

WBE.2024.104 / MW / wm

(BVURA.23.132)

Art. 30

Urteil vom 24. März 2025

Besetzung Verwaltungsrichter Michel, Vorsitz
Verwaltungsrichter Leibundgut
Verwaltungsrichterin Schöb
Gerichtsschreiber Wildi

**Beschwerde-
führerin 1** **A.**_____

**Beschwerde-
führer 2** **B.**_____

**Beschwerde-
führer 3** **C.**_____

**Beschwerde-
führer 4.1** **D.**_____

**Beschwerde-
führerin 4.2** **E.**_____

**Beschwerde-
führer 5** **F.**_____

alle vertreten durch Dr. iur. Urs Oswald, Rechtsanwalt,
Krähenbühlstrasse 31, Postfach, 5620 I. _____ AG

gegen

**Beschwerde-
gegnerin** **G.**_____ **AG**
vertreten durch Dr. iur. Simon Käch, Rechtsanwalt, Zürcherstrasse 1,
Postfach, 5630 Muri AG

und

Vorinstanzen **Gemeinderat Q.**_____

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

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
vom 8. Februar 2024

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Der Gemeinderat Q._____ erteilte der H._____ AG am 22. März 2021 die Baubewilligung für den Rückbau des Gebäudes Nr. fff und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle auf den Parzellen Nrn. aaa und bbb. Gegen die Baubewilligung erhoben mehrere Nachbarn Beschwerde beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung. Dieses hiess die Beschwerde mit Entscheid vom 12. Juli 2022 gut und hob die Baubewilligung auf.

B.

Am 6. September 2022 reichte die H._____ AG ein überarbeitetes Projekt (Rückbau Gebäude Nr. fff sowie Neubau Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle auf den Parzellen Nrn. aaa und bbb) zur Prüfung ein. Der Gemeinderat Q._____ legte das Baugesuch vom 3. Oktober bis zum 2. November 2022 öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage erhoben A._____, B._____, C._____, F._____ sowie D._____ und E._____ eine (Sammel-) Einwendung. Mit Entscheid vom 13. Februar 2023 entsprach der Gemeinderat dem "Punkt 10 bezüglich Einhaltung Reduits im 3. OG" der Einwendung; im Übrigen wies er die Einwendung ab, soweit er auf diese eintrat bzw. sie nicht hinfällig geworden war. Gleichzeitig erteilte er die Baubewilligung, unter Auflagen und Bedingungen.

C.

Auf Verwaltungsbeschwerde von A._____, B._____, C._____ und J._____, D._____ und E._____ sowie F._____ und M._____ hin fällt das BVU, Rechtsabteilung, am 8. Februar 2024 folgenden Entscheid:

1.

Auf die Beschwerde wird in Bezug auf die Beschwerdeführerinnen J._____ und M._____ nicht eingetreten.

2.

Soweit auf die Beschwerde eingetreten wird, wird die Baubewilligung vom 13. Februar 2023 in teilweiser Gutheissung der Beschwerde um folgende Auflage mit der neuen Ziffer 15.1 ergänzt:

"Tiefgarage

Die Höhe der nördlichen Aussenwand der Tiefgarage ist auf der ganzen Länge auf maximal 80 cm ab massgebendem Terrain zu reduzieren. Die angepassten Pläne sind dem Gemeinderat vor Baubeginn zur Genehmigung zuzustellen. Beinhaltet die gewählte Ausführung bewilligungspflichtige Massnahmen, ist vorgängig ein entsprechendes Baubewilligungsverfahren durchzuführen (§ 52 Abs. 2 BauV)."

Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

3.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'000.– sowie der Kanzleigeühr und den Auslagen von Fr. 540.–, insgesamt Fr. 4'540.–, werden den Beschwerdeführenden A.____, B.____, C.____ und J.____, Dr. D.____ und E.____ sowie F.____ und M.____ zu je 1/5 (Fr. 908.–) auferlegt. Sie haften für den auf sie entfallenden Kostenteil solidarisch.

4.

Die Beschwerdeführenden A.____, B.____, C.____ und J.____, Dr. D.____ und E.____ sowie F.____ und M.____ werden zudem verpflichtet, den Beschwerdegegnerinnen H.____ AG und G.____ AG die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 6'313.85 zu 1/5 (Fr. 1'262.77) in solidarischer Haftung zu ersetzen.

D.

1.

Gegen den am 9. Februar 2024 zugestellten Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, erhoben A.____, B.____, C.____, D.____ und E.____ sowie F.____ am 11. März 2024 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit den Anträgen:

1.

Der Entscheid des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung, 5001 Aarau, (Dossier-Nr. : BVURA.23.132), Ziff. 2 bis und mit 4, vom 8. Februar 2024 sei aufzuheben.

2.

Das Baugesuch der Beschwerdegegnerin für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle auf den Parz. aaa und bbb in Q.____ sei abzuweisen.

3.

Die mit Beschluss des Gemeinderates Q.____ vom 13. Februar 2023 erteilte Baubewilligung sei aufzuheben.

4.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich 8,1 % MwSt., zulasten der Beschwerdegegnerin und/oder der Einwohnergemeinde Q.____ in solidarischer Haftbarkeit.

2.

Die H. _____ AG stellte mit Beschwerdeantwort vom 1. Mai 2024 folgende Rechtsbegehren:

1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Beschwerdeführer sei vollumfänglich abzuweisen.
2.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich 8,1 % Mehrwertsteuer, zulasten der Beschwerdeführer.

3.

Der Gemeinderat Q. _____ beantragte mit Beschwerdeantwort vom 1. Mai 2024:

1.
Auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist nicht einzutreten und die Beschwerde ist vollumfänglich abzuweisen.
2.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

4.

Mit Beschwerdeantwort vom 3. Mai 2024 beantragte auch das BVU, Rechtsabteilung, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

5.

Die Beschwerdeführer erstatteten am 18. Juni 2024 eine Replik, mit der sie an den Beschwerdebegehren festhielten.

6.

Mit Eingabe vom 2. Juli 2024 stellte die H. _____ AG ein Gesuch um Parteiwechsel, indem an ihrer Stelle neu die G. _____ AG als Beschwerdegegnerin zu führen sei. Die Beschwerdeführer erklärten sich am 15. August 2024 mit dem Parteiwechsel einverstanden. Mit Verfügung vom 23. August 2024 wurde dem Gesuch um Parteiwechsel entsprochen und die G. _____ AG anstelle der H. _____ AG als Beschwerdegegnerin ins laufende Verfahren aufgenommen.

7.

Mit Duplik vom 18. September 2024 hielt die Beschwerdegegnerin am Rechtsbegehren gemäss Beschwerdeantwort vollumfänglich fest.

8.

Am 14. Oktober 2024 reichten die Beschwerdeführer eine weitere Stellungnahme ein, auf welche die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 16. Oktober 2024 antwortete.

9.

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.

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.

Umstritten ist, ob das in den Plänen festgehaltene massgebende Terrain korrekt ist. Die Frage war bereits vor Vorinstanz umstritten. Die Vorinstanz nahm dabei zunächst Bezug zu den eingereichten Luftaufnahmen aus den Jahren 1998, 2001, 2002, 2004 und 2006 sowie den Landeskarten aus den Jahren 1955 und 1887. Gestützt auf die Aufnahmen und Karten konnte sie das ursprünglich gewachsene Terrain auf den Parzellen Nrn. aaa und bbb indes nicht rechtsgenügend feststellen. Die Parzellen Nrn. aaa und bbb seien auf sämtlichen Luftaufnahmen bereits überbaut. Zudem seien aus den Luftaufnahmen von oben herab auch kaum Höhenunterschiede wahrnehmbar. Den Karten lasse sich aufgrund der Höhenlinien zwar entnehmen, dass das Terrain von Westen nach Osten hin im Bereich der Bauparzellen abfallend verlaufe. Wie sich der Verlauf der Höhendifferenzen aber genau darstelle, könne aus den Karten nicht abgelesen werden. Ob das Terrain (wie von den Beschwerdeführern behauptet) linear abfalle oder allenfalls teilweise ausgeprägtere Höhenunterschiede aufweise, sei nicht ersichtlich (vgl. angefochtener Entscheid, S. 9).

Der Gemeinderat habe sodann einen am 17. Juli 1946 genehmigten Situationsplan betreffend Parzelle Nr. aaa eingereicht, welcher wohl im Rahmen der erstmaligen Überbauung der Parzelle Nr. aaa erstellt worden sei. Daraus werde ersichtlich, dass im Bereich entlang der R-Strasse eine Böschung vorgelegen haben dürfte (mit einer Höhe im Bereich der nordöstlichen Parzellenecke der Parzelle Nr. aaa von ca. 0.84 m und im Grenzbereich der Parzellen Nrn. aaa, bbb sowie hhh [R-Strasse] von ca. 0.77 m). Weiter ergebe sich aus dem Plan, dass auf der Parzelle Nr. aaa das Terrain von Süden nach Norden abfallend gewesen sei (im östlichen Teil der Parzelle von Süden nach Norden ca. 0.26 m). Da hinsichtlich des neuen Terrainbegriffs gemäss IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 [IVHB; SAR 713.010]) in den seltensten Fällen restlos geklärt werden könne, wie das Terrain effektiv vor jeglichen menschlichen Eingriffen ausgesehen habe, sei – gerade im vorliegenden Fall, wo bereits vor über 146 Jahren eine Bebauung der Parzelle Nr. bbb erfolgt sei und die umgebenden Parzellen wohl landwirtschaftlich bewirtschaftet worden seien – eine exakte Feststellung des ursprünglichen Terrainverlaufs kaum machbar. In solchen Fällen sei auf ältere Terrainaufnahmen und frühere Baugesuchsunterlagen abzustellen, um das massgebende Terrain annähernd ermitteln zu können. Vorliegend gebe es keine Anhaltspunkte, dass sich der natürlich gewachsene Geländeverlauf ursprünglich anders präsentiert habe, als er in den Baugesuchsplänen dargestellt worden sei. Vielmehr deute der Situationsplan des ursprünglichen Baugesuchs für die Bebauung der Parzelle Nr. aaa auf den im aktuellen Baugesuch ausgewiesenen Verlauf des massgebenden Terrains hin. Entsprechend könne davon ausgegangen werden, dass die Bauherrschaft das massgebende Terrain in den Baugesuchsunterlagen korrekt ausgewiesen habe (vgl. angefochtener Entscheid, S. 10).

In der Beschwerdeantwort hält die Vorinstanz an ihrer Beurteilung fest. Darüber hinaus weist sie darauf hin, dass eine Böschung naheliegenderweise eine gewisse Steigung aufweisen müsse, um überhaupt als kartografisch relevant qualifiziert und erfasst zu werden (was bei einer Steigung um 1.6 m über eine Länge von 7 m fraglich sei). Dass auf früheren Planunterlagen keine Böschung eingezeichnet sei, bedeute nicht, dass tatsächlich auch keine Böschung bzw. ein mindestens etwas steiler ansteigendes Terrain bestanden habe. Die altrechtlichen Karten könnten lediglich ein Indiz für den ursprünglichen Terrainverlauf darstellen, viel massgebender seien allerdings die Pläne der erstmaligen Überbauung einer Parzelle. Vorliegend sei davon auszugehen, dass im Situationsplan vom 17. Juli 1946 das damals bestehende und entsprechend für die Bebauung der Parzelle relevante Terrain ausgewiesen worden sei.

1.2.

Die Beschwerdeführer erachten die Annahme der Bauherrschaft über den Verlauf des massgebenden Terrains als falsch, und zwar in dem Sinne,

dass es wesentlich tiefer liege, als es in den Baugesuchsplänen eingezeichnet worden sei. Der Gemeinderat habe sich mit dem Begriff des massgebenden Terrains überhaupt nicht auseinandergesetzt, zudem verkenne er den neuen Terrain-Begriff gemäss IVHB. Aus den Kartenausschnitten und den Luftaufnahmen aus der Zeit zwischen 1955 und 2006 (Beilagen 14 – 18 zur vorinstanzlichen Beschwerde) ergebe sich unmissverständlich, dass das Gelände von der R-Strasse in westlicher Richtung völlig eben sei. Die Vorinstanz habe es versäumt, einen Blick auf die Nachbargrundstücke zu werfen. Westlich der R-Strasse steige das Gelände auf einer Distanz von 50 m nicht einmal 2 m an. Es sei undenkbar, dass das Terrain im Bereich der beiden Bauparzellen völlig anders verlaufen sei. Die Vorinstanz habe auch keinen Augenschein unternommen. Es steche geradezu ins Auge, wie z.B. die Stichstrasse nördlich der Liegenschaft der Beschwerdeführerin 1 verlaufe. Von der R-Strasse gelange man praktisch eben auf diese Stichstrasse. Hinzu komme, dass in den Landeskarten 1:25'000 sog. "ausgeprägte Höhenunterschiede" ausnahmslos eingezeichnet seien. Ebenso seien Böschungen bereits im Kartenwerk von 1887 kartografisch erfasst worden. Wenn entlang der R-Strasse eine Böschung bestanden hätte, wäre diese mit Sicherheit in gleicher Art und Weise kartografiert worden. Soweit sich die Vorinstanz im Weiteren auf den vom Gemeinderat am 17. Juli 1946 genehmigten Situationsplan der Parzelle Nr. aaa berufe, übersehe sie, dass es sich um einen Situationsplan und nicht um einen Terrain-Aufnahmeplan handle. Im Plan sei das damals geplante Gebäude mit den damals vorgeschriebenen Grenzabständen eingezeichnet. Ferner sei die vorgesehene Umgestaltung des Terrains vermassst worden. Von der R-Strasse bis zur Parzelle Nr. ccc bestehe ein Höhenunterschied von 1.09 m, dies bei einer Distanz von 31.11 m. Von einer Böschung könne diesbezüglich mit Sicherheit nicht gesprochen werden. Auch der von der Vorinstanz angesprochene Höhenunterschied von 0.26 m habe mit einer Böschung nichts gemeinsam. Die Vorinstanz habe schliesslich unterlassen, die sog. "Michaelis- und Dufourkarte (um 1840)" zu erwähnen. Auch diese Karte zeige im Gebiet der projektierten Baute keine Böschungen (zum Ganzen: Beschwerde, S. 8 ff.).

Der im Schnittplan C aufgezeichnete Verlauf des massgeblichen Terrains sei nicht korrekt. Das massgebende Terrain werde von der Gesuchgegnerin (richtig wohl: der Beschwerdegegnerin) fast um 2 m zu hoch angenommen. In einem Fall wie dem vorliegenden dürfe es nicht Aufgabe der Nachbarschaft sein, den Verlauf des massgebenden Terrains zu erforschen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beweisen. Der Gemeinderat habe die ihm obliegende Abklärungs- und Feststellungspflicht nicht erfüllt. Die Bauherrschaft habe in den Schnittplänen den angeblichen Verlauf des massgebenden Terrains eingezeichnet, und zwar gerade so, wie das von der Bauherrschaft geplante Bauprojekt dies erfordere. Das Bauprojekt sei nicht dem effektiven Verlauf des massgebenden Terrains angepasst, sondern der Verlauf des massgebenden Terrains sei so ange-

nommen und behauptet worden, damit das Bauprojekt realisiert werden könne. Im vorliegenden Fall hätte die Baubewilligungsbehörde vorerst einen Feststellungsentscheid (betreffend den Verlauf des massgebenden Terrains) treffen müssen. Von der R-Strasse verlaufe das massgebende Terrain sehr flach ansteigend in Richtung Westen/Lindenberg. Hätte eine Böschung entlang der R-Strasse mit einer Höhe von ca. 2 m bestanden, so wäre im Übrigen auch das Fahrwegrecht zugunsten der Parzelle Nr. ccc gar nicht begründet worden, da eine (unzulässige) Steigung von 25 % überwunden werden müsste. Ausserdem werde die Bauherrschaft die Einstellhalle sicherlich nicht wie geplant realisieren können, da das Fahrwegrecht der geplanten Realisierung im Wege stehe. Der Dienstbarkeitsberechtigte werde – parallel zum öffentlichrechtlichen Verfahren – die notwendigen zivilrechtlichen Schritte einleiten (vgl. Beschwerde, S. 17 ff.).

In ihrer Replik halten die Beschwerdeführer an der Beschwerde fest. Die Baupolizeibehörde sei ihrer Untersuchungspflicht (§ 17 VRPG) nicht nachgekommen, sie hätte fachtechnische Untersuchungen durchführen lassen müssen. Zudem habe sie den Anspruch der Beschwerdeführer auf rechtliches Gehör verletzt, wenn sie vorbringe, die Abteilung Bau und Planung habe – offenbar in der Zwischenzeit, d.h. nach dem Entscheid der Vorinstanz – Augenscheine vor Ort durchgeführt, zumal den Beschwerdeführern solche Augenscheine nicht bekannt gewesen seien.

In der Stellungnahme vom 14. Oktober 2024 äussern sich die Beschwerdeführer schliesslich im Wesentlichen zur von der Bauherrschaft mit der Duplik neu eingereichten "Planskizze Rückversetzung UG; 3 m ab Nordgrenze Parzelle" (Duplikbeilage 1) und zum Fahrwegrecht, welches von der R-Strasse zur Parzelle Nr. ccc über die Parzelle Nr. aaa führe. Von einer völlig nebensächlichen Änderung des Projekts könne keine Rede sein. Dies habe zur Folge, dass das Baugesuch insgesamt abzuweisen sei. Die Bauherrschaft sei verpflichtet, ein neues Baubewilligungsverfahren einzuleiten, und müsse die massiven Änderungen des bisherigen Projekts aufzeigen und bewilligen lassen. Die Beschwerdeführer müssen die Gelegenheit haben, gegebenenfalls Einsprache (richtig: Einwendung) zu erheben und Beschwerde zu führen. Hinzu komme, dass das massgebende Terrain noch gar nicht feststehe.

1.3.

Der Gemeinderat teilt die Auffassung der Vorinstanz. Darüber hinaus hält er fest, sich der Begrifflichkeit und der allgemeinen Problematik bei der Ermittlung des massgebenden Terrains durchaus bewusst zu sein. Augenscheine vor Ort, welche durch die Abteilung Bau und Planung vorgenommen worden seien, hätten bei der Ermittlung des massgebenden Terrains ergeben, dass der in den Gesuchsplänen eingetragene heutige Terrainverlauf nachvollziehbar sei und dem natürlichen Geländeverlauf (massgebendes Terrain) entspreche. Auch der Plan aus dem Jahr 1946 stütze den be-

willigten Geländeverlauf (massgebendes Terrain). Ein Feststellungsentscheid des massgebenden Terrains habe sich erübrigt, da der Gemeinderat die Richtigkeit nicht angezweifelt habe (Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 3).

1.4.

Die Beschwerdegegnerin erachtet die Erwägungen und Feststellungen der Vorinstanz schliesslich ebenfalls als korrekt. Die Ausführungen der Beschwerdeführer seien unbegründet und die Beschwerde abzuweisen (siehe Beschwerdeantwort und Duplik Beschwerdegegnerin).

2.

Die Beschwerdeführer bringen vor, die Bauverwaltung habe offenbar in der Zwischenzeit, d.h. nach dem Entscheid der Vorinstanz, Augenscheine vor Ort durchgeführt. Die Beschwerdeführer seien über diese Augenscheine nicht orientiert, geschweige denn zu diesen beigezogen worden. Dies stelle eine krasse Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör dar (vgl. Erw. II/1.2; Replik, S. 7 f.).

Der Einwand geht fehl. Sollte die kommunale Bauverwaltung im Nachgang zum vorinstanzlichen Entscheid bzw. im Hinblick auf die Ausarbeitung der Beschwerdeantwort (des Gemeinderats) tatsächlich vor Ort gewesen sein, so bestand kein Grund, die Beschwerdeführer daran teilnehmen zu lassen oder sie darüber zu orientieren. Es konnte sich von vornherein nicht um "Augenscheine" handeln, die im Hinblick auf einen noch zu fällenden Entscheid des Gemeinderats vorgenommen wurden. Dieser hatte seinen Entscheid – die Baubewilligung vom 13. Februar 2023 (Vorakten, act. 2 ff.) – längst gefällt. Die Verfahrenshoheit lag nicht mehr beim Gemeinderat.

3.

3.1.

Die Gemeinde Q._____ hat die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; SAR 713.010) im kommunalen Recht umgesetzt. Die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994 (ABauV), wie sie im Anhang 3 BauV aufgeführt sind, gelten somit nicht mehr (vgl. § 64 Abs. 1 BauV).

3.2.

Das massgebende Terrain ist im öffentlichen Baurecht eine Referenzgrösse für die Bestimmung zahlreicher wichtiger Gebäudeparameter (vgl. - Erläuterungen des Interkantonalen Organs über die Harmonisierung der Baubegriffe [IOHB] zur IVHB, Stand 3. September 2013 [nachfolgend: IVHB-Erläuterungen], S. 2; ALAIN GRIFFEL, Die Harmonisierung der Baubegriffe – ein Schlag ins Wasser, Aktuelle Juristische Praxis [AJP] 2018, S. 1231; HEER/MUNZ, IVHB – Ein Werkstattbereich aus dem Kanton Aar-

gau, Anwaltsrevue 2013, S. 441 mit Beispielen). § 16 i.V.m. Anhang 1 Ziffer 1.1 BauV definiert das massgebende Terrain wie folgt:

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Das Konkordat nennt somit den "natürlich gewachsenen Geländeverlauf" (im Moment der Baugesuchseinreichung) als massgebendes Terrain. Ein anderes als den "natürlich gewachsenen Geländeverlauf" als massgebendes Terrain zu bezeichnen, kommt nur unter den eng umschriebenen Voraussetzungen des dritten Satzes in Frage. Damit wird bezweckt, dass auf den seit langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse entstandenen Geländeverlauf abgestellt wird und nicht auf einen Geländeverlauf, der auf menschliche Eingriffe wie frühere Abgrabungen und Aufschüttungen zurückgeht (IVHB-Erläuterungen, S. 2; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.148 vom 31. Januar 2024, Erw. II/3.2, WBE.2022.257 vom 28. März 2023, Erw. II/3.2, WBE.2018.128 vom 3. Dezember 2018, Erw. II/7). Diesen sogenannten "Urzustand" zu ermitteln ist eine schwierige und aufwendige Aufgabe, da das natürlich belassene, unüberbaute Baugrundstück im Zeitalter des verdichteten Bauens selten ist. Meist wird – wo vorhanden – von älteren Terrainaufnahmen (dokumentiert in früheren Baugesuchsunterlagen, Strassenbauprojekten usw.) auf den "ursprünglichen Geländeverlauf" geschlossen werden müssen. Der Beizug von historischen Karten oder geologischen Gutachten bei jedem Bauvorhaben erscheint zwar weder praktikabel noch verhältnismässig (Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.148 vom 31. Januar 2024, Erw. II/3.2, WBE.2022.257 vom 28. März 2023, Erw. II/3.2, WBE.2018.128 vom 3. Dezember 2018, Erw. II/9), kann in Einzelfällen jedoch dennoch geboten sein. Wo der natürlich gewachsene Geländeverlauf unklar oder umstritten ist, muss die zuständige Baubehörde dessen Verlauf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hoheitlich festlegen. Nach dem Konkordatstext wird sie dabei auf den natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung abstellen, also soweit möglich von der Umgebung oder von älteren Terrainaufnahmen auf den ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Baugrundstück schliessen (IVHB-Erläuterungen, S. 2; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.148 vom 31. Januar 2024, Erw. II/3.2, WBE.2022.257 vom 28. März 2023, Erw. II/3.2, WBE.2018.128 vom 3. Dezember 2018, Erw. II/7).

3.3.

Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, das in den Plänen festgehaltene massgebende Terrain sei nicht korrekt, namentlich verlaufe die Steigung auf dem Baugrundstück von Ost nach West linear, d.h. die im östlichen

Bereich zur R-Strasse hin eingetragene Böschung entspreche nicht dem massgebenden Terrain. Zu Begründung berufen sie sich auf bereits vor Vorinstanz eingereichte Luftaufnahmen aus den Jahren 1998, 2001, 2002/2004 und 2006 (siehe Vorakten, act. 40, 73 ff.) sowie auf (historische) Karten. Den erwähnten Luftbildern lässt sich entnehmen, dass die Parzellen Nrn. aaa und bbb – um die es vorliegend geht – bereits damals bebaut waren. Hinsichtlich des massgebenden Terrains (d.h. des "natürlich gewachsenen Geländeverlaufs") auf den beiden Parzellen lässt sich insoweit nichts direkt herauslesen. Soweit die Beschwerdeführer unter Bezugnahme zu den Luftbildern vorbringen, auf der benachbarten, noch nicht bebauten Parzelle Nr. eee sei zur R-Strasse hin keine "Böschung" vorhanden gewesen, sondern das Gelände völlig eben verlaufen, lässt sich solches nicht bestätigen. Aus der in den Luftbildern ersichtlichen Grünfläche auf der Parzelle Nr. eee lässt sich nicht herauslesen, ob westlich der R-Strasse (im südöstlichen Parzellenbereich) eine "Böschung" war oder nicht bzw. wie das Terrain genau verlief. Die Luftbilder helfen diesbezüglich nicht weiter. Die Behauptung der Beschwerdeführer, wonach die Luftaufnahmen "sehr aussagekräftig" seien (vgl. etwa Beschwerde, S. 11), trifft nicht zu. Wäre dem so, müsste in den Luftbildern die im nordöstlichen Bereich der Parzelle Nr. aaa aktuell bestehende Steigung bzw. "Böschung" (über welche der Zugang führt; siehe etwa auf Google Street View abrufbare Bilder [abgerufen am 24. März 2025]) als solche ins Auge stechen, was in Tat und Wahrheit aber nicht der Fall ist. Der fragliche Bereich erscheint auf den Luftbildern vielmehr flach. Im Hinblick auf den Geländeverlauf helfen die Luftbilder nicht weiter. Ebenso wenig lässt sich aus der Landeskarte 1:25'000 aus dem Jahre 1955 Genaueres ablesen (vgl. Vorakten, act. 40, 72). In der Karte sind 10 m-Höhenlinien eingetragen. Der exakte Geländeverlauf auf der Parzelle ergibt sich aus der Karte jedoch nicht. Aus dem Umstand, dass am westlichen Rand der R-Strasse in der Landeskarte 1:25'000 kein "ausgeprägter Höhenunterschied" bzw. keine "Böschung" eingetragen ist, kann zudem nicht geschlossen werden, dass das Gelände im östlichen Bereich des Baugrundstücks damals völlig anders verlief als heute. Die Vorinstanz weist korrekt darauf hin, dass eine "Böschung" naheliegenderweise eine gewisse Steigung aufweisen muss, damit sie kartografisch relevant ist und entsprechend erfasst wird. Die auf dem Baugrundstück in Frage stehende Steigung beträgt nur ca. 1.6 m über eine Länge von ca. 7 m (siehe Plan "Schnitte" [Schnitt C], 1:100 vom 29.08.2022); eine Steigung von knapp 23 % ist für eine "Böschung" eher flach. Zudem fällt ins Auge, dass die Landeskarte 1:25'000 im Siedlungsgebiet kaum Böschungen festhält, was darauf schliessen lässt, dass nicht jede Gartenböschung erfasst wird. An den gemachten Ausführungen ändert auch der vor Verwaltungsgericht eingereichte weitere Ausschnitt aus einer Landeskarte 1:25'000, auf dem die Beschwerdeführer einige Böschungen (ausserhalb des Siedlungsgebiets) umkreist haben (Beschwerdebeilage 2), nichts. Der eingereichte Kartenausschnitt zeigt im Übrigen nicht einmal Q._____, sondern (das rund 9 km entfernte) I._____ und Umgebung. Ebenfalls nicht stichhaltig sind die Aus-

fürungen und Mutmassungen der Beschwerdeführer zur "Zeitreise – Kartenwerke" aus dem Jahr 1887 (vgl. angefochtener Entscheid, S. 9; Beschwerde, S. 13 f.). Dass in dieser Karte im Bereich westlich der R-Strasse keine "Böschung" eingetragen ist, muss, wie bereits dargelegt, nicht bedeuten, dass das Gelände im östlichen Teil des Baugrundstücks (neben der R-Strasse) damals – gleich wie heute – nicht etwas steiler war. Aus den Luftbildern, den Landeskarten 1:25'000 und den erwähnten historischen Karten lässt sich hinsichtlich des genauen Geländeverlaufs auf dem Baugrundstück somit nichts ableiten. Gestützt auf die erwähnten Karten kann einzig gesagt werden, dass das Gelände von Osten nach Westen ansteigt und der Bereich mit dem Baugrundstück höher als 480 m.ü.M. und tiefer als 490 m.ü.M. liegt (Höhenlinien). Zudem lässt sich festhalten, dass im Bereich der Parzelle Nr. bbb bereits vor über 146 Jahren ein Gebäude erstellt war, ebenso war die R-Strasse (bzw. ein früherer Strassenbau) bereits vorhanden. Es ist insoweit nicht ausgeschlossen, dass im Rahmen der Erstellung des Gebäudes bzw. der Strasse (oder allfälliger Vorgängerbauten) gewisse Eingriffe ins Terrain stattgefunden haben. Im konkreten Fall ist es deshalb schwierig, das ursprünglich gewachsene Terrain festzustellen.

Die Bauherrschaft und der Gemeinderat reichten im vorinstanzlichen Verfahren einen am 17. Juli 1946 genehmigten Situationsplan betreffend die Parzelle Nr. aaa ein (Vorakten, act. 108, 123). Dieser dürfte – wie die Vorinstanz korrekt ausführte – im Rahmen der erstmaligen Überbauung der Parzelle eingereicht worden sein. Der Plan gibt einen Überblick über die Lage des damals geplanten Gebäudes auf der Parzelle, wobei die Ausmasse des Gebäudes und die Grenzabstände aufgezeigt und vermasst wurden. Weiter wurden in den Ecken der Parzelle Nr. aaa jeweils die Höhen angegeben. Weitere Höhenangaben finden sich im östlichen Parzellenbereich (neben der R-Strasse). Diesen lässt sich entnehmen, dass von der nordöstlichen Ecke der Parzelle Nr. aaa das Terrain entlang der Parzellengrenze zur Parzelle Nr. eee in Richtung Westen auf einer Länge von ca. 4 m um 0.84 m ansteigt (von -261.8 cm auf -177.8 cm). In der südöstlichen Ecke steigt das Terrain entlang der Parzelle Nr. bbb in Richtung Westen auf einer Länge von ca. 4 m um 0.771 m an (von -228.8 cm auf -151.7 cm). Angesichts der Tatsache, dass die Höhen mit einer Genauigkeit im Millimeterbereich angegeben wurden, erscheint es naheliegend, dass es sich um bestehende, ausgemessene Höhen an den betreffenden Stellen handelte und nicht um die mit dem Bauvorhaben geplante Terraingestaltung. Soweit die Beschwerdeführer das Gegenteil behaupten, überzeugt dies nicht. Es erscheint nicht realistisch, dass damals im östlichen Bereich der Parzelle (neben der R-Strasse) mit einer Genauigkeit im Millimeterbereich eine Terrainanpassung geplant wurde. Die Höhenangaben im erwähnten Situationsplan dürften vielmehr damals bestehende Höhen aufzeigen. Aus den spärlichen Höhenangaben lässt sich immerhin schliessen, dass das Terrain von West nach Ost leicht abfallend war. Im fraglichen (östlichen) Bereich zur R-Strasse hin war das Gelände zudem deutlich stei-

ler abfallend bzw. es lag eine Böschung vor. Ebenso ergibt sich aus dem Plan, dass das Terrain der Parzelle Nr. aaa auch von Süden nach Norden leicht abfallend war.

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass der ursprünglichen Terrainverlauf auf den heutigen Parzellen Nrn. aaa und bbb, d.h. der "Urzustand", nicht mehr exakt eruiert werden kann, da feststeht, dass die Parzelle Nr. bbb bereits vor über 146 Jahren bebaut und auch eine Strasse bereits damals vorhanden war. Die Umgebung des in Frage stehenden Baugrundstücks ist inzwischen zudem gänzlich überbaut. Auf der anderen Seite bestehen aber auch keine Anhaltspunkte, dass in der Vergangenheit auf dem Baugrundstück umfassende Aufschüttungen oder vergleichbar einschneidende Geländeänderungen vorgenommen worden wären. Die Beschwerdeführer machen auch nicht geltend, dass auf ihren eigenen Parzellen, welche an das Baugrundstück anschliessen, solche Veränderungen stattgefunden hätten. Vor diesem Hintergrund erscheint es nachvollziehbar und haltbar, dass die Bauherrschaft die heute bestehenden Höhen ermittelt (siehe Höhenkurvenplan, 1:100, vom 13.01.2020) und auf dieser Basis das Vorhaben geplant hat. Dass sich der natürlich gewachsene Geländeverlauf relevant anders präsentieren würde als in den Baugesuchsplänen dargestellt, ist mit der Vorinstanz zu verneinen. Auch ein Blick auf die im Aargauischen Geographischen Informationssystem (AGIS) abrufbare Karte "Höhenlinien 1 m und 5 m Äquidistanz" zeigt hinsichtlich des Geländeverlaufs keine Auffälligkeiten. Anhaltspunkte, welche auf in der Vergangenheit vorgenommene Geländeeingriffe hindeuteten, lassen sich der Karte nicht entnehmen. Sodann zeigt auch der am 17. Juli 1946 genehmigte Situationsplan im östlichen Teil der Parzelle Nr. aaa einen steileren abfallenden Bereich bzw. eine "Böschung" zur Strasse hin. Dies alles spricht gegen die Behauptung der Beschwerdeführer, wonach das Terrain auf dem Baugrundstück von Ost (d.h. vom Anschluss an die R-Strasse) nach West "linear" angestiegen sei. Ebenfalls gegen die These der Beschwerdeführer sprechen die auf Google Street View abrufbaren Bilder der R-Strasse im Bereich der Parzellen Nrn. bbb, aaa und eee. Die Bilder zeigen, dass das westlich an die R-Strasse anschliessende Gelände (mit Ausnahme des auf der Parzelle Nr. bbb für den neueren Gebäudeteil und die Garagen abgegrabenen Bereichs) sofort relativ markant ansteigt (siehe die auf deutlich erhöhtem Terrain [mit Stützmauer] liegende Rasenfläche mit dahinterliegendem älterem Gebäudeteil auf der Parzelle Nr. bbb; den deutlich ansteigenden Zugang auf der Parzelle Nr. aaa zum in der 2. Bautiefe auf erhöht liegendem Terrain befindlichen Gebäude Nr. fff); das auf deutlich erhöht liegendem Terrain befindliche Gebäude Nr. ggg auf der Parzelle Nr. eee [es sind 7-8 Treppenstufen notwendig, um von der Strasse her zum Eingang auf dem Niveau des Erdgeschosses zu gelangen]).

Bei einer Gesamtbetrachtung besteht mit den Vorinstanzen kein Anlass, das von der Bauherrschaft in den Baugesuchsunterlagen festgehaltene

massgebende Terrain zu beanstanden. Ein separater Feststellungsscheid zum massgebenden Terrain ist nicht erforderlich. Soweit die Beschwerdeführer behaupten, der Gemeinderat sei seiner Untersuchungspflicht nicht nachgekommen und habe § 17 VRPG verletzt, kann dem nicht beigelegt werden. Der Gemeinderat hielt in der Baubewilligung fest, er erachte das in den Plänen ausgewiesene massgebende Terrain als korrekt. Er hat sich mit der Frage des massgebenden Terrains somit beschäftigt und kam zum Schluss, dass dieses in den Plänen korrekt eingetragen ist (vgl. Vorakten, act. 5). Ausführlichere Erwägungen waren nicht erforderlich, da die Beschwerdeführer in der Einwendung vom 22. Oktober 2022 das in den Planunterlagen festgehaltene massgebende Terrain auch nicht substantiiert in Frage stellten. Für den Gemeinderat bestand deshalb kein Grund, sich zum massgebenden Terrain ausführlicher zu äussern. Dass die Beschwerdeführer das massgebende Terrain erst im Verwaltungsbeschwerdeverfahren und vor Verwaltungsgericht zum grossen Thema machten, bedeutet nicht, dass der Gemeinderat seiner Untersuchungspflicht nicht nachgekommen wäre.

4.

4.1.

Die Beschwerdeführer machen Ausführungen zum Fahrwegrecht, welches zu Gunsten der Parzellen Nrn. ccc und ddd und zu Lasten der Parzelle Nr. aaa im Grundbuch eingetragen ist (siehe Grundbuchauszug in den "Akten Baudossier BG 2022-109"). In der Beschwerde bringen sie vor, die Einstellhalle werde sicherlich nicht wie geplant realisiert werden können. Das Fahrwegrecht stehe der geplanten Realisierung im Wege.

Die Beschwerdeführer lassen unerwähnt, dass der Gemeinderat dem Fahrwegrecht in der Baubewilligung vom 13. Februar 2023 Rechnung trug (vgl. Vorakten, act. 4, 5 und 10). Unter dem Titel "Fahrwegrecht" hielt er fest, er verweise auf Erw. 3.1 des Entscheids des BVU, Rechtsabteilung, vom 12. Juli 2022 (BVURA.21.286), wonach dieses Vorbringen grundsätzlich zivilrechtlicher Natur sei und bezüglich einer allfälligen Verletzung des Wegrechts auf den zivilrechtlichen Rechtsweg verwiesen werde. Weiter führte er aus, gemäss Stellungnahme zur Einwendung vom 14. Dezember 2022 erkläre sich die Bauherrschaft jedoch bereit, das Untergeschoss so anzupassen, dass das Fahrwegrecht gemäss Grundbuch entlang der nördlichen Parzellengrenze auf 3.0 m Breite mit Fahrzeugen hindernisfrei befahren werden könne. Da dies wie gewünscht als Auflage "vor Baufreigabe" in die Baubewilligung aufgenommen werde, sei dieser Einwendungspunkt erledigt (Vorakten, act. 5). Dispositiv-Ziffer 17 ("Fahrwegrecht") der Baubewilligung lautet entsprechend wie folgt (Vorakten, act. 10):

Fahrwegrecht

17. Gemäss Stellungnahme zur Einwendung der Bauherrschaft vom 14. Dezember 2022 erklärt sich die Bauherrschaft bereit, das Unter-

geschoss so anzupassen, dass das Fahrwegrecht gemäss Grundbuch entlang der nördlichen Parzellengrenze auf 3.0 m Breite mit Fahrzeugen hindernisfrei befahren werden kann. Die angepassten Pläne inkl. Bestätigung/Unterschrift über das Einverständnis der Einwender sind der Abteilung Bau und Planung **vor Baufreigabe** 3-fach in Papier sowie digital als PDF-Dateien zuzustellen.

4.2.

Soweit die Bauherrschaft mit der Duplik eine "Planskizze Rückversetzung UG; 3 m ab Nordgrenze Parzelle" (Duplikbeilage 1) einreicht, um aufzuzeigen, wie sie das Untergeschoss (allenfalls) anzupassen gedenkt, um die "wegrechtsbelastete Fläche" freizuhalten (vgl. Duplik, S. 3 f.), ist darauf nicht weiter einzugehen. Gemäss Dispositiv-Ziffer 17 der Baubewilligung vom 13. Februar 2023 ("Fahrwegrecht") wird die Bauherrschaft angepasste (definitive) Pläne etc. auszuarbeiten und diese Unterlagen vor Baufreigabe beim Gemeinderat einzureichen haben (vgl. Vorakten, act. 10 sowie act. 5). Dieser wird die betreffenden Pläne und Unterlagen in einem nachgelagerten Verfahren prüfen müssen. Dabei wird er die Beschwerdeführer in das Verfahren einzubeziehen haben. Über die Erfüllung der Nebenbestimmung wird er in einem anfechtbaren Entscheid zu entscheiden haben.

Soweit sich die Beschwerdeführer in ihrer Stellungnahme vom 14. Oktober 2024 zur besagte Planskizze (Duplikbeilage 1) äussern, ist darauf ebenfalls nicht einzugehen. Die Beschwerdeführer werden zu den definitiven Plänen und Unterlagen Stellung nehmen und sich gegen einen allfällig nachteiligen Entscheid wehren können.

4.3.

In ihrer Stellungnahme vom 14. Oktober 2024 vertreten die Beschwerdeführer schliesslich die Ansicht, bei der von der Bauherrschaft zugestandenen Rücknahme des Untergeschosses im aufgezeigten Ausmass handle es sich nicht um eine Geringfügigkeit, welche mit einer Nebenbestimmung im Rahmen des Beschwerdeentscheids geregelt werden könne (vgl. Stellungnahme Beschwerdeführer vom 14. Oktober 2024, S. 11 ff.).

Die Beschwerdeführer lassen auch hier die Ausführungen in der Baubewilligung zum Fusswegrecht unberücksichtigt. Der Gemeinderat hielt – wie dargelegt – fest, dass das Vorbringen (betreffend das Fahrwegrecht) grundsätzlich zivilrechtlicher Natur sei und bezüglich einer allfälligen Verletzung des Wegrechts auf den zivilrechtlichen Rechtsweg verwiesen werde. Da sich die Bauherrschaft (in der Stellungnahme zur Einwendung vom 14. Dezember 2022) jedoch dazu bereit erklärt habe, das Untergeschoss so anzupassen, dass das Fahrwegrecht gemäss Grundbuch entlang der nördlichen Parzellengrenze auf 3.0 m Breite mit Fahrzeugen hindernisfrei befahren werden könne, werde dies wie gewünscht als Auflage "vor Baufreigabe" in die Baubewilligung aufgenommen (siehe oben Erw. II/4.1; Vorakten, act. 5 und 10). Mit anderen Worten hätte der Gemein-

derat in rechtlicher Hinsicht die Baubewilligung auch ohne die Anordnung der besagten "Nebenbestimmung" erteilen können, da eine Verletzung des Wegrechts an sich auf dem Zivilweg geltend zu machen wäre (die Konstellation liegt somit grundlegend anders als in den Fällen mangelhafter Baugesuche, bei denen nach dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz zu prüfen ist, ob sie gesamthaft abzuweisen sind oder die Mängel mittels Nebenbestimmungen behoben werden können, vgl. zu letzteren Fällen angefochtener Entscheid, S. 11 f.). Der Gemeinderat hat Dispositiv-Ziffer 17 ("Fahrwegrecht") der Baubewilligung angeordnet, weil sich die Bauherrschaft damit einverstanden erklärte und weil die Anordnung offenkundig vor allem auch im Interesse der Beschwerdeführer ist, da der Beschwerdeführer 2 als Dienstbarkeitsberechtigter (Eigentümer der Parzellen Nrn. ccc und ddd) so allenfalls darum herunkommt, den zivilrechtlichen Rechtsweg zu beschreiten.

Würde man im vorliegenden Beschwerdeverfahren die Zulässigkeit der erwähnten "Nebenbestimmung" (Dispositiv-Ziffer 17 der Baubewilligung) verneinen, führte dies somit nicht zum Bauabschlag (da das Baugesuch auch ohne die besagte "Nebenbestimmung" nicht mangelhaft wäre), sondern lediglich dazu, dass Dispositiv-Ziffer 17 der Baubewilligung aufzuheben wäre. Eine Aufhebung von Dispositiv-Ziffer 17 der Baubewilligung bedeutete indes, dass der angefochtene Entscheid zum Nachteil der Beschwerdeführer abgeändert würde (konkret: Wegfall der Anordnung zur Anpassung des Bauvorhabens im Hinblick auf das Fahrwegrecht), obwohl kein solcher Antrag gestellt wurde (*reformatio in peius*; vgl. MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38 – 72 [a]VRPG, 1998, N. 2 zu § 43), was im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht zulässig ist (§ 48 Abs. 2 VRPG; vgl. MERKER, a.a.O., N. 26 zu § 43). Auf die Ausführungen der Beschwerdeführer ist daher nicht weiter einzugehen.

5.

Weitere Beweiserhebungen oder -abnahmen sind schliesslich nicht erforderlich, um den Fall beurteilen zu können. Der Sachverhalt ist gestützt auf die Akten sowie die im Internet allgemein zugänglichen Dokumente bzw. Daten (namentlich Karten im AGIS sowie Bilder auf Google Street View) genügend erstellt. Die Durchführung eines gerichtlichen Augenscheins (vgl. Beschwerde, S. 12, 14, 16, 20, 21, 22) ist nicht erforderlich. Ebenfalls nicht notwendig ist eine Parteibefragung (vgl. Beschwerde, S. 20, 21, 22), zumal sich die Parteien in ihren Rechtsschriften äussern konnten, wovon sie ausgiebig Gebrauch gemacht haben. Soweit die Beschwerdeführer eine "Expertise" zum massgebenden Terrain verlangen (vgl. Beschwerde, S. 16, 20, 21, 22), kann auch auf eine solche verzichtet werden. Dass z.B. im Zusammenhang mit dem Bau des vor 146 Jahren vorhandenen Gebäudes (im Bereich der Parzelle Nr. bbb) sowie der damals vorhandenen

Strasse – bzw. allfälliger Vorgängerbauten – Planunterlagen gefunden werden können, in denen das ursprüngliche Terrain exakt festgehalten wäre, erscheint illusorisch. Auf die Abnahme der von den Beschwerdeführern beantragten Beweismittel kann in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden, zumal daraus keine neuen, entscheidungswesentlichen Erkenntnisse zu erwarten wären (vgl. statt vieler: BGE 144 II 427, Erw. 3.1.3; 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3; 134 I 140, Erw. 5.3).

6.

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

III.

1.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG). Zudem haben sie der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG).

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). Unterliegt die obsiegende Partei jedoch selber der Mehrwertsteuerpflicht, darf die Mehrwertsteuer bei der Bemessung der Parteientschädigung nicht mitbezogen werden (vgl. AGVE 2011, S. 465 f.; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2023.66 vom 10. August 2023, Erw. III/2).

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 Fr. 200'000.00 (= 10 % der Baukosten von Fr. 2'000'000.00 [vgl. Bauseuchsdeckel sowie Vorakten, act. 18]; angefochtener Entscheid, S. 13). Bei einem Streitwert über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00 beträgt in Beschwerdeverfahren der Rahmen für die Entschädigung Fr. 5'000.00 bis Fr. 15'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 4 AnwT). Der Streitwert (Fr. 200'000.00) liegt im unteren Bereich des Rahmens (über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00). Die Schwierigkeit des Falles war mittel, der mutmassliche Aufwand des Anwaltes war (für ein Verfahren mit einem

Streitwert von Fr. 200'000.00) knapp durchschnittlich. Zu beachten ist zudem, dass der Rechtsvertreter die Bauherrschaft bereits im vorinstanzlichen Verfahren vertrat, womit er den Fall bereits kannte und im Rechtsmittelverfahren entsprechend Erleichterungen hatte. Ausserdem gilt zu berücksichtigen, dass die Beschwerdegegnerin selber der Mehrwertsteuerpflicht untersteht, weshalb die Mehrwertsteuer bei der Bemessung der Entschädigung nicht miteinbezogen werden darf. Unter Berücksichtigung sämtlicher Faktoren erscheint eine Entschädigung von Fr. 6'500.00 (ohne Mehrwertsteuer) sachgerecht.

IV.

Vorliegend wurde die Baubewilligung mit diversen Nebenbestimmungen erteilt. Mitunter wird verlangt, dass verschiedene Unterlagen und angepasste Pläne noch nachgereicht und zur Genehmigung vorgelegt werden müssen. Das Bundesgericht hält in BGE 149 II 170 fest: Wenn bei der Umsetzung der Nebenbestimmungen ein Spielraum besteht und trotz nominaler Erteilung einer "Baubewilligung" noch gar nicht gebaut werden darf, liegt ein Zwischenentscheid vor, der nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) vor dem Bundesgericht angefochten werden kann. Es ist nicht ausgeschlossen, dass das Bundesgericht den vorliegenden Entscheid als Zwischenentscheid einstuft.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 9'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 455.00, gesamthaft Fr. 9'455.00, sind von den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

3.

Die Beschwerdeführer werden verpflichtet, der Beschwerdegegnerin die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 6'500.00 unter solidarischer Haftbarkeit zu ersetzen.

Zustellung an:

die Beschwerdeführer (Vertreter)

die Beschwerdegegnerin (Vertreter)

den Gemeinderat Q. _____

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung

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 (gegebenenfalls sind die zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG zu beachten; siehe Erw. IV). 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. BGG).

Aarau, 24. März 2025

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Michel

Wildi