als missbräuchlich beurteilt werden (analog zum Fall, wenn eine Bauherrschaft bei der Berechnung der Ausnützungsziffer übermässig grosse Technikräume in Abzug bringen wolle).

## **2.3.**

### **2.3.1.**

Die Vorinstanz legte zunächst zutreffend dar, dass es sich sowohl beim UG als auch beim EG des geplanten Gebäudes um Vollgeschosse handelt. Das Vorbringen der Beschwerdeführer, wonach das Untergeschoss gemäss IVHB nicht als Vollgeschoss gelte (Ziffer 6.1, Anhang 1 BauV), ist

nicht stichhaltig, da das als UG bezeichnete (unterste) Geschoss vorliegend kein Untergeschoss im Rechtssinne ist. Wie ein Blick auf § 23 BauV (i.V.m. Ziffer 6.2, Anhang 1 BauV) und die Fassadenpläne (in: Kommunale Akten [Vorakten, act. 91]) zeigt, handelt es sich beim geplanten UG in rechtlicher Hinsicht um ein Vollgeschoss (siehe Ziffer 6.1, Anhang 1 BauV).

### **2.3.2.**

Betrachtet man das Bauvorhaben, so fällt auf, dass der bestehende Auto-unterstand (Carport) – im welchem sich die Parkplätze des bestehenden Dreifamilienhauses befinden – und die darunter befindliche bestehende Gartenhalle in den Neubau integriert werden sollen. Das bestehende Konstrukt ist sowohl auf der Ebene UG als auch auf der Ebene EG mindestens einseitig offen. Es ist vorgesehen, westlich an das Bestehende den eigentlichen Neubau anzubauen. Zudem soll nördlich an das bestehende Konstrukt auf beiden Ebenen die Fläche um eine vorgelagerte, einseitig offene Loggia erweitert werden. Blendet man das Attikageschoss aus, so zeigt sich ein aus einem westlichen und einem östlichen Teil bestehendes Gesamtgebilde:

- Der westliche Teil umfasst im UG zwei Räume (je als "Technikraum" bezeichnet). Diesen vorgelagert ist eine grosszügige, gegen Norden hin einseitig offene Loggia, auf deren Fläche (mehr oder weniger mittig und zu den beiden Räumen hin zurückversetzt) ein verglastes Treppenhaus platziert ist. Im nordöstlichen Bereich führt zudem ein Aussentreppenzugang zur erwähnten Loggiafläche hoch. Im EG des westlichen Teils befinden sich zwei Zimmer, ein Korridor mit Treppenhaus, ein Bad sowie ein verglaster, aber nicht vorstehender/auskragender Wintergarten. Die Fläche des westlichen Teils (inkl. der "Zwischenwand" zwischen dem östlichen und westlichen Teil des Gesamtkonstrukts) beträgt im UG ca. 100.60 m<sup>2</sup>. Davon fallen ca. 54.83 m<sup>2</sup> auf geschlossene Räume (zwei "Technikräume" von total ca. 43.85 m<sup>2</sup> sowie verglastes Treppenhaus von ca. 10.98 m<sup>2</sup>). Die restliche Fläche von ca. 45.77 m<sup>2</sup> liegt im einseitig offenen Bereich, welcher im Wesentlichen aus der Loggia und zu einem kleinen Teil aus dem Aussentreppenzugang besteht (siehe zum Ganzen etwa Plan "Grundriss Untergeschoss Niveau best. Gartenhalle ± 0.00", 26.10.2020, Plan-Nr. RUE\_02). Die Fläche des EG beträgt im westlichen Teil gemäss Angaben der Beschwerdeführer 112.44 m<sup>2</sup> (Plan "Nutzungsnachweis Erdgeschoss", 26.10.2020, Plan-Nr. RUE\_15).
- Der östliche Teil des Gebildes besteht im UG aus der (bestehenden) einseitig offenen Gartenhalle, welche mit einer gegen Norden offenen Loggia erweitert werden soll (der westlich an die Gartenhalle anschliessende, ebenfalls bereits bestehende, einseitig teilweise offene Fahrrad-/Abstellraum kann hier ausgeblendet werden). Auf der Ebene EG beinhaltet der östliche Teil den bestehenden Autounterstand und die gegen



Norden geöffnete Loggia. Die Fläche des östlichen Teils beträgt im UG (unter Ausblendung des Fahrrad-/Abstellraums) ca.  $88.05 \text{ m}^2$  (=  $188.65 \text{ m}^2$  [Angaben Beschwerdeführer: BGF UG, Plan "Nutzungsnachweis Erdgeschoss", 26.10.2020, Plan-Nr. RUE\_15] -  $100.6 \text{ m}^2$  [Fläche UG westlicher Teil, siehe oben] wobei es sich (unabhängig von den Bezeichnungen ["Gartenhalle Bestand", "Loggia"] in den Plänen) bei der gesamten Fläche letztlich um eine einseitig offene Halle handelt. Die Fläche des EG beträgt im östlichen Teil  $74.96 \text{ m}^2$  (=  $187.4 \text{ m}^2$  [Angaben Beschwerdeführer: BGF EG, gemäss Plan "Nutzungsnachweis Attikageschoss", 26.10.2020, Plan-Nr. RUE\_16] -  $112.44 \text{ m}^2$  [Angaben Beschwerdeführer: Ausnützung EG, neue Wohneinheit 4, gemäss Plan "Nutzungsnachweis Attikageschoss", 26.10.2020, Plan-Nr. RUE\_15]). Auch hier sind die Flächen gemäss den Baugesuchsplänen mindestens einseitig offen, wobei anzumerken ist, dass die Bauherrschaft vor Verwaltungsgericht neu vorbringt, die Abstellplätze würden mit gläsernen Garagentoren versehen (vgl. Beschwerde, S. 7; Beschwerdebeilage 4).

Bei einer Gesamtbetrachtung ergibt sich somit, dass der westliche Teil des Gesamtgebildes (unter Ausblendung des Attikageschosses) den Wohntrakt bildet, wobei auf der Ebene UG auch eine grosszügige, einseitig offene Loggiafläche vorhanden ist. Der östliche Teil des Gebildes besteht dagegen aus einer leeren Gebäudehülle, beinhaltend grosszügige Flächen an einseitig offenen Hallen/Loggien sowie am bestehenden Autounterstand, was sich auch optisch zeigt. Daran ändert nichts, wenn die Bauherrschaft (entgegen den bisherigen Baugesuchsplänen) neu vorbringt, die Abstellplätze mit gläsernen Garagentoren zu verschliessen. Auch wenn die Vollgeschossfläche (siehe § 25 Abs. 1 BauV) nicht mit der anrechenbaren Geschossfläche bei der Ausnützungsziffer (vgl. § 32 BauV) gleichgesetzt werden kann, ist vorliegend dennoch bemerkenswert, dass im östlichen Teil des Gesamtgebildes überhaupt keine (weder im UG noch im EG) und im westlichen Teils des Gesamtgebildes nur im EG (nicht jedoch in UG) ausnutzungsrelevante Flächen enthalten sind. Von den in den beiden Vollgeschossen des Gesamtgebildes vorgesehenen Flächen von total ca.  $376.05 \text{ m}^2$  sind gerade einmal  $112.44 \text{ m}^2$  – d.h. nur knapp 30 % – als ausnutzungsrelevant ausgewiesen. Die einseitig offenen Hallen/Loggien und die Abstellplätze machen mit insgesamt ca.  $208.78 \text{ m}^2$  zudem einen Anteil von über 55 % der Gesamtflächen der beiden Vollgeschosse aus.

Würde der östliche Teil des Gesamtgebildes für die Ermittlung der Grundfläche des Attikageschosses unreflektiert miteinbezogen, würde implizit somit gutgeheissen, dass über angebaute Gebäudehüllenkonstrukte quasi beliebig "Vollgeschossflächen" geschaffen werden können, um möglichst grosse Attikageschosse zu realisieren. Ein solches Vorgehen erscheint indes genauso missbräuchlich, wie wenn mit überdimensionierten Loggias (grosser Fussabdruck) ein möglichst grosses Attikageschoss geschaffen

werden soll (siehe Erw. II/2.2). Angesichts des erörterten Gesamtgebildes mit den ausufernden offenen Flächen erscheint es daher nicht gerechtfertigt, die "Vollgeschossflächen" des östlichen Teils des Gesamtgebildes bei der Ermittlung der Grundfläche des Attikageschosses undifferenziert mitzuberücksichtigen. Dass die Vorinstanz auf der Ebene EG die Fläche des Autounterstands ausgeblendet und nicht zur Vollgeschossfläche gezählt hat, war somit richtig, umso mehr als der Autounterstand funktional wesentlich auch dem Dreifamilienhaus – d.h. einem anderen Gebäude als dem hier zu beurteilenden – dient. Dass sie die Fläche der Loggia mit Glasboden angerechnet hat, erscheint zwar fragwürdig, umso mehr als der Ebene EG bereits ein grosszügiger Wintergarten geplant und auf der Ebene UG zudem eine grosse Loggia vorgesehen ist. Die Frage kann im Ergebnis jedoch offenbleiben, da sich – wie die nachfolgenden Berechnungen ergeben – das projektierte Attikageschoss bereits bei einer Nichtanrechnung der Fläche des Autounterstands als deutlich zu gross erweist:

- Geht man von der Vollgeschossfläche aus, die unmittelbar unter dem Attikageschoss liegt (d.h. der Fläche des EG; Erw. II/2.2), so ergibt sich – bei Nichtberücksichtigung der Fläche des Autounterstands – eine erlaubte Attikageschossfläche von ca.  $78.94 \text{ m}^2$  (= 60 % von ca.  $131.56 \text{ m}^2$  [=  $128.65 \text{ m}^2$  {gemäss Plan "Kubische Berechnung Erdgeschoss, Untergeschoss", 26.10.2020, Plan-Nr. RUE\_18} + ca.  $2.91 \text{ m}^2$  für die beiden abgrenzenden Wände zum Autounterstand {siehe z.B. Plan "Grundriss Erdgeschoss/Strassenniveau", 26.10.2020, Plan-Nr. RUE\_03}}). Die geplante Attikageschossfläche von  $108.75 \text{ m}^2$  (Ausnutzung Attikageschoss neue Wohneinheit 4, gemäss Plan "Nutzungsnachweis Attikageschoss", 26.10.2020, Plan-Nr. RUE\_16) überschreitet diesen Wert (mit  $29.81 \text{ m}^2$ ) massiv.
- Würde man vom Durchschnitt der UG- und EG-Flächen als Basisgrösse ausgehen, so wäre die Überschreitung sogar noch grösser. Auf der Ebene UG wären dabei die Flächen des östlichen Teils des Gesamtgebildes nicht zu berücksichtigen (siehe oben sowie Vorinstanz: "ohne den abgetrennten Bereich Autounterstand inkl. offener Gartenhalle sowie erweiterter 'Loggia'", angefochtener Entscheid, S. 5). Bei einer Fläche des UG von  $100.60 \text{ m}^2$  und einer EG-Fläche von  $131.56 \text{ m}^2$  beträgt die Basisgrösse  $116.08 \text{ m}^2$ , d.h. die zulässige Attikagrundfläche dürfte nicht grösser sein als  $69.65 \text{ m}^2$ , welcher Wert mit der geplanten Attikagrundfläche von  $108.75 \text{ m}^2$  um  $39.1 \text{ m}^2$  überschritten wird.

## 2.4.

Nach dem Gesagten erweist sich das geplante Attikageschoss als massiv zu gross, weshalb das Bauvorhaben schon aus diesem Grund nicht bewilligt werden kann. Die Vorinstanz hat die Baubewilligung zu Recht aufgehoben. Die Beschwerde ist abzuweisen.

### **III.**

#### **1.**

Im Beschwerdeverfahren werde die Verfahrenskosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt. Den Behörden werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 VRPG).

Entsprechend dem Verfahrensausgang gelten die Beschwerdeführer und der Gemeinderat (Parteistellung gemäss § 13 Abs. 2 lit. f VRPG), welcher die Gutheissung der Beschwerde beantragt hat, als unterliegend. Da kein Grund gemäss § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG vorliegt, haben die Beschwerdeführer die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten zu bezahlen.

#### **2.**

##### **2.1.**

Im Beschwerdeverfahren werden die Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens verlegt (§ 32 Abs. 2 VRPG). Anders als bei den Verfahrenskosten werden die Behörden bei den Parteikosten nicht privilegiert (vgl. § 32 Abs. 1 im Vergleich zu § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG).

Da die Beschwerdeführer und der Gemeinderat unterliegen, haben sie der anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerin 1 die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten je zur Hälfte zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG). Der Beigeladene hat sich am Verfahren nicht aktiv beteiligt (vgl. § 12 Abs. 3 VRPG; Verfügung vom 31. Mai 2023; Eingabe des Beigeladenen vom 15. Juni 2023), weshalb er keinen Anspruch auf Parteikostenersatz hat.

##### **2.2.**

Die Höhe der Parteientschädigung richtet sich nach Massgabe des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif; SAR 291.150 [nachfolgend: AnwT]). Gemäss § 8a Abs. 1 AnwT bemisst sich die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitsachen nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert. Innerhalb der vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c AnwT).

In Bausachen geht das Verwaltungsgericht praxisgemäss von einer vermögensrechtlichen Streitsache aus, wobei der Streitwert in der Regel 10 % der Bausumme beträgt (vgl. AGVE 1992, S. 397, Erw. 2a; 1989, S. 283, Erw. 2a/aa; 1983, S. 249, Erw. 4a). Vorliegend beträgt der Streitwert un-

strittig Fr. 34'328.00. Bei einem Streitwert über Fr. 20'000.00 bis Fr. 50'000.00 beträgt in Beschwerdeverfahren der Rahmen für die Entschädigung Fr. 1'500.00 bis Fr. 6'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 2 AnwT). Der Streitwert liegt in der Mitte des Rahmens (über Fr. 20'000.00 bis Fr. 50'000.00). Die Schwierigkeit des Falles war mittel, der mutmassliche Aufwand des Rechtsvertreters eher unterdurchschnittlich. Unter Berücksichtigung sämtlicher Faktoren erscheint eine Entschädigung von Fr. 3'000.00 sachgerecht.

---

### **Das Verwaltungsgericht erkennt:**

#### **1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **2.**

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie der Kanzleigeühr und den Auslagen von Fr. 702.00, gesamthaft Fr. 3'702.00, sind von den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

#### **3.**

Die Beschwerdeführer und der Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ werden verpflichtet, der Beschwerdegegnerin 1 die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 3'000.00 je zur Hälfte, d.h. je zu Fr. 1'500.00 zu ersetzen. Die Beschwerdeführer haften für ihren Anteil solidarisch.

---

Zustellung an:

die Beschwerdeführer (Vertreter)

die Beschwerdegegnerin 1 (Vertreter)

den Beschwerdegegner 2.1

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung

den Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_

den Beigeladenen (Vertreter)

Mitteilung an:

den Regierungsrat

---

### **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten**

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtli-**

**chen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]).

---

Aarau, 24. März 2025

**Verwaltungsgericht des Kantons Aargau**

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Michel

Wildi