

WBE.2023.299 / sr / jb

(2023-000822)

Art. 45

Urteil vom 2. Mai 2024

Besetzung

Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichterin Schöb
Gerichtsschreiberin Ruchti

Beschwerde-
führer

A._____,
vertreten durch MLaw Michael Ritter, Rechtsanwalt,
Gewerbepark Bata 10, Postfach, 4313 Möhlin

gegen

Vorinstanzen

Gemeinderat Q._____,

Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5000 Aarau
handelnd durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für
Baubewilligungen, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Regierungsrats vom 28. Juni 2023

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Am 23. März 2020 bewilligte der Gemeinderat Q._____ A._____ einen Garagenanbau und eine Geländeprofilierung zur Gebäudesicherung auf der in der Wohnzone W2 gelegenen Parzelle Nr. aaa am R-weg in S._____. Bestandteil der bewilligten Geländeprofilierung bildete nach den genehmigten Baueingabeplänen eine neue Stützmauer (als Ersatz für bestehende Pflanztöpfe) mit verbesserter Foundation und maximal 1,5 m Höhe entlang der östlichen und eines Teils der südlichen Grundstücksgrenze.

2.

Am 2. September 2020 fand die Schnurgerüstabnahme durch die B._____ AG statt. Aufgrund des dazugehörigen Protokolls will die Bauverwaltung Q._____ erstmals bemerkt haben, dass die am 23. März 2020 bewilligte Stützmauer eine wesentliche Erweiterung gegenüber der vormaligen Stützmauer (aus Pflanztöpfen) erfährt und teilweise innerhalb des Gewässerraums des eingedolten, die Parzelle Nr. aaa im südlichen Bereich durchquerenden C.-Bächlis situiert ist, was bei der Prüfung und Bewilligung des Baugesuchs übersehen worden sein soll. An zwei anschliessend durchgeführten Augenscheinen vom 4. September 2020 und 10. September 2020 wurde die begonnene Ausführung der Stützmauer (Fundament, inkl. Sicherungspfähle) festgestellt. Daraufhin unterbreitete der Gemeinderat Q._____ A._____ mit Protokollauszug zur Gemeinderatssitzung vom 21. September 2020 den Entwurf einer Vereinbarung, wonach er die Stützmauer fertigstellen darf, aber für eine zukünftige Bachöffnung einen Korridor von 3 m Breite an der südlichen Parzellengrenze zur Verfügung stellt, die gesamten Kosten für die durch die Bachöffnung bedingten Anpassungen an der Stützmauer von ihm oder einem nachfolgenden Eigentümer der Parzelle Nr. aaa übernommen werden und ein Anpassungsvorbehalt als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt wird. A._____ verweigerte seine Zustimmung zu dieser Vereinbarung.

3.

Mit Schreiben vom 27. Januar 2021 wies der Gemeinderat Q._____ A._____ auf die Notwendigkeit der kantonalen Zustimmung für Bauten und Anlagen im Gewässerraum hin und forderte ihn zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs für die Stützmauer (auf kantonalem Gesuchformular) auf. Dieser und einer weiteren entsprechenden Aufforderung des Gemeinderats Q._____ vom 30. März 2021 leistete A._____ keine Folge.

4.

Am 5. November 2021 wurde A._____ von der Gemeindekanzlei Q._____ mit der Stellungnahme des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen, vom 28. Oktober 2021 bedient und über die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens (von Amtes wegen) in Kenntnis gesetzt. Dafür wurde ihm das rechtliche Gehör gewährt, wovon er mit Eingabe vom 3. Februar 2022 Gebrauch machte.

5.

Am 28. März 2022 verfügte die Abteilung für Baubewilligungen:

I.

Das Baugesuch wird abgewiesen.

II.

Die Stützmauer wird so lange toleriert, bis eine Bachöffnung realisiert wird.

III.

Sobald eine Bachöffnung realisiert wird, ist die Stützmauer innerhalb des gesetzlichen Gewässerraums von ihrem jeweiligen Eigentümer auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Entschädigung auf die für die Bachöffnung erforderlichen Dimensionen zurückzubauen bzw. anzupassen.

IV.

Die vorstehende Eigentumsbeschränkung gemäss Ziffer II ist gestützt auf § 163 Abs. 1 lit. a BauG im Grundbuch auf der Parzelle Nr. aaa der Gemeinde Q._____ anzumerken. Die Abteilung für Baubewilligungen veranlasst die Anmerkung nach Rechtskraft der Baubewilligung auf Kosten des Gesuchstellers.

Diese Verfügung wurde A._____ mit Protokollauszug des Gemeinderats Q._____ vom 2. Mai 2022 eröffnet und zum integrierenden Bestandteil des eigenen Entscheids erklärt, worin die Anordnungen der Abteilung für Baubewilligungen zudem im Wesentlichen wiederholt wurden.

B.

Auf die gegen die Verfügung der Abteilung für Baubewilligungen und den Entscheid des Gemeinderats Q._____ von A._____ erhobene Beschwerde entschied der Regierungsrat am 28. Juni 2023 (RRB Nr. 2023-000822):

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Verfahrens vor dem Regierungsrat, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'200.- sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 383.90, insgesamt Fr. 2'583.90 werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Abzüglich des bereits geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.- hat der Beschwerdeführer noch Fr. 583.90 zu bezahlen.

3.

Die Entrichtung einer Parteientschädigung entfällt.

C.

1.

Diesen Entscheid liess A._____ mit Beschwerde vom 5. September 2023 beim Verwaltungsgericht anfechten, mit den Anträgen:

1.

In Gutheissung der Beschwerde seien der Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000822 vom 28. Juni 2023 sowie der Baubewilligungsentscheid des Gemeinderats Q._____ vom 2. Mai 2022 betreffend das Baugesuch Dossier Nr. 2021-55 und die Verfügung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Baubewilligungen, vom 28. März 2011 (BVUAFB.21.2507), ersatzlos aufzuheben.

2.

Eventualiter seien der Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000822 vom 28. Juni 2023 sowie der Baubewilligungsentscheid des Gemeinderats Q._____ vom 2. Mai 2022 betreffend das Baugesuch Dossier Nr. 2021-55 und die Verfügung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Baubewilligungen, vom 28. März 2011 (BVUAFB.21.2507), aufzuheben und es sei die Anmerkung der Eigentumsbeschränkung aufzuheben.

3.

Sub-Eventualiter seien der Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000822 vom 28. Juni 2023 sowie der Baubewilligungsentscheid des Gemeinderats Q._____ vom 2. Mai 2022 betreffend das Baugesuch Dossier Nr. 2021-55 und die Verfügung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Baubewilligungen, vom 28. März 2011 (BVUAFB.21.2507), aufzuheben und es sei die Anmerkung der Eigentumsbeschränkung dergestalt anzupassen, dass sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Rückbau der Stützmauer von der Gemeinde Q._____ zu tragen sind.

4.

Sub-Sub-Eventualiter sei die vorliegende Angelegenheit in Gutheissung der Beschwerde an die Vorinstanz im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen.

5.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten des Gemeinderats / Staates.

2.

Mit Beschwerdeantworten vom 2. Oktober 2023 und 20. November 2023 beantragten der Gemeinderat Q._____ und das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, letzteres im Namen des Regierungsrats, die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

3.

Im zweiten Schriftenwechsel (Replik vom 22. Januar 2024; Duplik des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, vom 19. Februar 2024; Duplik des Gemeinderats Q._____ vom 19. Februar 2024) hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

D.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 2. Mai 2024 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 [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 Regierungsrats ist verwaltungsintern letztinstanzlich. Demzufolge ist das Verwaltungsgericht für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

2.

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

3.

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen, einschliesslich Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung, geltend gemacht werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet einerseits die Frage, ob die Baubewilligung des Gemeinderats Q._____ vom 23. März 2020 hinsichtlich der damit unter anderem bewilligten Stützmauer entlang der östlichen und eines Teils der südlichen Grenze der Parzelle Nr. aaa mangels der dafür erforderlichen kantonalen Zustimmung für Bauten und Anlagen im Gewässerraum gemäss § 63 lit. c des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) nichtig ist. Andererseits ist umstritten, ob der Anordnung auf Rückbau bzw. Anpassung der Stützmauer auf eigene Kosten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Nr. aaa für den Fall der Öffnung des C.-Bächlis Vertrauensschutzgründe entgegenstehen und eine Anmerkung eines entsprechenden Rückbau- bzw. Anpassungsvorbehalts im Grundbuch noch aus anderen Gründen ausscheidet.

Demgegenüber scheint Einigkeit darüber zu herrschen, dass die fragliche Stützmauer nicht bewilligungsfähig ist, soweit sie den Gewässerraum des C.-Bächlis beansprucht bzw. diesen quert, weil sie weder als im Gewässerraum standortgebundene Anlage im Sinne von Art. 41c Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) angesehen werden kann, noch einen Ausnahmetatbestand nach dieser Bestimmung erfüllt oder besitzstandsgeschützt im Sinne von Art. 41c Abs. 2 GSchV wäre (die vorbestehende Stützmauer aus Pflanztrögen hatte eine andere Lage [ausserhalb des Gewässerraums des C.-Bächlis], andere Dimensionen und ein anderes Erscheinungsbild; vgl. dazu kommunale Akten, Beilage zum Schreiben des Gemeinderats Q._____ vom 11. Januar 2021; Vorakten, act. 26 f.). Der Gewässerraum erstreckt sich dabei auf einen beidseitigen Abstandsbereich von mindestens 6 m, gemessen ab der Innenkante der Bachleitung (vgl. § 24 Abs. 5 der Bau- und Nutzungsordnung [BNO] der Gemeinde Q._____ vom tt.mm.jjjj). Zudem hält die Stützmauer an der Südgrenze der Parzelle Nr. aaa den nach § 28 Abs. 1 lit. b BauV gegenüber Parzellen in der Landwirtschaftszone (hier Parzelle Nr. bbb) erforderlichen Mindestabstand von 60 cm nicht ein. Die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung für den Fall der auf die Stützmauer bezogenen (Teil-)Nichtigkeit der gemeinderätlichen Baubewilligung vom 23. März 2020 fällt somit unstreitig ausser Betracht.

2.

2.1.

Aus Sicht des Regierungsrat führt das Fehlen der nach § 63 lit. c BauG erforderlichen kantonalen Zustimmung zu Bauten und Anlagen, welche den Gewässerraum beanspruchen, zur Nichtigkeit einer kommunalen Baubewilligung. Er stützt sich dabei auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung, namentlich den Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2010.329 vom 16. November 2011, worin festgehalten wurde, dass auch die Nichtbeachtung eines im kantonalen Recht statuierten Zustimmungserfordernisses (analog desjenigen nach Art. 25 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]) einen schwerwiegenden Verfahrens- bzw. Zuständigkeitsfehler darstelle, der in jenem Fall (der UVP-Pflichtigkeit des Bauvorhabens) zudem als evident (offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar) beurteilt wurde. Im vorliegenden Fall leitet der Regierungsrat die leichte Erkennbarkeit des schwerwiegenden Verfahrensfehlers der Nichtbeachtung des kantonalen Zustimmungserfordernisses für Bauten und Anlagen im Gewässerraum daraus ab, dass der Gemeinderat in Baubewilligungsentscheid vom 23. März 2020 erwogen habe, der Abstand zur Bachleitung des C.-Bächlis sei eingehalten und der Gewässerraum werde folglich nicht tangiert. Bei gehöriger Sorgfalt hätte der Beschwerdeführer erkennen müssen, dass diese Erwägung in der kommunalen Baubewilligung nicht zutrifft und sein Bauvorhaben sehr wohl den Gewässerraum tangiert, zumal im Umgebungsplan zu seinem Baugesuch nicht nur die Stützmauer, sondern auch die Bachleitung

("best. Kanal") eingetragen gewesen sei. Spätestens als der Gemeinderat mit Protokollauszug vom 21. September 2020 mitgeteilt habe, dass die Stützmauer übersehen worden sei, hätte sich der Beschwerdeführer mit zumutbarem Aufwand über die entsprechenden Zuständigkeiten informieren können, insbesondere auch wegen des darin angebrachten Verweises auf die Gewässerschutzbestimmungen. Diese Pflicht habe den Beschwerdeführer umso mehr getroffen, als er sein Projekt selbst verfasst und keine Fachperson beigezogen habe. In diesem Fall müsse sich der Bauherr die benötigten Kenntnisse der einschlägigen Bauvorschriften selbst verschaffen und sich um die Zulässigkeit seines Tuns kümmern (angefochtener Entscheid, Erw. 3.2).

2.2.

Der Beschwerdeführer rügt, es könne von ihm als juristischem Laien nicht erwartet werden, dass er sich über sämtliche Zuständigkeiten und Vorschriften bezüglich Gewässerraum informiere und die anwendbaren Gesetzesartikel kenne. Der Gemeinderat sei dafür verantwortlich, dass Zuständigkeiten beachtet und Vorschriften bezüglich des Gewässerraums eingehalten würden. Der Fehler des Gemeinderats könne nicht ihm angelastet werden, da bei Baubewilligungen die Rechtssicherheit und der Vertrauensschutz besonders ins Gewicht fielen, weil sie aus einem Einsprache- und Ermittlungsverfahren hervorgingen, in welchem die sich gegenüberstehenden Interessen zu prüfen und gegeneinander abzuwägen seien. Und weil der Kanton Aargau für das Verwaltungsverfahren keine Teilrechtskraft (von Baubewilligungen) kenne, könne Nichtigkeit ohnehin nicht für einen Teil einer Baubewilligung, vorliegend betreffend die Stützmauer, angenommen werden. Dem Gemeinderat sei der Mangel der Baubewilligung erst Monate später aufgefallen. Auch unter diesem Gesichtspunkt könne nicht von einem schwerwiegenden Fehler gesprochen werden, der die Annahme der Nichtigkeit rechtfertige. Weder er (der Beschwerdeführer) noch der Gemeinderat Q._____ als Baubewilligungsbehörde hätten vom Verlauf des eingedolten C.-Bächlis über sein Grundstück Kenntnis gehabt. Schon deshalb könne nicht von einer leichten Erkennbarkeit des Mangels ausgegangen werden; die Ausgangslage sei nicht mit einem offenen Gewässer vergleichbar. Der Schluss, er hätte sich um die Zulässigkeit seines Bauvorhabens kümmern und dabei erkennen müssen, dass dafür eine kantonale Zustimmung einzuholen sei, sei mit den vorherrschenden Verhältnissen nicht zu vereinbaren. Vielmehr habe er darauf vertrauen dürfen, dass der Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde in der Lage ist, die Bewilligungsfähigkeit der Stützmauer korrekt zu prüfen. Von ihm dürfe nicht mehr Fachkompetenz erwartet werden als von der Baubewilligungsbehörde.

2.3.

2.3.1.

Fehlerhafte Verwaltungsakte sind in der Regel nicht nichtig, sondern nur anfechtbar, und sie werden durch Nichtanfechtung rechtsgültig. Nichtigkeit,

d. h. absolute Unwirksamkeit einer Verfügung wird nur angenommen, wenn der ihr anhaftende Mangel besonders schwer wiegt, wenn er offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und wenn zudem die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Inhaltliche Mängel haben nur in seltenen Ausnahmefällen die Nichtigkeit einer Verfügung zur Folge. Als Nichtigkeitsgründe fallen hauptsächlich funktionelle und sachliche Unzuständigkeit einer Behörde sowie schwerwiegende Verfahrensfehler in Betracht (BGE 145 III 436, Erw. 4; 144 IV 362, Erw. 1.4.3; 139 II 243, Erw. 11; 132 II 21, Erw. 3.1 mit Hinweisen; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage 2020, Rz. 1098 ff.). Sodann hat das Bundesgericht gestützt auf Art. 25 Abs. 2 RPG verschiedentlich entschieden, ohne Zustimmung einer kantonalen Behörde könne eine kommunale Bewilligung im Sinne von Art. 24 RPG von Bundesrechts wegen keine Wirkungen entfalten; sie werde nicht rechtsgültig. Die Zustimmung stelle mithin ein unentbehrliches, konstitutiv wirkendes Element der Ausnahmegewilligung von Art. 24 RPG dar. Bestehe Klarheit darüber, dass die kantonale Zustimmung auch nachträglich nicht erteilt werde, so sei die kommunale Bewilligung wegen des schwerwiegenden Mangels als nichtig zu betrachten (BGE 128 I 254, Erw. 3.1; 111 Ib 213, Erw. 5; Urteile des Bundesgerichts 1C_15/2022 vom 7. August 2023, Erw. 5.3, 1C_260/2021 vom 1. Dezember 2022, Erw. 6.1, 1C_709/2020 vom 24. August 2021, Erw. 4.2.2, 1C_566/2019 vom 5. August 2020, Erw. 5.2, 1C_500/2016 vom 30. Mai 2017, Erw. 3.1 f. und 1C_404/2009 vom 12. Mai 2010, Erw. 2.2).

In den zitierten Urteilen hat das Bundesgericht der Evidenz des (schwerwiegenden) Verfahrensmangels (für die Bauherrschaft) zum Teil keine eigenständige Bedeutung zugemessen respektive diese Thematik gar nicht erst aufgegriffen, sondern vor allem darauf abgestellt, dass die Zustimmung der kantonalen Behörde nach Art. 25 Abs. 2 RPG ein konstitutiv wirkendes Element, mit anderen Worten ein Gültigkeitserfordernis sei. Weshalb sich dies im Hinblick auf die in § 63 BauG normierten übrigen Tatbestände, speziell bei Bauten im Gewässerraum (lit. c), bei welchen die Zustimmung der kantonalen Behörden ebenfalls zwingend eingeholt werden muss ("Der Gemeinderat hat Gesuche vor seinem Entscheid dem zuständigen Departement vorzulegen und darf sie nur mit dessen Zustimmung bewilligen"), anders verhalten sollte, ist nicht ohne weiteres ersichtlich; dies gilt umso weniger, als es dem Bundesgericht vor allem auch um eine einheitliche Rechtsanwendung auf dem gesamten Kantonsgebiet zu gehen scheint (vgl. Urteil 1C_404/2009 vom 12. Mai 2010, Erw. 2.2 in fine), die bei der Bewilligung von Bauten im Gewässerraum kaum weniger nottut als bei der Bewilligung von Bauten ausserhalb der Bauzone, auch wenn die diesbezügliche kantonale Zuständigkeit vom Bundesrecht (GSchV), im Gegensatz zu derjenigen für Bauten ausserhalb der Bauzone (im RPG), nicht vorgegeben wird. Immerhin wurde im Urteil 1C_260/2021 vom 1. Dezember 2022, Erw. 6.1, festgehalten, dass die Notwendigkeit einer kantonalen Mit-

wirkung für bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzone (Art. 25 Abs. 2 RPG) als grundsätzlich bekannt vorausgesetzt werden dürfe (vgl. dazu auch das Urteil 1C_566/2019 vom 5. August 2020, Erw. 5.2 mit Hinweisen).

Ob dies gleichermassen für Bauten im Gewässerraum angenommen werden kann, ist diskutabel. Im Urteil BE.2002.00230 vom 24. März 2003, Erw. II/2b, gelangte das Verwaltungsgericht jedenfalls noch zu anderen Schlüssen und lehnte die Nichtigkeit einer kommunalen Baubewilligung für eine Baute im Gewässerraum, welcher die kantonale Behörde nicht vorgängig zugestimmt hatte, mit der Begründung ab, die Unzuständigkeit der kommunalen Behörde sei für die Bauherrschaft nicht offensichtlich oder leicht erkennbar gewesen. Es möge offensichtlich sein, dass grössere Gewässer wie Seen und Flüsse öffentliche Interessen des Kantons tangierten und diesem deshalb in Bezug auf Bauten an solchen Gewässern ein Mitspracherecht zustehen müsse. Bei einem relativ unbedeutenden Bach liege dagegen nicht ohne weiteres auf der Hand, dass es dem Gemeinderat verwehrt sei, in alleiniger Sachzuständigkeit zu entscheiden. Wenn sich nicht einmal der Gemeinderat selbst der Rechtslage bewusst sei, könne man umso weniger von einem durchschnittlichen Baugesuchsteller erwarten, dass er über den erforderlichen Durchblick verfüge. Dieser dürfe sich darauf verlassen, dass die in der Baukommission tätigen Fachleute wüssten, welche Bauten zustimmungsbedürftig seien.

2.3.2.

Tatsächlich war auch hier der Mangel der fehlenden Zustimmung der kantonalen Behörde (Abteilung für Baubewilligungen) für eine Anlage (Stützmauer), welche (abschnittsweise) den Gewässerraum des eingedolten C.-Bächlis beansprucht, zumindest für den Beschwerdeführer weder offensichtlich noch leicht erkennbar. Zwar bestehen mit Blick auf den mit seinem Baugesuch eingereichten Umgebungsplan ("Umgebung / Situation Umbau R-weg", Nr. 492-06, Massstab 1:100, vom 8. März 2020), in welchem ein "best. Kanal" eingetragen ist, gewisse Zweifel an seiner Darstellung, das Vorhandensein eines eingedolten Gewässers auf seinem Grundstück (Parzelle Nr. aaa) sei ihm nicht bekannt gewesen. Dem Gemeinderat Q._____ war dieses Gewässer offensichtlich bekannt, ansonsten im Baubewilligungsentscheid vom 23. März 2020 nicht erwähnt worden wäre, der Gewässerraum werde durch das Bauvorhaben nicht tangiert und der Abstand zur Bachleitung C.-Bächli werde ebenfalls eingehalten (in der falschen Annahme, die neue Stützmauer ersetze lediglich die bestehende aus Pflanztrögen, die sich ausserhalb des Gewässerraums bzw. Abstandsbereichs des C.-Bächlis befand). Die Erwähnung des nicht tangierten Gewässerraums und des eingehaltenen Abstands zur Bachleitung C.-Bächli hätten den Beschwerdeführer bei aufmerksamer Lektüre des Baubewilligungsentscheids unter Umständen zudem darauf bringen können, dass es sich beim "best. Kanal" um die erwähnte Bachleitung handelt, zu der ein Abstand gewahrt werden muss respektive für welche ein

freizuhaltender Gewässerraum gilt. Doch auch wenn dem Beschwerdeführer voll bewusst gewesen wäre, dass es beim "best. Kanal" um ein eingedoltes Fließgewässer (und nicht eine Infrastrukturleitung) mit einem freizuhaltenden Abstandsbereich oder Gewässerraum handelt, verschaffte ihm dieses Wissen noch nicht notwendigerweise hinreichende Kenntnis davon, dass grundsätzlich auch für eingedolte Gewässer ein Gewässerraum auszuscheiden ist (Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 [Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20] und Umkehrschluss aus Art. 41a Abs. 5 lit. b GSchV), die Gemeinde Q._____ diesen Gewässerraum unter anderem für das C.-Bächli._____ als beidseitigen Abstandsbereich von 6 m ab Innenkante der Bachleitung definiert (§ 24 Abs. 5 BNO) und die geplante Stützmauer diesen Abstandsbereich verletzt.

Vor allem aber war aus dem Hinweis im Baubewilligungsentscheid betreffend Nichttangierung des Gewässerraums und Einhaltung des Bachabstands, dessen Unrichtigkeit der Beschwerdeführer bei aufmerksamer Lektüre allenfalls noch hätte erkennen können, nicht ohne weiteres zu schliessen, dass es für die Bewilligung von Bauten und Anlagen im Gewässerraum der Zustimmung einer kantonalen Behörde bedarf (§ 63 lit. c BauG), die nur unter restriktiven Bedingungen bzw. beim Vorliegen eines Ausnahme- oder Besitzschutztatbestandes (gemäss Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV) erteilt wird. Dergleichen geht aus dem Baubewilligungsentscheid nicht hervor und von einem juristischen oder baurechtlichen Laien zu erwarten, dass er die Zuständigkeitsvorschriften des BauG kennt oder eruiert, wäre wohl zu viel verlangt. Entsprechend schwierig dürfte es für den Beschwerdeführer zu erkennen gewesen sein, dass die Baubewilligung vom 23. März 2020 an einem schwerwiegenden Verfahrens- bzw. Zuständigkeitsmangel litt. Nicht massgeblich ist in diesem Kontext, ob der Mangel zu einem späteren Zeitpunkt (bei Konsumation der Baubewilligung) hätte (leicht) erkannt werden können (vgl. dazu Erw. 3.3.1 hinten).

2.3.3.

Die fehlende Evidenz des Mangels (im konkreten Fall) ändert allerdings nichts daran, dass die Nichtigkeit der Baubewilligung vom 23. März 2020 analog der oben zitierten bundesgerichtlichen Praxis zu Art. 25 Abs. 2 RPG (siehe Erw. 2.3.1 vorne) allein schon darauf gründet, dass es der Bewilligung mangels Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen zur Beanspruchung des Gewässerraums des C.-Bächlis an einem konstitutiven Element oder Gültigkeitserfordernis fehlt, unabhängig davon, wie leicht dieser Mangel für den Beschwerdeführer erkennbar war. Nicht stichhaltig ist die Argumentation des Beschwerdeführers, eine Baubewilligung könne nicht teilnichtig sein. Betrifft die Fehlerhaftigkeit nur eine von mehreren Anordnungen einer Verfügung und kann die Verfügung auch beim Wegfall der nichtigen Anordnung ihren Zweck erreichen, ist – im Verwaltungsrecht noch im stärkeren Masse als im Privatrecht (wo Verträge nichtige Bestimmungen

enthalten können, welche die Gültigkeit anderer Bestimmungen nicht berühren) – auf Teilnichtigkeit zu schliessen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1133). Der Mangel der fehlenden Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen betrifft hier einzig die Stützmauer samt Terraingestaltung im Bereich des Gewässerraums des C.-Bächlis, nicht hingegen die übrigen vom Gemeinderat Q._____ am 23. März 2020 bewilligten baulichen Massnahmen auf der Parzelle Nr. aaa. Es ist insofern nicht einzusehen, weshalb die Baubewilligung für die restlichen baulichen Massnahmen nicht weiterhin Bestand haben sollte. Dem steht auch der Grundsatz, dass Baubewilligungen nach aargauischem Recht nicht in Teilrechtskraft erwachsen können, nicht entgegen. Dieser Grundsatz besagt, dass eine Baubewilligung nur als Ganzes, nicht jedoch für einzelne (unangefochten gebliebene) Bauteile in Rechtskraft erwachsen kann (vgl. Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1988, S. 199; 1987, S. 344; 1980, S. 287; 1973, S. 269; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2018.147 vom 22. Februar 2019, Erw. I/2.2, und WBE.2017.504 vom 13. Dezember 2017, Erw. II/3.1; ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 59 N 54). Dazu gilt es anzumerken, dass der nichtige Teil der Baubewilligung vom 23. März 2020 keinerlei Rechtswirkungen entfaltet und als von Beginn weg inexistent zu betrachten ist (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1096). Folglich kommt dem gültigen Teil der Baubewilligung als einzigem existenten Rechtsakt volle Rechtskraft (für alle damit bewilligten Bauteile) zu, nicht nur Teilrechtskraft.

2.3.4.

Selbst wenn aber angenommen würde, dass die mit einem schwerwiegenden Verfahrensfehler behaftete Baubewilligung des Gemeinderats Q._____ vom 23. März 2020 wegen der fehlenden Evidenz des betreffenden Mangels (für den Beschwerdeführer) nicht nichtig, sondern lediglich anfechtbar ist bzw. gewesen wäre, ist deren (Fort-)Bestand bezogen auf die Stützmauer im Bereich des Gewässerraums des C.-Bächlis noch aus einem anderen Grund fraglich. Verwaltungsbehörden können rechtsfehlerhafte Verfügungen, selbst wenn diese in formelle Rechtskraft erwachsen sind, unter bestimmten Voraussetzungen ändern (vgl. dazu die Urteile des Bundesgerichts 1C_260/2021 vom 1. Dezember 2022, Erw. 6.3, und 1C_506/2016 vom 6. Juni 2017, Erw. 3 mit Hinweis). Gemäss § 37 Abs. 1 VRPG können Entscheide, die der Rechtslage oder den sachlichen Erfordernissen nicht entsprechen, durch die erlassende Behörde oder die Aufsichtsbehörde geändert oder aufgehoben werden, wenn das Interesse an der richtigen Rechtsanwendung die Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes überwiegt. Demnach kann insbesondere der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) dem Widerruf einer rechtskräftigen Verfügung entgegenstehen. Dieser verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Er-

wartungen begründendes Verhalten der Behörden, sofern sich dieses auf eine konkrete, den betreffenden Bürger berührende Angelegenheit bezieht (BGE 131 II 627, Erw. 6.1; 129 I 161, Erw. 4.1; je mit Hinweisen), was auf Baubewilligungen zweifelsohne zutrifft. Vorausgesetzt ist, dass die Person die sich auf Vertrauensschutz beruft, berechtigterweise auf diese Grundlage vertrauen durfte und gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr oder jedenfalls nicht ohne Schaden rückgängig machen kann; die Berufung auf Treu und Glauben scheitert sodann stets, wenn ihr überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (BGE 137 I 69, Erw. 2.3 und 2.5.1 mit Hinweisen; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 667 ff.; vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts 1C_260/2021 vom 1. Dezember 2022, Erw. 6.3).

Nach dem in Erw. 2.3.2 vorne Ausgeführten durfte der Beschwerdeführer grundsätzlich auf die Gültigkeit der Baubewilligung des Gemeinderats Q._____ vom 23. März 2020 vertrauen, weil das Fehlen der kantonalen Zustimmung für eine Baute im Gewässerraum bzw. die Unzuständigkeit des Gemeinderats Q._____ für die Erteilung einer (Ausnahme-)Bewilligung für eine Baute im Gewässerraum für ihn weder offensichtlich noch leicht erkennbar war. Dennoch überwiegt hier das Interesse an der richtigen Rechtsanwendung den Vertrauensschutz des Beschwerdeführers; bedingt durch das gewichtige öffentliche Interesse an der Freihaltung des Gewässerraums des C.-Bächlis, das in absehbarer Zukunft wieder geöffnet werden soll, damit er seine natürlichen (ökologischen) Funktionen wieder erfüllen kann (vgl. dazu Art. 36a Abs. 1 lit. a GSchG). Derweil erleidet der Beschwerdeführer durch den Widerruf der zu Unrecht erteilten Baubewilligung für die Stützmauer im Bereich des Gewässerraums höchstens einen finanziellen Nachteil (durch nutzlos gewordene Investitionen und Anpassungskosten). Für die Nutzungseinschränkung infolge einer allfälligen Bachöffnung ist nicht das Widerrufen der Baubewilligung für die Stützmauer kausal, sondern die schiere Existenz eines eingedolten Bachlaufs auf dem Grundstück des Beschwerdeführers, denn die Bachöffnung liesse sich letztlich unabhängig vom (rechtmässigen) Bestand einer Stützmauer im Gewässerraum durchsetzen und realisieren.

Aufgrund dieser Interessenabwägung wären hier auf jeden Fall die Voraussetzungen für einen Widerruf der Verfügung gemäss § 37 VRPG wegen eines qualifizierten Rechtsanwendungsfehlers erfüllt, falls die fehlende Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen für Bauten im Gewässerraum des C.-Bächlis keinen Nichtigkeitsgrund bilden würde. Baubewilligungen sind im Übrigen nicht von vornherein und generell unwiderrufbar, wie der Beschwerdeführer fälschlicherweise anzunehmen scheint (vgl. dazu ebenfalls das Urteil des Bundesgerichts 1C_260/2021 vom 1. Dezember 2022; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1232). Dies gilt hier umso weniger, als der Baubewilligung, die im vereinfachten Verfahren nach § 61 BauG und § 50 BauV erteilt wurde, weder ein Einsprache- bzw. Einwendungsver-

fahren vorausgegangen ist, noch bezüglich der Stützmauer die für die Bewilligung von Bauten im Gewässerraum erforderliche umfassende Interessenabwägung zugrunde liegt (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1251), weil von der Baubewilligungsbehörde gar nicht erkannt wurde, dass die Stützmauer den Gewässerraum beansprucht. Dem Urteil des Bundesgerichts 1C_260/2021 vom 1. Dezember 2022, Erw. 6.4, lässt sich ferner (sinngemäss) entnehmen, dass im Zurückkommen auf eine rechtskräftige Baubewilligung, die mangels Evidenz ihrer Fehlerhaftigkeit nicht gerade nichtig ist, auch dann ein Widerruf der Baubewilligung zu erblicken ist, wenn dieser von den zuständigen Behörden nicht explizit als solcher bezeichnet wird (in der Annahme, die Verfügung sei nichtig und müsse daher nicht widerrufen werden). Mit ihren mitangefochtenen Entscheiden vom 28. März 2022 und 2. Mai 2022 sind sowohl die Abteilung für Baubewilligungen als auch der Gemeinderat Q._____ auf die Baubewilligung für die Stützmauer vom 23. März 2020 zurückgekommen und haben dem bereits errichteten Bauwerk die nachträgliche Baubewilligung verweigert. Es kann deshalb offenbleiben, ob die Zuständigkeit für den Widerruf der Baubewilligung vom 23. März 2020 beim Gemeinderat Q._____ als erlassende Behörde oder der Abteilung für Baubewilligungen (als für die Bewilligung von Bauten im Gewässerraum effektiv zuständige Behörde) lag.

2.3.5.

Als Zwischenergebnis lässt sich festhalten, dass die Baubewilligung für die Stützmauer nichtig ist. Eine nachträgliche Baubewilligung haben der Gemeinderat Q._____ und die Abteilung für Baubewilligungen dem Bauwerk aus den bereits in Erw. 1 dargelegten Gründen (keine Bewilligungsfähigkeit einer Stützmauer innerhalb des Gewässerraums des C.-Bächlis nach Massgabe von Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV; Verletzung der Grenzabstandsvorschrift gemäss § 28 Abs. 1 lit. b BauV an der Südgrenze der Parzelle Nr. aaa zur in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzelle Nr. bbb) zu Recht verweigert. Zu prüfen bleibt somit, ob der von der Abteilung für Baubewilligungen und dem Gemeinderat Q._____ bedingt (für den Fall der Öffnung des C.-Bächlis ausgesprochenen Rückbau- bzw. Anpassungsanordnung wiederum Vertrauensschutzgründe entgegenstehen.

3.

3.1.

Dazu erwog die Vorinstanz in Erw. 4.4 f. des angefochtenen Entscheids, eine nichtige Baubewilligung könne von vornherein keine Grundlage für ein schutzwürdiges Vertrauen bilden. Des Weiteren eigne sich eine Baubewilligung nur dann als Vertrauensgrundlage, wenn der Bauherr unter Anwendung der zumutbaren Sorgfalt annehmen habe dürfen, die erstellten Bauten seien rechtmässig und stünden im Einklang mit der Baubewilligung. Dem Beschwerdeführer sei schon deshalb ein berechtigtes Vertrauen abzusprechen, weil er die kommunale Unzuständigkeit für die Bewilligung der vorliegenden strittigen Stützmauer hätte erkennen müssen. Auch mit sei-

nem späteren Verhalten im Anschluss an die Augenscheine vom 4. September 2020 und 10. September 2020 habe der Gemeinderat Q._____ gegenüber dem Beschwerdeführer kein berechtigtes Vertrauen in die Rechtmässigkeit der Stützmauer begründet. Im mit Protokollauszug vom 21. September 2020 zugestellten Vereinbarungsentwurf sei zwar festgehalten worden, dass die Stützmauer gemäss Baubewilligung fertiggestellt werden dürfe, aber auch, dass der Beschwerdeführer keine Einwände gegen eine zukünftige Bachöffnung habe und die Kosten für eine allfällige Anpassung der Stützmauer übernehmen würde. Auch wenn der Beschwerdeführer die vorgeschlagene Vereinbarung nicht unterzeichnet habe, sei davon auszugehen, dass er sie zur Kenntnis genommen habe. Spätestens zu diesem Zeitpunkt sei ihm bewusst gewesen, dass der Gemeinderat mit der Erteilung der Baubewilligung einen Fehler gemacht habe und aufgrund der nicht beachteten Gewässerschutzbestimmungen die Möglichkeit eines Rückbaus mit hohen Kostenfolgen bestanden habe. Der unverständlicherweise unterbliebene Baustopp hätte für den Beschwerdeführer umso mehr ein Grund sein müssen, sich nicht auf die Äusserungen des Gemeinderats zu verlassen. Aus dem Verbot widersprüchlichen Verhaltens könne der Beschwerdeführer nichts zu seinen Gunsten ableiten, weil der Gemeinderat seinen Standpunkt nach Erkennen seines Fehlers habe ändern dürfen.

3.2.

Der Beschwerdeführer wendet ein, Private sollten sich auf eine Verfügung oder einen Entscheid der Verwaltungsbehörden verlassen dürfen, da es gerade die Funktion solcher Verwaltungsakte sei, den Privaten Klarheit über ihre konkreten Rechte und Pflichten zu verschaffen. Wer die Fehlerhaftigkeit einer Verfügung nicht erkenne, dürfe sich auf Vertrauensschutz berufen. Der Beschwerdeführer habe aufgrund einer erteilten Baubewilligung gehandelt, deren Fehlerhaftigkeit für ihn entgegen der unhaltbaren und willkürlichen Würdigung des Regierungsrats nicht ersichtlich gewesen sei. Als Laie müsse er weder die Zuständigkeitsvorschriften noch die Gewässerschutzbestimmungen kennen. Weiterhin habe er aufgrund seines berechtigten Vertrauens in die Richtigkeit der Baubewilligung eine Disposition getätigt, die nicht ohne erheblichen finanziellen und zeitlichen Aufwand wieder rückgängig gemacht werden könne. Der Kausalzusammenhang zwischen der fehlerhaften Baubewilligung und seiner Disposition sei gegeben. Deshalb dürften ihm zumindest keine Kosten für irgendwelche Rückbaumassnahmen aufgebürdet werden. Es sei einzig und allein der Gemeinderat für die Fehlerhaftigkeit der Baubewilligung verantwortlich, womit dieser auch die Kosten für einen etwaigen Rückbau zu übernehmen habe. Sodann sei seitens des Gemeinderats unbestritten geblieben, dass er (der Beschwerdeführer) noch nach Bemerkung des Fehlers (der fehlenden Zustimmung für eine Baute im Gewässerraum) vom Gemeinderat angehalten worden sei, die Stützmauer fertigzustellen, anstatt einen Baustopp zu erlassen. Hätte er zu diesem Zeitpunkt Kenntnis davon erhalten, dass er für die Kosten eines allfälligen Rückbaus selbst aufkommen müsse und eine ent-

sprechende Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt werde, hätte er die Baute auf keinen Fall vollendet. Zu diesem Zeitpunkt wären die Rückbaukosten massiv viel tiefer ausgefallen, als es heute der Fall sei.

3.3.

3.3.1.

Ob die Auffassung der Vorinstanz, dass eine nichtige Baubewilligung von vornherein nicht als Vertrauensgrundlage in Frage komme, in dieser Abсолютheit zutrifft, ist mit Blick auf das Urteil des Bundesgerichts 1C_80/2022 vom 30. November 2023, wo das Bundesgericht der Rückbauanordnung entgegenstehende Gründe des Vertrauensschutzes trotz Vorliegens einer nichtigen Baubewilligung prüfte (vgl. Erw. 4), fraglich, braucht aber im vorliegenden Fall nicht entschieden zu werden. So oder anders überwiegt hier das gewichtige öffentliche Interesse an baulichen Anpassungsmassnahmen an der Stützmauer des Beschwerdeführers, die für eine zukünftige Öffnung des C.-Bächlis auf seiner Parzelle Nr. aaa erforderlich werden, damit dieses heute noch eingedolte Fliessgewässer seine aquatischen Funktionen wieder erfüllen kann (siehe dazu schon Erw. 2.3.4 vorne), sein privates Interesse an der Beibehaltung der Stützmauer in der heutigen Form. Dieses Interesse ist für den Beschwerdeführer rein finanzieller Natur, weshalb die bedingte Rückbau- bzw. Anpassungsanordnung als solche selbst für den Fall eines (anfänglich) allenfalls berechtigten und hernach enttäuschten Vertrauens des Beschwerdeführers in die Gültigkeit der Baubewilligung vom 23. März 2020 nicht zu beanstanden ist. Und auch wenn sich dem Beschwerdeführer mangels Erkennbarkeit bzw. Offensichtlichkeit des Mangels (vgl. dazu schon Erw. 2.3.2 vorne) nicht gerade Böswilligkeit unterstellen lässt, muss er sich immerhin den Vorwurf gefallen lassen, dass er die Mangelhaftigkeit der Baubewilligung bei gehöriger Sorgfalt früher hätte erkennen können und müssen. Er wäre nämlich verpflichtet gewesen, der Gemeindekanzlei den Beginn der Bauarbeiten (an der Stützmauer) vorgängig zu melden (vgl. Ziff. 11 der Baubewilligung vom 23. März 2020; siehe auch § 58 Abs. 1 lit. a BauV). Wäre das Schnurgerüst schon vor Beginn der Bauarbeiten an der Stützmauer ordnungsgemäss abgesteckt, abgenommen, und planmässig zuhanden der Bauverwaltung dokumentiert worden, wäre der Mangel der Baubewilligung mit hoher Wahrscheinlichkeit schon früher aufgedeckt worden, bevor der Beschwerdeführer wesentliche Investitionen in die Fundation und die Pfählung der Mauer getätigt hatte.

Was genau an den Augenscheinen vom 4. September 2020 und 10. September 2020 zwischen den Parteien besprochen wurde, ist nicht aktenkundig respektive umstritten. Doch spätestens seit Zustellung des Vereinbarungsentwurfs mit Protokollauszug des Gemeinderats Q._____ vom 21. September 2020 kann der Beschwerdeführer definitiv nicht mehr als gutgläubig gelten, geht doch daraus unmissverständlich hervor, dass die Stützmauer im Falle einer Öffnung des C.-Bächlis angepasst werden muss und der Beschwerdeführer die dafür anfallenden Kosten selbst tragen soll.

Zumindest von da an tätigte der Beschwerdeführer alle weiteren Investitionen in die Vollendung der Stützmauer, die gemäss seinen Angaben beträchtlich gewesen sein sollen, auf eigenes Risiko. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der Gemeinderat auf die Anordnung eines Baustopps verzichtete und es dem Beschwerdeführer freistellte, das Bauwerk zu vollenden. Somit stehen Vertrauensschutzgründe einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bzw. den verfügten Rückbau- bzw. Anpassungsmassnahmen jedenfalls nicht entgegen.

3.3.2.

Eine andere Frage ist, wer für die mit den baulichen Rückbau- oder Anpassungsmassnahmen verbundenen Kosten aufzukommen hat. Wenn die Bindung an die Vertrauensgrundlage wegen überwiegender öffentlicher Interessen ausscheidet, d.h. das Gemeinwesen auf Regelungen, Entscheide oder Zusicherungen zulässigerweise zurückkommt, kann es sich rechtfertigen, die Kosten für Massnahmen (teilweise) zu übernehmen, welche die Betroffenen gestützt auf das Vertrauen begründende Verhalten der Behörden getroffen haben (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 706). Allerdings ist der Vorinstanz darin zuzustimmen, dass die Verpflichtung zur Übernahme von Rückbaukosten primär denjenigen trifft, der eine Baute oder Anlage beseitigen oder anpassen muss, also aufgrund seiner Rechtszuständigkeit in der Regel den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, auf dem sich die Baute befindet, auch wenn sie noch von jemand anderem (beispielsweise dem Rechtsvorgänger) errichtet worden sein sollte (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 5.2). Gegenüber dem Gemeinwesen, das die Baute oder Anlage zu Unrecht bewilligt hat, kann der jeweilige, abbruchpflichtige Eigentümer gegebenenfalls nur, aber immerhin Entschädigungsansprüche (im Rahmen eines Klageverfahrens nach § 60 lit. c VRPG) geltend machen und sich auf diese Weise für die Rückbaukosten oder einen Teil derselben schadlos halten. Das erhellt auch aus § 37 Abs. 3 und 4 VRPG, wonach jemand, der im Vertrauen auf einen widerrufenen Entscheid gutgläubig Aufwendungen gemacht hat und durch den Widerruf Schaden erleidet, Anspruch auf eine Entschädigung hat, wenn ihn am Widerruf kein Verschulden trifft. Der Anspruch auf Entschädigung richtet sich gegen das Gemeinwesen, das den Widerruf zu vertreten hat, und wäre im verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren gemäss §§ 60 ff. geltend zu machen.

Einer entsprechenden Klage des Beschwerdeführers könnte dabei die Regelung in den (mit-)angefochtenen erstinstanzlichen Verfügungen, wonach der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. aaa den auf eigene Kosten vorzunehmenden Rückbau bzw. Anpassungsmassnahmen "ohne Anspruch auf Entschädigung" (gegenüber dem Gemeinwesen) ausführen muss, nicht als abgeurteilte Sache (res iudicata) entgegengehalten werden, weil der Entscheid über die definitive Kostenverteilung klar ausserhalb der Entscheidkompetenz der Abteilung für Baubewilligungen und des Gemeinde-

rats Q._____ liegt. Darüber würde im Streitfalle das Verwaltungsgericht im Rahmen eines Klageverfahrens urteilen müssen. Unzulässig wäre es hingegen, die zwischen den Parteien umstrittene Entschädigungspflicht des Gemeinwesens im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu beurteilen und die vorinstanzlichen Entscheide in diesem Punkt anzupassen.

4.

Nicht zu bemängeln ist ferner die Anordnung der Abteilung für Baubewilligungen und des Gemeinderats Q._____, den Beseitigungs- oder Anpassungsvorbehalt für die Stützmauer im Gewässerraubereich im Grundbuch anzumerken (Ziff. IV der Verfügung der Abteilung für Baubewilligungen vom 28. März 2022 und Ziff. 2 des Bauentscheids des Gemeinderats Q._____ vom 2. Mai 2022). Aus § 163 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 BauG ergibt sich zweifelsfrei, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen der in Frage stehenden Art ([bedingte] Abbruchverpflichtung; Revers) Gegenstand einer Anmerkung im Grundbuch bilden können, was der Transparenz für nachfolgende Grundeigentümer dient, die auf diese Weise verlässlich von der bedingten Abbruchverpflichtung in Kenntnis gesetzt werden. Gemäss Art. 962 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) trifft Gemeinwesen sogar eine Verpflichtung, eine für ein bestimmte Grundstück verfügte Eigentumsbeschränkung des öffentlichen Rechts, die dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grundstücksbezogene Pflicht auferlegt, im Grundbuch anmerken zu lassen. Zwar handelt es sich bei der streitgegenständlichen Abbruchverpflichtung nicht um eine dauerhafte Verpflichtung, sondern um eine einmalige Verpflichtung, die sich bei Eintritt der Bedingung (Bachöffnung, welche eine Anpassung der Stützmauer im Gewässerraum erfordert) aktualisiert. Weil aber der Eintritt der Bedingung derzeit noch ungewiss ist (was auch der Beschwerdeführer moniert), ist die Publizität der Verpflichtung aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse nicht hinreichend gewährleistet, so dass eine Anmerkung der Abbruchverpflichtung im Grundbuch nicht nur legitim, sondern notwendig ist (vgl. JÜRGEN SCHMID/RUTH ARNET, in: Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 7. Auflage 2023, N. 7 zu Art. 962). Eine entsprechende Notwendigkeit der Publizität der Abbruchverpflichtung beweist hier nicht zuletzt auch die Haltung des Beschwerdeführers, der sich über den mit der Anmerkung einhergehenden Wertverlust seines Grundstücks beklagt (vgl. Beschwerde, S. 14, Ziff. 15.2), was erwarten lässt, dass er offenbar nicht geneigt wäre, einen allfälligen Rechtsnachfolger über die bevorstehende Abbruchverpflichtung zu orientieren, weil er dann allenfalls ein Abschlag am Kaufpreis vornehmen müsste.

5.

Zusammenfassend ist die vorliegende Beschwerde als unbegründet abzuweisen. Das Vertrauen des Beschwerdeführers in die Gültigkeit der nichtigen Baubewilligung vom 23. März 2020 schützt ihn nicht vor Rückbau- bzw.

Anpassungsmassnahmen an der nicht bewilligungsfähigen Stützmauer im Gewässerraumbereich des C.-Bächlis, die in einem überwiegenden öffentlichen Interesse liegen. Diese Rückbauverpflichtung ist gemäss § 163 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 BauG zwecks Gewährleistung hinreichender Publizität (vgl. Art. 962 Abs. 1 ZGB) im Grundbuch anzumerken.

III.

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und Parteikosten nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (vgl. §§ 31 Abs. 2 Satz 1 und 32 Abs. 2 VRPG). Als vollständig unterliegende Partei hat der Beschwerdeführer die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu tragen. Anspruch auf den Ersatz von Parteikosten für seine anwaltliche Vertretung vor Verwaltungsgericht hat er nicht. Den obsiegenden Parteien (Regierungsrat, Abteilung für Baubewilligungen, Gemeinderat Q._____) steht mangels anwaltlicher Vertretung keine Parteientschädigung zu (§ 29 VRPG). Entsprechend sind keine Parteikosten zu ersetzen.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 356.00, gesamthaft Fr. 2'856.00, sind vom Beschwerdeführer zu bezahlen.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung an:

den Beschwerdeführer (Vertreter)

den Regierungsrat

den Gemeinderat Q._____

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für
Baubewilligungen

das Bundesamt für Umwelt (BAFU)

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 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17. Juni 2005).

Aarau, 2. Mai 2024

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

i.V.

Winkler

Ruchti