

WBE.2023.210 / MW / we

(BVURA.22.512)

Art. 46

Urteil vom 13. Mai 2024

Besetzung

Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz

Verwaltungsrichterin Lang

Verwaltungsrichter Michel

Gerichtsschreiber Wildi

Beschwerdefüh-
rerin

A. _____ AG

vertreten durch lic. iur. Robert Hadorn, Rechtsanwalt,

Schanzeneggstrasse 1, Postfach, 8027 Zürich

gegen

Vorinstanzen

Gemeinderat Q. _____

vertreten durch lic. iur. Alexander Rey, Rechtsanwalt, Langhaus 4,
5401 Baden

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

Beigeladene

B. _____ AG

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 10. Mai 2023

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Die A. _____ AG reichte am 19. August 2013 beim Gemeinderat Q. _____ ein Baugesuch für den Einbau von zwei Dachflächenfenstern bei ihrer Liegenschaft auf Parzelle Nr. aaa ein. Anlässlich eines in der Folge durchgeführten Augenscheins wurden diverse bauliche Änderungen im Innenbereich der Liegenschaft festgestellt. Die A. _____ AG wurde aufgefordert, ergänzende Unterlagen einzureichen.

Mit Entscheid vom 22. August 2016 erteilte der Gemeinderat nachträglich die nachgesuchte Baubewilligung für den Einbau der Dachflächenfenster, verweigerte sie jedoch für den Einbau von zwölf Zimmern. Er verpflichtete die Bauherrschaft, innert sechs Monaten seit Rechtskraft des Entscheids den rechtmässigen Zustand bezüglich der zwölf eingebauten Zimmer (Brandschutz und Pflichtparkplätze) herzustellen, zu welchem Zweck ein Baugesuch einzureichen sei. Andernfalls sei ihr die Nutzung der zwölf eingebauten Zimmer zu Wohnzwecken nach Ablauf von vier Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Entscheids verboten.

2.

Eine von der A. _____ AG dagegen erhobene Beschwerde hiess das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, am 9. August 2017 teilweise gut, indem es die Frist zur Herstellung des rechtmässigen Zustands auf zehn Monate nach Rechtskraft des Entscheids festlegte und das Nutzungsverbot auf den nächstmöglichen ortsüblichen Kündigungstermin knüpfte. Im Übrigen wies es die Beschwerde ab. Den Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, focht die A. _____ AG beim Verwaltungsgericht an, welches die Beschwerde mit Urteil WBE.2017.375 vom 24. Mai 2018 abwies. Die A. _____ AG zog diesen Entscheid ans Bundesgericht weiter, welches die Beschwerde am 12. April 2019 ebenfalls abwies, soweit es darauf eintrat (Urteil des Bundesgerichts 1C_328/2018 vom 12. April 2019).

B.

1.

Am 4. August 2019 reichte die A. _____ AG bei der Gemeinde Q. _____ zwecks Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands einen Baugesuchsplan mit folgender Erläuterung ein:

1.

Die Geschosse werden zu drei Einheiten zusammengefasst, indem die Vorzonen des Treppenhauses zu den Wohneinheiten geschlagen und zum Treppenhaus EI30 abgeschlossen werden. Im Untergeschoss wird neu ein Küchen-/Aufenthaltsraum zur gemeinsamen Mitbenützung für alle drei Geschosse bzw. Wohneinheiten erstellt. Dadurch wird eine Kochmöglichkeit

für alle Bewohner des Hauses geschaffen. Ein Anreiz, elektrische Rechauds oder Ähnliches in den Zimmern zu verwenden, entfällt dadurch. Unter Berücksichtigung der vorbestehenden Bausubstanz erscheinen unter diesen Umständen die vorgeschlagenen Brandschutzmassnahmen als genügend und weitergehende Massnahmen als unverhältnismässig. Der gemeinsame Küchen-/Aufenthaltsraum entspricht einer Ausstattung, wie sie auch für Gemeinschaftsunterkünfte Anwendung findet.

2.

Liegen aufgrund der Massnahmen gemäss vorstehend 1. drei Wohnungen vor, genügen die vorhandenen Abstellplätze und erscheint die Erstellung zusätzlicher Abstellflächen im Vorgarten als unnötig, jedenfalls aber als unverhältnismässig.

Mit Schreiben vom 3. September 2019 forderte die Bauverwaltung die Bauherrschaft zur Unterlagenergänzung auf. Nachgefordert wurden eine detaillierte Berechnung der Parkfelder inkl. Situationsplan sowie eine Präzisierung der bereits eingereichten Pläne mit Beschriftung der einzelnen Zimmernutzung. Seitens der Bauherrschaft wurden daraufhin ein mit "Grundriss Umgebung/Foto Umgebung" bezeichneter Plan (Plan-Nr. 1308-210 vom 10.10.2019) sowie eine Parkplatzberechnung gemäss VSS-Norm vom 11. Oktober 2019 eingereicht. Entgegen der Aufforderung der Bauverwaltung wurden jedoch keine präzisierenden Unterlagen betreffend Nutzung der einzelnen Zimmer eingereicht. Deshalb verlangte die Bauverwaltung am 11. November 2019 von der Bauherrschaft eine Bestätigung, wonach effektiv nur drei Wohnungen ausgebaut und folglich nur drei Mietverträge und keine Untermietverträge ausgestellt würden. Die Bauherrschaft kam dieser Aufforderung nicht nach. Mit Entscheid ("Vorentscheid") vom 14. Juni 2021 beurteilte der Gemeinderat die Baueingabe vom 4. August 2019 als nicht bewilligungsfähig, weshalb die Baueingabe vorderhand nicht publiziert werde. Der Gemeinderat wies darauf hin, dass gleichwohl die Durchführung des ordentlichen Verfahrens verlangt werden könne.

Am 22. Juli 2021 verlangte die A. _____ AG die Durchführung des ordentlichen Verfahrens, worauf das Baugesuch vom 16. August bis zum 14. September 2021 öffentlich aufgelegt wurde. Während der öffentlichen Auflage gingen drei Einwendungen ein. Nachdem der Gemeinderat von der Bauherrschaft erfolglos die Nachreichung eines energetischen Massnahmennachweises verlangt hatte, fielte er am 29. August 2022 folgenden Entscheid:

A. Abweisung des nachträglichen Baugesuchs

1. Gebäudeumbau

Das nachträgliche Baugesuch für den Gebäudeumbau mit dem Einbau von 12 Zimmern wird abgewiesen. Nachfolgende Unterlagen werden nicht bewilligt:

- Parkplatzberechnung nach VSS Norm vom 11.10.2019

- Plan Grundrisse / Schnitt A-A / Nordfassade, Plan-Nr. 1308-200 vom 27.06.2019
- Plan Grundriss Umgebung / Foto Umgebung, Plan-Nr. 1308-210 vom 10.10.2019
- Kommunale Brandschutzbeurteilung vom 02.06.2020

2. Einwendungen

Die Einwendungen von C._____ und D._____ (Q._____), E._____ (R._____), F._____ und G._____ sowie H._____ und I._____ (Q._____) werden gutgeheissen.

3. Grundbucheintrag

Die Anmerkung im Grundbuch gemäss § 163 BauG betreffend dem nicht bewilligten Einbau von 12 Zimmern zu Wohnzwecken wird belassen.

B. Vollstreckung des Beschlusses vom 22. August 2016

4. Wiederherstellung des rechtmässigen baulichen Zustands betreffend die 12 eingebauten Zimmer

Es wird festgestellt, dass die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands der Liegenschaft S-weg gemäss dem Beschluss vom 22. August 2016 am 28. Februar 2020 unbenutzt abgelaufen ist.

Der Gesuchstellerin wird eine letzte Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands des Gebäudes S-weg gemäss dem Beschluss vom 22. August 2016 bis zum 31. März 2023 gesetzt. Sollte diese Frist verstreichen, wird hiermit die *Ersatzvornahme angedroht*.

Für den Fall, dass auch diese Frist unbenutzt ablaufen sollte, ist Folgendes anzuordnen:

- a. Es wird ein noch zu bestimmender Dritter für die Arbeiten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands des Gebäudes S-weg beigezogen.
- b. Das Datum des Beginns der Arbeiten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wird der Gesuchstellerin nach Ablauf der Frist mindestens 10 Tage im Voraus mitgeteilt.
- c. Die Kosten des Beizugs der Dritten, die notwendig sind, um den ursprünglichen baulichen Zustand des Gebäudes S-weg wiederherzustellen, werden der Gesuchstellerin in Rechnung gestellt.

5. Nutzungsverbot

Es wird festgestellt, dass gemäss dem Beschluss vom 22. August 2016 seit dem 1. Juli 2020 ein Verbot der Nutzung der 12 Zimmer in der Liegenschaft S-weg zu Wohnzwecken besteht.

Der Gesuchstellerin wird eine letzte Frist zur Umsetzung des Nutzungsverbots gemäss dem Beschluss vom 22. August 2016 bis zum 31. Januar 2023 gesetzt.

Sollte auch diese Frist unbenutzt ablaufen, werden hiermit eine *polizeiliche Räumung der Liegenschaft S-weg und deren Versiegelung* angedroht. Dazu gilt:

- a. Der Gesuchstellerin wird die polizeiliche Räumung 10 Tage im Voraus angekündigt.
- b. Der Zugang zur Liegenschaft S-weg wird durch bauliche Massnahmen vorläufig verunmöglicht.
- c. Die Kosten des Beizugs der Dritten, die notwendig sind, um das Nutzungsverbot des Gebäudes S-weg umzusetzen, werden der Gesuchstellerin in Rechnung gestellt.

C. Gebühren und Verwaltungsstrafe

(...)

Die Rechtsmittelbelehrung lautete wie folgt:

Rechtsmittelbelehrung

A. Entscheid Baubewilligungsverfahren

1. Gegen Ziff. A und C dieses Beschlusses kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit Zustellung beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung, Entfelderstrasse 22, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.
(...)

B. Vollstreckungsentscheid

1. Gegen Ziff. B dieses Beschlusses kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 10 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.
(...)

C.

1.

Mit Eingabe vom 3. Oktober 2022 erhob die A. _____ AG Beschwerde beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) mit folgenden Anträgen:

1.
Der angefochtene Beschluss sei vollumfänglich aufzuheben; demgemäss sei der Gemeinderat Q. _____ anzuweisen, die nachgesuchte baurechtliche Bewilligung zu erteilen;
2.
 - a) Die Vernehmlassungen der Beschwerdegegner seien der Beschwerdeführerin umgehend zur Stellungnahme zuzustellen;
 - b) Es sei zu den feuerpolizeilichen Fragen eine Stellungnahme der Aargauischen Gebäudeversicherung einzuholen;

3.

Der Beschwerdeführerin sei eine angemessene Umtriebsentschädigung zuzusprechen;

alles unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdegegner.

2.

Am 2. Februar 2023 übermittelte das BVU dem Verwaltungsgericht zuständigkeitshalber die Akten des Beschwerdeverfahrens "zum Entscheid über das Beschwerdebegehren 1, soweit dieses gegen die gemeinderätlichen Vollstreckungsbeschlüsse B.4 und B.5 des angefochtenen Entscheids gerichtet ist." Mit Urteil WBE.2023.42 vom 15. März 2023 trat das Verwaltungsgericht auf die Beschwerde gegen den Vollstreckungsentscheid zufolge Fristversäumnis nicht ein. Die A._____ AG führte gegen diesen Entscheid Beschwerde beim Bundesgericht (Verfahren 1C_210/2023). Mit Urteil vom 5. Dezember 2023 wies das Bundesgericht die Beschwerde ab, soweit darauf eingetreten werden konnte.

3.

Das BVU, Rechtsabteilung, fällte hinsichtlich der Beschwerde gegen die Beschlussziffern A.1, A.2, A.3, C.6 und C.7 des angefochtenen Gemeinde-ratsbeschlusses sowie der Beschwerdeanträge 1, 2.b und 3 am 10. Mai 2023 den Entscheid:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'500.- sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 520.-, insgesamt Fr. 2'020.-, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, dem Gemeinderat die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 2'000.- zu ersetzen.

D.

1.

Gegen den am 11. Mai 2023 zugestellten Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, erhob die A._____ AG am 12. Juni 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit dem Antrag:

1.

Der angefochtene Entscheid und der Beschluss des Gemeinderats Q._____ vom 29. August 2022 seien vollumfänglich aufzuheben; demgemäss sei der Gemeinderat Q._____ anzuweisen, die nachgesuchte baurechtliche Bewilligung zu erteilen;

2.

a) Die Vernehmlassungen der Beschwerdegegner seien der Beschwerdeführerin umgehend zur Stellungnahme zuzustellen;

b) Es sei zu den feuerpolizeilichen Fragen eine Stellungnahme der Aargauischen Gebäudeversicherung einzuholen;

3.

Der Beschwerdeführerin sei eine angemessene Umtriebsentschädigung zuzusprechen;

Alles unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdegegner.

2.

Mit Schreiben vom 13. Juli 2023 teilte der Gemeinderat Q._____ mit, die Beschwerdeführerin habe das Baugrundstück (Parzelle Nr. aaa) an die B._____ AG veräussert. Die Beschwerdeführerin nahm dazu am 30. August 2023 Stellung und beantragte, das Verfahren sei fortzusetzen; eventualiter sei es zu sistieren.

3.

Das BVU, Rechtsabteilung, beantragte mit Beschwerdeantwort vom 7. September 2023, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

4.

Mit Beschwerdeantwort vom 28. September 2023 beantragte der Gemeinderat Q._____:

1.

Die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden darf.

2.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich gesetzlich geschuldeter Mehrwertsteuer zulasten der Beschwerdeführerin.

Zudem stellte er folgende Verfahrensanträge:

1.

Die B._____ AG sei zum Verfahren beizuladen.

2.

Der Sistierungsantrag der Beschwerdeführerin sei abzuweisen.

5.

Mit Verfügung vom 11. Oktober 2023 wurde die B._____ AG – in Gutheissung des entsprechenden Gesuchs des Gemeinderats – zum Verfahren beigeladen. Gleichzeitig wurde das Sistierungsgesuch der Beschwerdeführerin abgewiesen. Die Verfügung konnte der Beigeladenen nicht zugestellt werden.

6.

Mit Replik vom 29. Januar 2024 beantragte die Beschwerdeführerin, die Beschwerde sei gutzuheissen. Die Replik konnte der Beigeladenen nicht zugestellt werden.

7.

Am 18. April 2024 wurde die Beiladung der B._____ AG im Amtsblatt des Kantons Aargau publiziert (Verfügung vom 17. April 2024), da der Beigeladene weder die Verfügung vom 11. Oktober 2023 (Beiladung) noch die Verfügung vom 31. Januar 2024 (Zustellung der Replik zur Kenntnisnahme) hatten zugestellt werden können.

8.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (vgl. § 7 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 (SAR 155.200)).

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.

Der Gemeinderat weist darauf hin, dass die Beschwerdeführerin in der Zwischenzeit das Baugrundstück (Parzelle Nr. aaa) an die Beigeladene veräussert habe. Sie bezweifelt das schutzwürdige Interesse der Beschwerdeführerin am weiteren Fortgang des eingeleiteten Baugesuchs (Eingabe des Gemeinderats vom 13. Juli 2023; Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 4). Die Beschwerdeführerin bestätigt, das Baugrundstück inzwischen verkauft zu haben, sie sieht sich jedoch weiterhin als beschwerdebefugt (Eingabe der Beschwerdeführerin vom 30. August 2023, S. 3).

2.2.

Nach § 42 Abs. 1 lit. a VRPG ist zur Beschwerde befugt, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder der Änderung des Entscheids hat. Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Baugesuchstellerin und Adressatin des angefochtenen Entscheids besonders berührt. Entsprechend ist sie grundsätzlich zur Beschwerde befugt.

Im Verfahren vor Bundesgericht bleibt die Veräusserung einer im Streite liegenden Sache während der Rechtshängigkeit ohne Einfluss auf die Legitimation zur Sache (Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 4. Dezember 1947 über den Bundeszivilprozess [BZP; SR 273] i.V.m. Art. 71 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]). Die Partei, die den Streitgegenstand veräussert hat, ist daher befugt, das Verfahren in ihrem Namen in Prozessstandschaft für fremdes Recht fortzuführen, wenn kein Parteiwechsel beantragt wurde (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_210/2023 vom 5. Dezember 2023, Erw. 1.2 [betreffend die Beschwerdeführerin], 1C_444/2022 vom 4. September 2023, Erw. 1, 1C_430/2019 vom 25. März 2021, Erw. 1.1, 1C_539/2017 vom 12. November 2018, Erw. 1.4.2 [nicht publiziert in: BGE 145 II 70]). Da das kantonale Recht gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) die Legitimation mindestens in gleichem Umfang gewährleisten muss wie die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht (siehe auch Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2016.37 vom 20. April 2016, Erw. II/2.1.1, WBE.2013.5 vom 11. Juni 2013, Erw. I/6.1.1, WBE.2010.133 vom 9. November 2010, Erw. II/2.1.1), bleibt die Beschwerdeführerin – welche keinen Parteiwechsel beantragt hat – vorliegend trotz Veräusserung des Grundstücks beschwerdebefugt.

3.

3.1.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, für die Sachverfügung und die Vollstreckungsanordnungen würden die gleichen Rechtsmittelfristen und auch der gleiche Instanzenzug gelten. Der Streitgegenstand werde in Erw. 2 des angefochtenen Entscheids des BVU unzutreffend dargestellt (vgl. Beschwerde, S. 3).

3.2.

In ihrer beim BVU eingereichten Beschwerde vom 3. Oktober 2022 beantragte die Beschwerdeführerin, der angefochtene Beschluss (des Gemeinderats vom 29. August 2022) sei vollumfänglich aufzuheben und der Gemeinderat sei anzuweisen, die nachgesuchte baurechtliche Bewilligung zu erteilen (Vorakten, act. 17).

Das BVU übermittelte die Beschwerde, soweit sich diese gegen die Vollstreckungsmassnahmen Ziffern B.4 und B.5 des gemeinderätlichen Entscheids richtete, zuständigkeitshalber (§ 83 Abs. 1 VRPG) an das Verwaltungsgericht (§ 8 Abs. 2 VRPG; Vorakten, act. 77). Mit Urteil vom 15. März 2023 trat das Verwaltungsgericht auf die Beschwerde gegen den Vollstreckungsentscheid zufolge Fristversäumnis nicht ein (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2023.142 vom 15. März 2023). Eine von der Beschwerdeführerin dagegen erhobene Beschwerde wies das Bundesgericht mit Urteil vom 5. Dezember 2023 ab, soweit es darauf eintrat (Urteil des Bundesgerichts 1C_210/2023 vom 5. Dezember 2023). Der Vollstreckungsentscheid ist damit rechtskräftig (vgl. § 61 BGG).

Da die Beschwerde vom 3. Oktober 2022 in Bezug auf die Vollstreckungsmassnahmen B.4 und B.5 des gemeinderätlichen Entscheids in den Zuständigkeitsbereich des Verwaltungsgerichts fiel (§ 83 Abs. 1 VRPG), hielt das BVU, Rechtsabteilung, in seinem Entscheid vom 10. Mai 2023 zu Recht fest, dass es noch über die Ziffern A.1, A.2, A.3, C.6 und C.7 des angefochtenen Gemeinderatsbeschlusses zu befinden habe (angefochtener Entscheid, S. 9 [Erw. 2 "Streitgegenstand"]). Soweit die Beschwerdeführerin behauptet, in Erw. 2 des angefochtenen Entscheids des BVU, Rechtsabteilung, sei der Streitgegenstand falsch dargestellt, trifft dies nicht zu. Über den Vollstreckungsentscheid hatte das BVU nicht zu befinden, fiel diese Angelegenheit doch in den Zuständigkeitsbereich des Verwaltungsgerichts.

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.

Der Gemeinderat wies das Baugesuch aus mehreren Gründen ab. Er gelangte zum Schluss, dass die Zonenkonformität nicht gegeben sei, da die zulässige Anzahl Wohnungen pro Gebäude in der Wohnzone W2 nicht eingehalten werde. Auch würden die Vorgaben an den Brandschutz nicht erfüllt. Weiter habe die Liegenschaft zu wenig Parkfelder, und es fehle an einem energetischen Massnahmennachweis. Nicht rechtskonform seien schliesslich die Raumgrössen bzw. die Wohnhygiene (Zimmergrösse Dachgeschoss und Belichtung Küche/Aufenthaltsraum im UG) (zum Ganzen: Vorakten, act. 7 ff.). Die Vorinstanz schützte den Abweisungsentscheid des Gemeinderats (angefochtener Entscheid, S. 10 ff.).

1.2.

Die Beschwerdeführerin teilt die Ansicht der Vorinstanzen nicht. Es lägen nicht zwölf Wohnungen, sondern nur drei Wohnungen vor. Die Küche müsse nicht direkt auf einem Geschoss angeordnet sein. Ein direkter Zusammenhang bestehe zudem, da jedes Geschoss die Küche benützen dürfe. Die Vorgaben an den Brandschutz seien unter diesen Umständen eingehalten. Da nicht zwölf, sondern nur drei Wohnungen vorlägen, sei das Bauprojekt auch nicht zonenwidrig. Da höchstens drei Wohnungen vorhanden seien, reichten entgegen der Ansicht der Vorinstanz auch die heute bereits vorhandenen Parkfelder aus. Ein Energienachweis sei schliesslich nicht erforderlich. Ebenso wenig würden die wohnhygienischen Verhältnisse verletzt (Beschwerde, S. 6 ff.; Replik, S. 5 ff.).

2.

2.1.

2.1.1.

Die Interkantonale Vereinbarung zum Abbau technischer Handelshemmnisse (IVTH; SAR 950.050) wurde am 23. Oktober 1998 von der Konferenz der Kantonsregierungen beschlossen und ist für den Kanton Aargau am 4. Februar 2003 in Kraft getreten. Gemäss Art. 6 Abs. 1 IVTH erlässt das Interkantonale Organ (nachfolgend: IOTH ["Interkantonales Organ Technische Handelshemmnisse"]) Vorschriften über Anforderungen an Bauwerke, soweit der Erlass dieser Vorschriften nicht in den Kompetenzbereich des Bundes fällt und es sich zum Abbau technischer Handelshemmnisse als notwendig erweist. Diese Vorschriften sind für die Kantone verbindlich (Art. 6 Abs. 3 IVTH). Vorbehalten bleiben die kantonalen oder kommunalen Vorschriften über den Orts- und Landschaftsschutz sowie die Denkmalspflege (Art. 6 Abs. 4 IVTH).

Das IOTH erklärte am 18. September 2014 die revidierten Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen für verbindlich und setzte sie auf den 1. Januar 2015 in Kraft. Die Brandschutzvorschriften bestehen aus der Brandschutznorm und den Brandschutzrichtlinien (Art. 4 Abs. 1 der Brandschutznorm), wobei die Brandschutznorm den Rahmen für den allgemeinen, baulichen, technischen und organisatorischen sowie den damit verbundenen abwehrenden Brandschutz sowie die geltenden Sicherheitsstandards setzt (Art. 5 der Brandschutznorm). Die Brandschutzrichtlinien ergänzen die in der Brandschutznorm gesetzten Vorgaben mit detaillierten Anforderungen und Massnahmen (Art. 6 der Brandschutznorm). Die Brandschutzvorschriften sind direkt anwendbar und gehen entgegenstehendem kantonalen Recht vor (Urteile des Bundesgerichts 1C_328/2018 vom 12. April 2019, Erw. 1.2.2; 2C_301/2015 vom 3. November 2015, Erw. 2.2; je mit Hinweisen; vgl. auch § 1 Abs. 1 der Brandschutzverordnung des Kantons Aargau vom 23. März 2005 [BSV; SAR 585.113]).

2.1.2.

Art. 2 der Brandschutznorm bestimmt den Geltungsbereich der Brandschutzvorschriften. Nach Abs. 1 dieser Bestimmung gelten die Brandschutzvorschriften für neu zu errichtende Bauten und Anlagen sowie für solche Fahrnisbauten sinngemäss. Bestehende Bauten und Anlagen sind gemäss Abs. 2 verhältnismässig an die Brandschutzvorschriften anzupassen, wenn wesentliche bauliche oder betriebliche Veränderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen vorgenommen werden (lit. a); die Gefahr für Personen besonders gross ist (lit. b).

Gemäss Art. 31 der Brandschutznorm sind Brandabschnitte Bereiche von Bauten und Anlagen, die durch brandabschnittbildende Bauteile voneinander getrennt sind (Abs. 2). Brandabschnittbildende Bauteile sind raumabschliessende Bauteile wie Brandmauern, brandabschnittsbildende Wände und Decken, Brandschutzabschlüsse und Abschottungen; sie müssen den Durchgang von Feuer, Wärme und Rauch begrenzen (Abs. 3). Die Brandabschnittsbildung in Bauten und Anlagen richtet sich nach deren Bauart, Lage, Ausdehnung, Gebäudegeometrie und Nutzung (Art. 34 der Brandschutznorm; vgl. auch Ziffer 3.1.2 der Brandschutzrichtlinie 15-15). Wohnungen sind als separate Brandabschnitte zu erstellen (Ziffer 3.7.3 Abs. 2 der Brandschutzrichtlinie 15-15).

Massgebend ist somit, was aus brandschutzrechtlicher Sicht als "Wohnung" zu betrachten ist. In den Brandschutzvorschriften selber ist dieser Begriff nicht definiert (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_328/2019 vom 12. April 2019, Erw. 3.1 und 4.1).

2.2.

2.2.1.

Vorliegend handelt es sich um eine Liegenschaft mit drei Geschossen und einem Untergeschoss. Vor dem Umbau verfügte die Liegenschaft über eine Wohnung im Erdgeschoss und eine weitere Wohnung im Ober- und Dachgeschoss. Im Zuge der Umbau- bzw. Umgestaltungsarbeiten liess die Beschwerdeführerin die Küchen der beiden Wohnungen entfernen und durch den Ausbau drei bestehender und den Einbau acht neuer Zwischenwände in jedem der drei Geschosse vier Zimmer erstellen. Seit dem Umbau umfasst nun jedes der drei Stockwerke vier Zimmer und ein Etagen-Bad/WC. Küchen sind in der Liegenschaft aktuell keine mehr vorhanden. Ebenso fehlt es auf den einzelnen Geschossen an gemeinschaftlichen Wohnräumen. Die Zimmer werden einzeln vermietet. Das Bundesgericht kam vor diesem Hintergrund – gleich wie zuvor schon das Verwaltungsgericht und der Gemeinderat – zum Schluss, es sei unzutreffend, ein Stockwerk als eine Wohnung zu bezeichnen, fehlten doch für eine Wohnung mit mehreren Zimmern charakteristische Nutzungsbereiche wie ein separater Koch- und Essbereich, der im Fall einer Wohngemeinschaft von den Bewohnern der Zimmer gemeinschaftlich genutzt werden könne. Es sei davon auszuge-

hen, dass die Bewohner der einzelnen Zimmer – mangels anderweitiger Kochmöglichkeiten im Haus – in ihren Zimmern auch kochen und essen würden. Die Würdigung des Verwaltungsgerichts, wonach die zwölf Zimmer als Wohnungen im Sinne der Brandschutzvorschriften zu betrachten und damit als separate Brandabschnitte zu erstellen seien, sei daher nicht zu beanstanden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_328/2018 vom 12. April 2019, Erw. 4.2).

2.2.2.

Für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands reichte die Beschwerdeführerin am 4. August 2019 ein Baugesuch ein. Gleichzeitig führte sie erläuternd aus, die Geschosse würden zu drei Einheiten zusammengefasst, indem die Vorzonen des Treppenhauses zu den Wohneinheiten geschlagen und zum Treppenhaus EI30 abgeschlossen würden. Im Untergeschoss werde neu ein Küchen-/Aufenthaltsraum zur gemeinsamen Mitbenützung für alle drei Geschosse bzw. Wohneinheiten erstellt. Dadurch werde eine Kochmöglichkeit für alle Bewohner des Hauses geschaffen. Ein Anreiz, elektrische Rechauds oder Ähnliches in den Zimmern zu verwenden, entfalle dadurch. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz erschienen die vorgeschlagenen Brandschutzmassnahmen als genügend und weitergehende Massnahmen als unverhältnismässig. Der gemeinsame Küche-/Aufenthaltsbereich entspreche einer Ausstattung, wie sie auch für Gemeinschaftsunterkünfte Anwendung fänden. In einer weiteren Stellungnahme vom 16. März 2020 hielt sie überdies fest, die drei Wohnungen würden entweder je mit allen Zimmern oder die Zimmer würden auch einzeln vermietet werden. In jedem Fall werde die Küche im Untergeschoss bei jedem einzelnen Mietvertrag zur Mitbenützung mitvermietet werden. Sodann werde die Mietdauer nicht auf einzelne Tage oder auf längstens zwei Wochen beschränkt werden. Von einer einem Beherbergungsbetrieb gleichgestellten oder auch nur ähnlichen Nutzung könne nicht die Rede sein (siehe zum Ganzen: Vorakten, act. 62).

2.2.3.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin führen die von ihr projektierten Massnahmen nicht dazu, dass nun pro Stockwerk nur noch von einer Wohnung gesprochen werden könnte. Die für eine Wohnung mit mehreren Zimmern charakteristischen Wohnbereiche fehlen nach wie vor. Daran vermag die neu vorgesehene, nur knapp 9 m² grosse Küche im Untergeschoss nichts zu ändern. Gemäss dem eingereichten Bauplan "Grundrisse/Schnitt A-A/Nordfassade" (Plan-Nr. 1308-200 vom 27. Juni 2019) weist die kleine Küche lediglich ein Kochfeld auf und bietet maximal vier Personen Platz zum Essen. Mangels anderer Kochgelegenheiten im Gebäude reicht diese Infrastruktur klarerweise nicht aus, um die Bedürfnisse der Mieter von zwölf einzelnen Zimmern (aber auch nicht von drei einzelnen Wohnungen mit je vier Zimmern) abzudecken. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Bewohner in drei verschiedenen Schichten Ko-

chen und Essen. Vielmehr muss angenommen werden, dass die Mieter der einzelnen Zimmer ihr Essen zuweilen individuell in ihren Wohnungen mit mobilen Kochrechauds oder ähnlichen Kochgeräten zubereiten werden, wenn die Küche im Untergeschoss belegt ist, was bei der dargelegten Küche und mutmasslich zwölf Mietern regelmässig der Fall sein dürfte. Die Küche im Untergeschoss ist objektiv somit nicht geeignet, für das gesamte Gebäude als Küche dienen zu können. Dass die Mieter grösstenteils auswärts essen werden, wenn die Küche im Untergeschoss belegt ist, kann zudem nicht angenommen werden (siehe bereits Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2017.375 vom 24. Mai 2018, Erw. II/6.3.2.3.2). Vor diesem Hintergrund erweist sich die Einschätzung der Vorinstanzen, wonach die zwölf Zimmer als einzelne Wohnungen im Sinne der Brandschutzvorschriften zu betrachten und als separate Brandabschnitte zu erstellen sind, als durchwegs richtig. Die Auslegung des Begriffs der "Wohnung" gemäss Ziffer 3.7.3 Abs. 2 der Brandschutzrichtlinie 15-15 und die Subsumierung des vorliegenden Sachverhalts unter diese Norm durch die Vorinstanzen sind folglich nicht zu beanstanden. Im Übrigen ist auch kein Verstoss gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip ersichtlich, wenn nicht nur eine bloss geschossweise Erstellung von Brandabschnitten verlangt wird (siehe bereits Urteil des Bundesgerichts 1C_328/2018 vom 12. April 2019, Erw. 4.2 am Ende).

3.

Die Parzelle Nr. aaa liegt in der Wohnzone W2 (Bauzonenplan der Gemeinde Q. _____ vom _____ 2008 / _____ 2009). Die Vorinstanz verneinte mit Verweis auf die Erw. 2.3 des Entscheids des Gemeinderats die Zonenkonformität des Bauvorhabens (angefochtener Entscheid, S. 11). Der Gemeinderat hatte ausgeführt, dass die Errichtung eines Küchen-/Aufenthaltsraums zur gemeinsamen Mitbenützung im Untergeschoss nicht dazu führe, dass die einzelnen Stockwerke in den Obergeschossen den Charakter von einzelnen Wohnungen erlangten. Entsprechende Bereiche (Küchen-/Aufenthaltsraum) hätten in direktem Zusammenhang mit den einzelnen Wohnungen zu stehen. Gemäss § 7 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q. _____ vom _____ 2008 / _____ 2009 (BNO) seien in der Wohnzone W2 lediglich Mehrfamilienhäuser mit sechs Wohneinheiten zulässig. Durch die Anordnung von zwölf autonom genutzten Einzimmerwohnungen sei die Zonenkonformität nicht gegeben (Vorakten, act. 7).

Die Beschwerdeführerin bringt vor, das Bauvorhaben sei nicht zonenwidrig, weil nicht zwölf, sondern bloss drei Wohnungen vorlägen (Beschwerde, S. 8; Replik, S. 6). Wie oben dargelegt, trifft dies indes nicht zu. Mit den weiteren Erwägungen der Vorinstanzen setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander, weshalb es bei der vorinstanzlichen Beurteilung bleibt.

4.

Hinsichtlich der Parkfelder erörterte die Vorinstanz u.a. unter Bezugnahme auf die bereits im Verfahren BVURA.16.692 getätigten Abklärungen (u.a. Fachbericht des BVU, Abteilung Verkehr, vom 8. März 2017), dass ein Pflichtbedarf von sieben Parkfeldern für zwölf separat vermietete Einzelwohnungen sachgerecht sei. Da vorliegend jedoch lediglich drei anrechenbare Parkfelder ausgewiesen seien, habe der Gemeinderat das Baugesuch zurecht auch unter diesem Gesichtspunkt abgewiesen (vgl. angefochtener Entscheid, S. 12 f.). Dass für zwölf einzeln vermietete Zimmer sieben Parkfelder erforderlich wären, diese Anzahl vorliegend allerdings offenkundig nicht zur Verfügung steht, wurde vom Verwaltungsgericht im Übrigen bereits im Entscheid WBE.2017.275 vom 24. Mai 2018 bestätigt (Erw. II/7, namentlich Erw. II/7.2.2 und 7.3.2).

Die Beschwerdeführerin bringt auch hier lediglich vor, weil nicht zwölf neu erstellte Zimmer zu beurteilen seien, sondern höchstens drei Wohnungen, reichten die heute bereits bestehenden Abstellplätze aus (Beschwerde, S. 9; Replik, S. 6). Diese Ausführungen gehen fehl, da nicht von höchstens drei Wohnungen, sondern von zwölf auszugehen ist. Zu den weiteren Erwägungen der Vorinstanzen äussert sich die Beschwerdeführerin nicht, weshalb es auch hier bei der vorinstanzlichen Beurteilung bleibt.

5.

Unter dem Titel "Energetischer Massnahmenachweis oder Wärmedämmung und Energienachweis" erörterte die Vorinstanz unter Bezugnahme auf § 4 Abs. 1 des Energiegesetzes des Kantons Aargau vom 17. Januar 2012 (Energiegesetz, SAR 773.200) und einen Entscheid des Regierungsrats (RRB) 2014-001282 vom 3. Dezember 2014, dass bestehende Bauten und Anlagen bei Umnutzungen, für die gegenüber der bisherigen Nutzung höhere energiegesetzliche Anforderungen gälten, anzupassen seien. Die Zweckänderung eines Gebäudes oder Gebäudeteils gelte in energierechtlicher Hinsicht nur dann als eine Umnutzung und müsse die Vorschriften des Energiegesetzes einhalten, wenn nicht aktiv beheizte oder gekühlte Räume (z.B. eine Garage oder Scheune) neu mit einer Heizung oder einer Kühlung versehen würden und neu z.B. als Wohnraum oder als Kühlhaus genutzt würden. Ein solcher Fall liege hier vor: Die Beschwerdeführerin plane den Einbau einer Küche in einem Teil des Kellers im Untergeschoss der Liegenschaft. Damit solle eine bisher unbeheizte Fläche in einen der Wohnnutzung dienenden Raum umgenutzt werden, der den energierechtlichen Anforderungen zu genügen habe, was die Beschwerdeführerin nach § 51 Abs. 1 lit. a BauV mit einem entsprechenden Energienachweis zu belegen habe. Da die Beschwerdeführerin die Beibringung dieses Nachweises trotz mehrfacher Aufforderung der kommunalen Baubehörde verweigert und damit ihre Mitwirkungspflicht gemäss § 31 VRPG (richtig: § 23 VRPG) verletzt habe, erweise sich der angefochtene Abweisungsbe-

schluss auch unter diesem Gesichtspunkt als richtig und sachgerecht (vgl. angefochtener Entscheid, S. 14).

Die Beschwerdeführerin setzt mit den vorinstanzlichen Erwägungen nicht auseinander. Sie behauptet (unter Hinweis auf "Erw. 4.4" [gemeint ist wohl Erw. 4.3] des angefochtenen Entscheids) bloss, es liege kein Neubau und keine Auskernung vor; es seien nicht zwölf Zimmer neu erstellt, sondern es sei lediglich das Dachgeschoss ausgebaut worden. Es sei deshalb kein Energienachweis für einen Neubau erforderlich. Daran ändere auch die vorgesehene Küche nichts (vgl. Beschwerde, S. 9; Replik, S. 6). Eine sachbezogene Auseinandersetzung mit der vorinstanzlichen Begründung stellt dies jedoch nicht dar, weshalb es auch in diesem Punkt bei der Beurteilung der Vorinstanz bleibt.

6.

In Bezug auf die Wohnhygiene wies die Vorinstanz schliesslich auf § 52 Abs. 2 BauG und § 36a Abs. 1 BauV hin und hielt fest, dem eingereichten Baugesuchsplan "Grundrisse/Schnitt A-A/Nordfassade" (Plan-Nr. 1308-200 vom 27. Juni 2019) lasse sich entnehmen, dass das nordseitige und die beiden südseitigen Zimmer des Dachgeschosses nur eine lichte Höhe von maximal 2.10 m (letztere beiden gar nur auf einer Fläche von rund 4.50 m [richtig wohl: 4.50 m²]) aufwiesen und damit in keiner Weise den entsprechenden Anforderungen von § 36a Abs. 1 lit. b BauV genügten. Zudem würde das nordseitige, knapp 12 m² umfassende Zimmer lediglich über ein 0.25 m² kleines Dachflächenfenster belichtet und mithin auch unter diesem Gesichtspunkt nicht vor § 36a Abs. 1 (lit. c) BauV Stand halten (angefochtener Entscheid, S. 14).

Inwiefern die Erörterungen der Vorinstanz falsch sein sollen, legt die Beschwerdeführerin nicht dar. Zwar bestreitet sie, dass im Dachgeschoss drei von vier Zimmern über eine zu geringe Höhe verfügten und die Belichtung über die Dachflächenfenster (welche über eine weit höheren Wirkungsgrad als Fenster in der Fassade verfügten) nicht zulässig wäre (vgl. Beschwerde, S. 9; Replik, S. 6). Sie untermauert und begründet diese Behauptungen indes nicht weiter. Mangels sachbezogener Begründung (vgl. § 43 Abs. 2 VRPG) bleibt es auch in diesem Punkt beim Beurteilungsergebnis der Vorinstanz.

7.

Die Beschwerdeführerin beantragt, es sei eine Stellungnahme der Aargauischen Gebäudeversicherung zu den feuerpolizeilichen Fragen einzuholen (Beschwerde, S. 2, 3) und ein Augenschein durchzuführen (Beschwerde, S. 3). Der Gemeinderat verlangt den Beizug des Kaufvertrags zwischen der Beschwerdeführerin und der Beigeladenen betreffend die Parzelle Nr. aaa (Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 4). Auf die beantragten Beweisabnahmen kann in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden, zumal

davon keine neuen, für den Entscheid wesentliche Erkenntnisse zu erwarten wären (vgl. BGE 141 I 60, Erw. 3.3, 136 I 229, Erw. 5.3, 134 I 140, Erw. 5.3).

8.

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

III.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG). Sie hat dem anwaltlich vertretenen Gemeinderat, dem Parteistellung zukommt (§ 13 Abs. 2 lit. f VRPG), die Parteikosten zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG).

Zur Festlegung der Parteientschädigung ist das Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif; SAR 291.150 [nachfolgend: AnwT) massgebend (§ 1 Abs. 1 AnwT). Nach § 8a Abs. 1 AnwT bemisst sich die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitigkeiten nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert. Innerhalb der in § 8a Abs. 1 AnwT 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).

Der Streitwert beträgt gemäss Vorinstanz rund Fr. 15'000.00 (angefochtener Entscheid, S. 15), welcher Betrag nicht umstritten ist. Bei einem Streitwert bis Fr. 20'000.00 beträgt in Beschwerdeverfahren der Rahmen für die Entschädigung Fr. 600.00 bis Fr. 4'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 1 AnwT). Der Streitwert liegt im obersten Drittel des zur Verfügung stehenden Rahmens (bis Fr. 20'000.00). Der mutmassliche Aufwand des Anwaltes und die Schwierigkeit des Falles waren durchschnittlich. Unter Berücksichtigung sämtlicher Parameter erscheinen Parteikosten in der Höhe von Fr. 2'500.00 (inkl. Mehrwertsteuer und Auslagen) sachgerecht.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 382.00, gesamthaft Fr. 3'382.00, sind von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

3.

Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, dem Gemeinderat Q. _____ die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 2'500.00 zu ersetzen.

Zustellung an:

die Beschwerdeführerin (Vertreter)

den Gemeinderat Q. _____ (Vertreter)

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung

die Beigeladene (Publikation im Amtsblatt)

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-rechtlichen 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, 13. Mai 2024

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Wildi