

WBE.2024.163 / MW / wm

(BVURA.23.161)

Art. 42

Urteil vom 23. April 2025

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichterin Schöb
Gerichtsschreiber Wildi

Beschwerde-
führer 1.1 **A.**_____

Beschwerde-
führerin 1.2 **B.**_____

Beschwerde-
führerin 2 **C.**_____

gegen

Beschwerde-
gegnerin **D.**_____
vertreten durch Dr. iur. Markus Siegrist, Rechtsanwalt,
Bleichemattstrasse 43, Postfach, 5001 Aarau

und

Vorinstanzen **Gemeinderat Q.**_____

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

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
vom 25. März 2024

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Am 28. September 2015 erteilte der Gemeinderat Q._____ D._____ die Baubewilligung für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf der Parzelle Nr. aaa. Gleichzeitig wies der Gemeinderat die gegen das Bauvorhaben erhobenen Einwendungen – darunter auch diejenige von A._____ und B._____ – ab. Eine von A._____ und B._____ gegen die Baubewilligung erhobene Beschwerde wies der Regierungsrat mit Entscheid vom 31. August 2016 im Wesentlichen ab. Gegen den Entscheid des Regierungsrat erhoben A._____ und B._____ schliesslich Verwaltungsgerichtsbeschwerde, welche sie am 17. Oktober 2016 allerdings wieder zurückzogen. Das Verwaltungsgericht schrieb die Beschwerde als durch Rückzug erledigt von der Geschäftskontrolle ab (Verfügung vom 18. Oktober 2016).

2.

In der Folge wurde das Bauvorhaben zwischen 2017 und Herbst 2018 realisiert. Da A._____ und B._____ die erstellte Böschung an der nordwestlichen Grenze der Bauparzelle als sehr steil und überaus hoch abgegraben erachteten, verlangten sie bei der Gemeinde im Frühjahr 2019 Einsicht in die bewilligten Pläne, um die vorgenommene Terraingestaltung überprüfen zu können. Die Einsicht wurde ihnen Mitte Juli 2019 gewährt. A._____ und B._____ beanstandeten daraufhin in zahlreichen Eingaben, dass die Böschung an der Nordwestgrenze der Bauparzelle nicht gemäss den ursprünglich bewilligten Plänen ausgeführt worden sei. Der Gemeinderat verneinte dies jedoch, im Wesentlichen mit der Mitteilung, dass er die Angelegenheit als abgeschlossen erachte. Mit Schreiben vom 15. Dezember 2021 forderten A._____ und B._____ den Gemeinderat auf, für die Umgebungs- und Terraingestaltung ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren unter Einbezug der betroffenen Nachbarn durchzuführen. Nachdem der Gemeinderat die besagte Böschung durch den Geometer hatte überprüfen lassen, erliess er am 20. Februar 2023 folgenden Entscheid, welcher nebst A._____ und B._____ auch C._____ (zwischenzeitlich neue Eigentümerin der Nachbarparzelle Nr. bbb) zugestellt wurde:

Gestützt auf die vorliegenden Pläne und die Höhenaufnahmen des Geometers vom 01. September 2022 hält der Gemeinderat fest, dass das Bauvorhaben rechtskonform umgesetzt wurde und abgeschlossen ist.

B.

Gegen den Entscheid des Gemeinderats vom 20. Februar 2023 erhoben A._____ und B._____ sowie C._____ Beschwerde beim Departement

Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung. Dieses fällt am 25. März 2024 folgenden Entscheid:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen.
2.
Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'500.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 320.–, insgesamt Fr. 1'820.–, werden den Beschwerdeführenden 1 A. _____ und B. _____ sowie der Beschwerdeführerin 2 C. _____ je zur Hälfte (Fr. 910.–), in solidarischer Haftung für den gesamten Betrag, auferlegt.
3.
Die Beschwerdeführenden 1 A. _____ und B. _____ sowie die Beschwerdeführerin 2 C. _____ werden verpflichtet, der Beschwerdegegnerin D. _____ für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung im Umfang von Fr. 1'100.– je zur Hälfte (Fr. 550.–), in solidarischer Haftung für den gesamten Betrag, zu bezahlen.

C.

1.

Gegen den am 26. März 2024 zugestellten Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, erhoben A. _____ und B. _____ sowie C. _____ am 6. Mai 2024 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit folgenden Anträgen:

1.
Es seien der angefochtene Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) vom 25.3.2024 (Beilage 1) sowie der in dieser Sache vorausgegangene Entscheid des Gemeinderates Q. _____ vom 20.2.2023 (Beilage 2) aufzuheben.
2.
Es sei der Gemeinderat Q. _____ anzuweisen, ein formell korrektes, nachträgliches Bewilligungsverfahren zur Umgebungsgestaltung beim Mehrfamilienhaus D. _____ (MFH) durchzuführen. Dafür muss von der Bauherrin D. _____ bei der Bauverwaltung Q. _____ ein auf den tatsächlichen, heute vorliegenden, örtlichen Gegebenheiten beruhender Umgebungsplan vorgelegt werden, gestützt auf eine exakte geometrische Höhenlagevermessung (Abweichungstoleranz: +/- 1 bis 2 mm). Dieser Plan muss ergänzt werden durch neue Schnittpläne A – D, die die heute ausgeführten Böschungen, Abgrabungen und Höhenkoten und zu Vergleichszwecken auch die am 28.9.2015 rechtskräftig bewilligten Höhenkoten gemäss Schnittplan bei den Schnitten A – D aufführen.
3.
Für die Kontrolle dieses aktuellen Umgebungsplanes sei der Gemeinderat Q. _____ anzuweisen, eine geometrische Vermessung aller Daten durch einen Geometer vornehmen zu lassen, welche Ergebnisse vor Ort im Beisein aller am Verfahren beteiligten Parteien vorzustellen sind.
4.
Dieser Umgebungsplan mit allfälligen Anpassungen bzw. Ergänzungen ist den Beschwerdeführern **vor dem Bewilligungsentscheid zur Stellungnahme** zu unterbreiten. Mit deren Zustimmung und allfälligen An-

passungen hat die Bauherrschaft diesen dem Gemeinderat Q._____ einzureichen und dessen Bewilligung einzuholen.

5.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Verfahrensgegner.

2.

Mit Beschwerdeantwort vom 28. Mai 2024 beantragte D._____:

1.

Die Beschwerde vom 6. Mai 2024 sei abzuweisen, soweit auf diese eingetreten wird.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuern).

3.

Der Gemeinderat Q._____ beantragte mit Beschwerdeantwort vom 3. Juni 2024:

Das Verwaltungsgericht wird ersucht, den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 25. März 2024 (BVURA.23.161) zu stützen und die Beschwerde abzulehnen.

4.

Mit Beschwerdeantwort vom 4. Juni 2024 beantragte das BVU, Rechtsabteilung, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden.

5.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 23. April 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 (vgl. § 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der angefochtene Entscheid des BVU ist verwaltungsintern letztinstanzlich (§ 61 Abs. 1 BauV und § 9 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 lit. a Ziffer 1 der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 [Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113]). Das Verwaltungsgericht ist somit zuständig.

2.

2.1.

Gemäss § 4 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) i.V.m. § 42 lit. a VRPG ist zur Beschwerde befugt, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder der Änderung des Entscheids hat. Dieses Erfordernis ist bei den Beschwerdeführern erfüllt. Die Beschwerdeführer 1 sind Bewohner und die Beschwerdeführerin 2 ist Eigentümerin der nördlich angrenzenden Nachbarliegenschaft (Parzellen Nrn. bbb und ccc), womit eine räumliche Beziehungsnähe (mit einer Distanz von weit unter 100 m; vgl. etwa Urteil des Bundesgerichts 1C_530/2022 vom 23. November 2023, Erw. 2.1.2) zur umstrittenen Böschung besteht. Zudem drangen die Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren mit ihren Anträgen nicht durch. Die Beschwerdeführer sind daher materiell beschwert. Sie haben ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder der Änderung des angefochtenen Entscheids.

2.2.

2.2.1.

Für die Beschwerdebefugnis vorausgesetzt wird weiter die sog. formelle Beschwer. Diese Voraussetzung erfüllt, wer formell richtig am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt, d.h. darin einbezogen war und dort seine Antrags- bzw. seine Beschwerdemöglichkeiten formell richtig ausgeschöpft hat, aber nicht voll durchgedrungen ist (vgl. Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2007, S. 437, Erw. 2.2; 2005, S. 157, Erw. I/2.1.2; 2003, S. 309, Erw. 2b/aa; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2024.42 vom 10. April 2024, Erw. I/2.3.1, WBE.2020.90 vom 31. August 2020, Erw. I/2.3, MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38 – 72 VRPG, 1998, N. 146 zu § 38).

2.2.2.

Im Verlaufe des Jahres 2019 gelangten die Beschwerdeführer 1 (A._____ und B._____) wegen der umstrittenen Böschung an die Gemeinde (vgl. Vorakten Gemeinde I, act. 71). Dies als Bewohner und Eigentümer der Nachbarliegenschaft (Parzellen Nrn. bbb und ccc). Im Jahre 2022 übertrugen sie das Eigentum an den Parzellen Nrn. bbb und ccc an die Beschwerdeführerin 2 (C._____), welche in der Folge (zulässigerweise) als neue Eigentümerin und damit als Partei am Verfahren bzw. an der Intervention der Beschwerdeführer 1 beim Gemeinderat teilnahm (vgl. Vorakten Gemeinde I, act. 97 f.; zur Zulässigkeit des Parteiwechsels siehe MERKER, a.a.O., N. 27 [3. Spiegelstrich] zu Vorbem. zu § 38). Der Gemeinderat stellte seinen Entscheid vom 20. Februar 2023 dementsprechend neben den ursprünglich intervenierenden Beschwerdeführern 1 –

welche als Bewohner vom realisierten Bauvorhaben nach wie vor betroffen waren – auch der Beschwerdeführerin 2 als neue Eigentümerin der Nachbarliegenschaft zu (Vorakten, act. 6; angefochtener Entscheid, S. 1). Da die Beschwerdeführer 1 und die Beschwerdeführerin 2 vor dem Gemeinderat nicht durchgedrungen waren (vgl. Vorakten, act. 5), erhoben sie gemeinsam Verwaltungsbeschwerde beim BVU, Rechtsabteilung (Vorakten, act. 7 ff.), welches die Beschwerde nach durchgeführtem Rechtsschriftenwechsel am 25. März 2024 abwies (angefochtener Entscheid, S. 8 [Dispositiv-Ziffer 1]). Die Beschwerdeführer drangen somit auch vor Vorinstanz nicht durch.

Nach dem Gesagten haben sich die Beschwerdeführer an den vorinstanzlichen Verfahren beteiligt – wobei die Beschwerdeführerin 2 dies freilich erst tun konnte, als sie Eigentümerin der Parzellen Nrn. bbb und ccc geworden war. Im Weiteren haben die Beschwerdeführer ihre Antrags- bzw. Beschwerdemöglichkeiten ausgeschöpft, konnten dabei jedoch nicht durchdringen. Das Erfordernis der formellen Beschwerde ist damit erfüllt. Da die Beschwerdeführer – wie dargelegt (Erw. I/2.1) – auch materiell beschwert sind, ist die Beschwerdebefugnis zu bejahen.

2.2.3.

Soweit die Beschwerdegegnerin unter Hinweis u.a. auf AGVE 2015, S. 433 vorbringt, "infolge Verwirkung bezüglich des nachträglichen Rechtsschutzes" fehle es den Beschwerdeführern 1 an der Legitimation (vgl. Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerin, S. 4), begründen sie dies nicht weiter. Tatsache ist, dass sich der Gemeinderat der Sache annahm, die Beschwerdegegnerin miteinbezog (siehe Vorakten Gemeinde I, act. 87 ff.) und mithilfe des Geometers die Niveaudifferenz bezüglich der Böschung abklärte (vgl. Vorakten Gemeinde I, act. 93 ff.). In der Folge fällte er am 20. Februar 2023 den anfechtbaren Entscheid, in welchem er festhielt, gestützt auf die vorliegenden Pläne und die Höhenaufnahmen des Geometers vom 1. September 2022 sei das Bauvorhaben rechtskonform umgesetzt worden und abgeschlossen (Vorakten, act. 1 ff., 5). Inwiefern vor diesem Hintergrund für die Legitimation im Rechtsmittelverfahren die Rechtsprechung zur Frage, unter welchen Umständen bei eigenmächtigem Vorgehen des Bauherrn den Nachbarn ein durchsetzbarer Rechtsanspruch zusteht, von Bedeutung sein soll, wird von der Beschwerdegegnerin nicht rechtsgenügend dargelegt.

2.3.

2.3.1.

Ob die Beschwerdegegnerin mit ihren Ausführungen, wonach die Vorinstanz die von der Beschwerdegegnerin aufgeworfene Frage der Legitimation "nicht richtig behandelt" und die Argumente der Beschwerdegegnerin (betreffend fehlende formelle Beschwerde und Verwirkung des nachträglichen Rechtsschutzes) "nicht beachtet" habe (Beschwerdeantwort

Beschwerdegegnerin, S. 4), gleichzeitig eine Verletzung der Begründungspflicht und damit des rechtlichen Gehörs rügen will, ist unklar, wäre – wie sich den nachfolgenden Erwägungen entnehmen lässt – aber ohnehin nicht begründet.

2.3.2.

Nach der bundesgerichtlichen Praxis zur Begründungspflicht im Rahmen des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) ist es nicht erforderlich, dass die Behörde sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass der Betroffene den Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Sie muss wenigstens kurz die Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 148 III 30, Erw. 3.1; 146 II 335; Erw. 5.1; 143 III 65, Erw. 5.2; 141 IV 249, Erw. 1.3.1).

Die Vorinstanz wies darauf hin, dass C._____ zwischenzeitlich neue Eigentümerin der Nachbarparzelle Nr. bbb geworden sei, weshalb der Gemeinderat seinen Entscheid auch ihr zugestellt habe (angefochtener Entscheid, S. 1). Als Eigentümerin der Parzellen Nrn. bbb und ccc sei sie zur Beschwerdeführung legitimiert (angefochtener Entscheid, S. 3). Nach Ansicht der Vorinstanz trat sie in der Funktion als (neue) Eigentümerin der Nachbarparzelle(n) somit an die Stelle der vorherigen Eigentümer A._____ und B._____, welche seit Beginn im Verfahren involviert waren. Neben C._____ wurden A._____ und B._____ indes weiterhin als beschwerdebefugt betrachtet, da sie nach wie vor in der besagten Nachbarliegenschaft wohnen. Die Vorinstanz hielt deshalb fest, als Bewohner der Nachbarliegenschaft seien sie zur Beschwerdeführung legitimiert (angefochtener Entscheid, S. 3). Dem angefochtenen Entscheid lässt sich somit entnehmen, weshalb die Vorinstanz die Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführer bejaht hat.

Die Vorinstanz setzte sich im angefochtenen Entscheid auf S. 5 f. im Weiteren auch mit dem Argument der Beschwerdegegnerin auseinander, wonach der nachträgliche Rechtsschutz verwirkt sei. Von einer Verletzung der Begründungspflicht kann auch in dieser Hinsicht nicht gesprochen werden.

3.

3.1.

Die Beschwerdegegnerin bringt vor, die Beschwerdeführer hätten sich mit dem vorinstanzlichen Entscheid nicht befasst und nicht dargelegt, was an diesem falsch sei und weshalb er wie korrigiert werden solle. Die An-

forderungen an § 43 Abs. 2 VRPG seien nicht erfüllt (Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerin, S. 5 f.). Auch das BVU, Rechtsabteilung, weist darauf hin, dass die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu einem grossen Teil eine blosser Wiederholung der Beschwerde ans BVU beinhalte, weshalb fraglich sei, inwieweit darauf einzutreten sei (vgl. Beschwerdeantwort BVU, S. 1).

3.2.

Gemäss § 43 Abs. 2 VRPG muss die Beschwerdeschrift einen Antrag sowie eine Begründung enthalten; auf Beschwerden, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, ist nicht einzutreten. Mit der Begründung ist darzulegen, in welchen Punkten nach Auffassung des Beschwerdeführers der angefochtene Entscheid Mängel aufweist (AGVE 2009, S. 275, Erw. 3.1). Bei Laienbeschwerden werden an die Begründung keine allzu hohen Anforderungen gestellt, wobei immerhin verlangt werden darf, dass der Beschwerdeführer darlegt, weshalb er mit dem vorinstanzlichen Entscheid nicht einverstanden ist und welche Erwägungen des angefochtenen Entscheids aus welchen Gründen nicht zutreffen sollen (AGVE 2009, S. 275, Erw. 3.1; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.439 vom 22. Februar 2024, Erw. I/2.1, WBE.2023.29 vom 19. April 2023, Erw. I/2.1, WBE.2019.316 vom 24. März 2020, Erw. I/2, WBE.2019.61 vom 15. Juli 2019, Erw. I/2.1; vgl. auch Botschaft des Regierungsrats des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 14. Februar 2007, Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, 07.27 [Botschaft VRPG], S. 57).

Der Hinweis der Vorinstanz, wonach in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde in weiten Teilen bloss wiederholt wird, was bereits in der Beschwerde vor Vorinstanz vorgebracht wurde, trifft zwar zu. An anderen Stellen enthält die 20 Seiten umfassende Beschwerde jedoch auch Vorbringen, die sich auf den angefochtenen Entscheid und die Auffassung der Vorinstanz beziehen und sich damit (wenigstens im Ansatz) auseinandersetzen. Von einer fehlenden Begründung im Sinne von § 43 Abs. 2 VRPG lässt sich daher nicht sprechen. Da die Beschwerde auch einen Antrag enthält, sind die in § 43 Abs. 2 VRPG definierten Anforderungen an eine Beschwerdeschrift erfüllt.

4.

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

5.

Mit der Beschwerde ans Verwaltungsgericht 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.

Strittig und zu beurteilen ist wie bereits vor Vorinstanz die Frage, ob für die auf der Parzelle Nr. aaa bereits ausgeführte Umgebungs-, Terrain- bzw. Böschungsgestaltung ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist (siehe angefochtener Entscheid, S. 3; Beschwerde, S. 2 [Beschwerdeanträge]). Die Vorinstanz wies im Weiteren darauf hin, dass auf die Vorbringen der Beschwerdeführer, wonach bereits die diesem Verfahren vorangegangenen Verfahren von Verfahrensfehlern überhäuft gewesen seien, nicht einzugehen sei. Ebenso wenig sei auf die Rügen betreffend Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung einzugehen, liege doch ein anfechtbarer Entscheid vor, wobei die Beschwerdeführer auf eine Rechtsverweigerungs- bzw. Rechtsverzögerungsbeschwerde verzichtet hätten. Eine Gehörsverletzung liege ebenfalls nicht vor, hätten sich die Beschwerdeführer vor dem Gemeinderat doch mehrmals schriftlich und mündlich äussern können und seien entsprechend angehört worden. Auch hätten sie Einsicht in die Akten nehmen können und einen begründeten Entscheid erhalten, den sie sachgerecht hätten anfechten können (angefochtener Entscheid, S. 3). Diese Ausführungen treffen zu. Die Beschwerdeführer setzen sich mit den dargelegten Erörterungen zudem auch nicht auseinander und legen nicht dar, inwiefern sie falsch bzw. rechtsfehlerhaft sein sollen. Sie begnügen sich damit, ihre bereits vor Vorinstanz gemachten Ausführungen praktisch wortwörtlich zu wiederholen (siehe Beschwerde, S. 9 f. sowie Vorakten, act. 14). Darauf ist nicht weiter einzugehen, zumal die Vorinstanz diese Argumente – wie dargelegt – bereits zutreffend beurteilt hat. Weitere Ausführungen erübrigen sich.

2.

2.1.

Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, die in der Baubewilligung vom 28. September 2015 angeordnete Nebenbestimmung, wonach die Umgebungsgestaltung separat in einem nachträglichen Verfahren zu bewilligen sei, sei unzulässig. Weitere Mängel sehen sie darin, dass sie in dieses nachgelagerte Verfahren nicht einbezogen worden und – entgegen der Auflage-Ziffer 15 der Baubewilligung – auch nicht um eine nachbarliche Zustimmung ersucht worden seien. Als unzutreffend erachten sie auch die "nachgeschobene Konstruktion" der Vorinstanzen, wonach die Baubewilligung vom 28. September 2015 faktisch abschliessend gewesen sei, weil sie die wesentliche Bewilligung für die Umgebungsgestaltung enthalte.

Dass die Umgebungsgestaltung bereits ca. 2017/2018 bewilligt worden sei, hätten die Beschwerdeführer im Weiteren erst später erfahren, wobei sie die diesbezügliche Bewilligung nie erhalten hätten. Auch die Resultate der Baukontrolle betreffend die Höhenkoten seien ihnen nicht bekanntgegeben worden. Entlang der Grundstücksgrenze zu ihrem Grundstück sei eine 10 - 30 cm hohe senkrechte Abgrabung vorgenommen worden, welche nicht dem in der Baubewilligung geforderten Böschungswinkel entspreche. Auf dem Grundstück der Bauherrschaft müsse deshalb ein Schutzstreifen von mindestens 60 cm eingehalten werden. Der widerrechtlich ausgeführten Böschungsgestaltung entlang ihres Grundstücks stimmten sie nicht zu.

Schliesslich beanstanden die Beschwerdeführer auch die vom Gemeinderat in Auftrag gegebenen Messungen der Höhenabweichungen. Es gebe keine Pläne, welche die von der Bauherrschaft geschaffene Realität wiedergäben. Es seien aktualisierte Pläne erforderlich, u.a. neue Schnittpläne A – D, welche auch die realisierten Böschungen, Abgrabungen und Höhenkoten – und zu Vergleichszwecken die am 28. September 2015 rechtskräftig bewilligten Höhenkoten gemäss Schnittplan A – D aufführten. Der Plan müsse den Beschwerdeführern zur Zustimmung unterbreitet werden und dürfe erst im Nachgang bewilligt werden. Es sei deshalb zwingend, dass ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren für die Umgebungsgestaltung unter vorgängig einzuholender Zustimmung der Beschwerdeführer durchzuführen sei.

2.2.

Die Vorinstanz prüfte die Rüge, wonach der Gemeinderat die Umgebungsgestaltung formlos bewilligt habe, ohne die Beschwerdeführer ins Verfahren einzubeziehen, unter dem Gesichtspunkt der Wiederaufnahme gemäss §§ 65 ff. VRPG. Sie gelangte dabei zum Schluss, dass das Bauvorhaben im Herbst 2018 fertiggestellt worden sei, die Beschwerdeführer sich indes erst mit Schreiben vom 24. Dezember 2019 an den Gemeinderat gewandt hätten. Die (dreimonatige) Frist für ein allfälliges Wiederaufnahmebegehren (§ 66 VRPG) sei zu diesem Zeitpunkt also längst abgelaufen gewesen. Zudem sei es im Kanton Aargau üblich, dass die Umgebungsgestaltung erst vor Ausführung der Umgebungsarbeiten und ohne Mitwirkung bzw. Einbezug der betroffenen Nachbarn bewilligt werde. Die Terraingestaltung entlang der Fassadengestaltung selbst sei denn auch bereits mit der rechtskräftigen Baubewilligung vom 28. September 2015 erteilt worden und nicht erst mit der formlos erfolgten Genehmigung des Umgebungsplans. Soweit die Beschwerdeführer geltend machten, die Terraingestaltung zu den Nachbarparzellen hätte im Einvernehmen mit den jeweiligen Eigentümern erfolgen müssen, sei anzumerken, dass das Terrain auf der Parzelle der Beschwerdeführer selbst bei der Bauausführung nicht verändert worden sei, womit auch kein Koordinationsbedarf ersichtlich sei (angefochtener Entscheid, S. 6).

Hinsichtlich der Höhenmessungen stellte die Vorinstanz auf die Höhenaufnahmen des Vermessungsbüros ab. Es bestehe kein Grund, an der Richtigkeit dieser Höhenaufnahmen zu zweifeln. Die gemessenen Höhenkoten am Böschungsfuss (vor der Nordwestfassade) würden von der in den bewilligten Schnittplänen (A – D) angegebenen Höhe des ausgeführten Terrains am Böschungsfuss nur marginal abweichen. Ebenso stimmten die vom Vermessungsbüro am Böschungsfuss ermittelten Höhenkoten im Wesentlichen mit den von der Beschwerdegegnerin im Umgebungsplan vom 20. Juni 2018 gemachten Angaben überein. Dass das Terrain am Böschungsfuss erheblich stärker abgetragen worden sei als in den bewilligten Schnittplänen vorgesehen, treffe also nicht zu (angefochtener Entscheid, S. 4). Eine relevante Abweichung der an der Böschungsoberkante bzw. entlang der nordwestlichen Grenze der Bauparzelle vom Vermessungsbüro gemessenen Höhenkoten gegenüber den Angaben in den bewilligten Schnittplänen sei im Weiteren ebenfalls nicht erkennbar. Die vom Vermessungsbüro an der Böschungsoberkante ermittelten Höhenkoten stimmten im Wesentlichen auch mit den von der Beschwerdegegnerin im Umgebungsplan vom 20. Juni 2018 gemachten Angaben überein. Betreffend die von den Beschwerdeführern vorgebrachte Abgrabung direkt entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ergebe sich aus den Höhenaufnahmen des Vermessungsbüros schliesslich, dass diese mit einer Höhe von maximal 20 cm (respektive in der Höhe der Mächtigkeit der abgetragenen bzw. nicht wieder aufgeschütteten Humusschicht) ebenfalls marginal ausfalle, sodass aufgrund dieser Abgrabung auch nicht von einer Beeinträchtigung der Hangstabilität auszugehen sei, zumal auch der Abschlusszaun entlang der Grenze bis heute unversehrt geblieben sei. Diese geringfügige Abgrabung sei denn auch kaum mehr erkennbar (da bereits überwachsen) (angefochtener Entscheid, S. 4). Hinsichtlich der Böschungsneigung ergebe sich aus der Vermessung schliesslich, dass der Böschungsfuss gegenüber den bewilligten Schnittplänen geringfügig nach Süden verschoben worden sei, wodurch die Böschungslänge bzw. Tiefe erhöht worden sei. Entsprechend sei die Böschungsneigung mit 45 – 55 % gegenüber den bewilligten Schnittplänen leicht flacher ausgefallen. Auch stimmten die gestützt auf die vorgenommene Vermessung ermittelten Böschungsneigungen im Wesentlichen mit den im Umgebungsplan vom 20. Juni 2018 angegebenen Böschungsneigungen überein. Ein Fall, in dem eine Böschungsneigung von 67 % (Neigungsverhältnis 2:3) vorläge und demzufolge ein Grenzabstand von 60 cm (§ 28 Abs. 3 BauV) gegenüber dem Grundstück der Beschwerdeführer eingehalten werden müsste, liege nicht vor. Von einer Beeinträchtigung der Hangstabilität sei aufgrund der ausgeführten Böschung nicht auszugehen (vgl. angefochtener Entscheid, S. 5).

Zusammenfassend habe der Gemeinderat die geringfügige Abweichung der ausgeführten Böschung von den bewilligten Schnittplänen gestützt

auf § 52 Abs. 1 BauV formlos bewilligen dürfen. Hinzu komme, dass ein nachträgliches (vereinfachtes) Baubewilligungsverfahren ohnehin ein formalistischer Leerlauf wäre, nachdem der Gemeinderat die Rechtmässigkeit der ausgeführten Böschung auf die Einwände der Beschwerdeführer hin nochmals überprüft und – nach angeordneter Vermessung der Böschung – mit dem nun angefochtenen Entscheid zu Recht für rechtmässig befunden habe (vgl. angefochtener Entscheid, S. 5). In ihrer Beschwerdeantwort hält die Vorinstanz an ihrer Beurteilung vollumfänglich fest.

3.

3.1.

Soweit die Beschwerdeführer der Ansicht sind, die in der Baubewilligung vom 28. September 2015 festgehaltene Nebenbestimmung Ziffer 16 ("Der Umgebungsplan ist nicht Bestandteil dieser Bewilligung. Er muss vor Baubeginn der Bauverwaltung eingereicht werden und wird separat bewilligt") sei unzulässig, ist darauf nicht einzugehen, zumal die erwähnte Baubewilligung längst rechtskräftig ist. Es besteht kein Anlass, auf die Baubewilligung bzw. die darin festgehaltene Nebenbestimmung Ziffer 16 zurückzukommen. Die Rüge der Beschwerdeführer geht ins Leere.

3.2.

3.2.1.

Hinsichtlich des Terrains wies die Vorinstanz zunächst korrekt darauf hin, dass die Bewilligung für die Terraingestaltung entlang der Fassaden bereits mit der rechtskräftigen Baubewilligung vom 28. September 2015 (Schnittpläne) erteilt worden sei (vgl. angefochtener Entscheid, S. 6). Der Baubewilligung vom 28. September 2015 lässt sich weiter auch entnehmen, dass die Aufschüttungen und Böschungen innerhalb der Parzelle auf ein Minimum zu reduzieren und die Böschungen entlang der Nachbarparzellen im Verhältnis 2:3 auszuführen seien. Die Terraingestaltung zu den Nachbarparzellen habe im Einvernehmen mit den jeweiligen Eigentümern zu erfolgen (vgl. siehe Baubewilligung vom 28. September 2015, Nebenbestimmung Ziffer 15). Der Umgebungsplan sei nicht Bestandteil dieser Bewilligung, er müsse vor Baubeginn der Bauverwaltung eingereicht werden und werde separat bewilligt (Baubewilligung vom 28. September 2015, Nebenbestimmung Ziffer 16).

3.2.2.

Ausweislich der Akten wurde der von der Bauherrschaft am 20. Juni 2018 unterzeichnete Umgebungsplan 1:100 (24.05.17 bb rev. 29.05.18) am 21. Juni 2018 (Eingangsstempel) bei der Gemeinde eingereicht (siehe Vorakten Gemeinde I, act. 62) und von dieser offenbar formlos genehmigt bzw. bewilligt. Ob dies formlos zulässig war, kann dahingestellt bleiben, denn selbst wenn darin ein Mangel läge, führte dies nicht zur Nichtigkeit, sondern bloss zur Anfechtbarkeit der Genehmigung. Nichtigkeit liegt nur dann vor, wenn der anhaftende Mangel besonders schwer und offensicht-

lich oder zumindest leicht erkennbar ist und zudem die Rechtssicherheit nicht ernsthaft gefährdet wird (vgl. statt vieler: BGE 148 IV 445, Erw. 1.4.2; 139 II 243, Erw. 11.2; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 1098). Von einer solchen Konstellation kann hier nicht gesprochen werden, zumal die wesentlichen Vorgaben/Parameter für die Terrain- und Umgebungsgestaltung bereits mit der Baubewilligung vom 28. September 2015 bewilligt bzw. festgelegt worden waren (siehe auch die bewilligten Planunterlagen) und der nachgereichte Umgebungsplan diesbezüglich im Wesentlichen nur noch auf die Übereinstimmung mit diesen Vorgaben/Parametern zu prüfen war.

3.2.3.

Die Beschwerdeführer beanstanden, sie seien von den Behörden im Zusammenhang mit dem nachgereichten Umgebungsplan nicht einbezogen worden. Gemäss § 65 Abs. 2 VRPG (i.V.m. § 4 Abs. 1 BauG) kann derjenige, der zu Unrecht nicht in ein Verfahren einbezogen wurde oder dem ein Entscheid nicht eröffnet worden ist, die Wiederaufnahme verlangen. Nach § 66 Abs. 1 VRPG ist das Wiederaufnahmebegehren innert drei Monaten seit die gesuchstellende Person vom Wiederaufnahmegrund Kenntnis erhalten hat, bei der letzten Instanz, die entschieden hat, schriftlich mit Antrag und Begründung einzureichen. Gestützt auf die Nebenbestimmung Ziffer 16 der Baubewilligung vom 28. September 2015 wussten die Beschwerdeführer, dass der Umgebungsplan nicht Bestandteil dieser Bewilligung war, der Plan *vor Baubeginn* noch eingereicht werden musste und separat bewilligt wird. Zum Zeitpunkt des Baubeginns mussten die Beschwerdeführer somit annehmen, dass den Baubehörden der Umgebungsplan eingereicht und spätestens bei Vornahme der Umgebungsgestaltung (welche die Beschwerdeführer als unmittelbare Nachbarn bemerken mussten) mussten sie davon ausgehen, dass der Umgebungsplan auch bewilligt worden war. Entsprechend hätten sie innert drei Monaten reagieren und ein Wiederaufnahmegesuch stellen müssen, wenn sie der Meinung waren, sie seien im Zusammenhang mit dem nachgereichten Umgebungsplans zu Unrecht nicht einbezogen worden bzw. ihnen sei die Genehmigung bzw. Bewilligung des Umgebungsplans zu Unrecht nicht eröffnet worden.

Wann mit den Umgebungsgestaltungsarbeiten begonnen wurde, ist vorliegend zwar nicht bekannt. Dem Protokoll der Bauabnahme vom 14. August 2018 (in: Vorakten Gemeinde I, act. 64) lässt sich aber entnehmen, dass die Umgebungsarbeiten am 14. August 2018 noch nicht abgeschlossen waren; im Protokoll wurde diesbezüglich der Hinweis "Wurde noch nicht fertiggestellt" vermerkt und gelb eingefärbt. Im Protokoll der Rohbaukontrolle vom 8. März 2018 (in: Vorakten Gemeinde I, act. 61) war bei der Umgebung dagegen noch kein solcher gelb eingefärbter Hinweis zum Baufortschritt aufgeführt. Dies lässt darauf schliessen, dass mit den eigentlichen Umgebungsgestaltungsarbeiten zwischen dem 8. März 2018

und dem 14. August 2018 begonnen wurde. Beachtet man, dass der aktenkundige Umgebungsplan am 21. Juni 2018 bei den Behörden einging (siehe oben), so dürfte mit den Arbeiten jedenfalls nicht vorher begonnen worden sein. Am 14. August 2018 waren die Umgebungsarbeiten denn auch noch nicht fertiggestellt. Als unmittelbare Nachbarn konnten bzw. mussten die Beschwerdeführer fraglos feststellen, dass die Umgebungsarbeiten im Gange waren (Baggerarbeiten etc.). Entsprechend mussten sie auch davon ausgehen, dass der in der Nebenbestimmung Ziffer 16 der Baubewilligung vom 28. September 2015 geforderte Umgebungsplan eingereicht und genehmigt bzw. bewilligt worden war. Ausgehend von diesen Grundlagen haben die Beschwerdeführer indes nicht innert drei Monaten reagiert und ein Wiederaufnahmegesuch gestellt, mit dem sie geltend gemacht hätten, sie seien im Zusammenhang mit dem Umgebungsplan zu Unrecht nicht einbezogen worden. Ausweislich der Akten haben sie sich vielmehr erst über ein Jahr später mit Schreiben vom 24. Dezember 2019 an den Gemeinderat gewandt – wobei fraglich ist, ob dieses Schreiben überhaupt als Wiederaufnahmegesuch qualifiziert werden könnte. Eine Wiederaufnahme fällt folglich ausser Betracht.

4.

4.1.

Der Gemeinderat liess die ausgeführte und umstrittene Böschung entlang der Nordwestgrenze der Bauparzelle durch ein Vermessungsbüro überprüfen (siehe Vorakten Gemeinde I, act. 93 ff.). Das Verwaltungsgericht hat mit der Vorinstanz keinen Anlass, an der Richtigkeit der vorgenommenen Höhenmessungen zu zweifeln.

Die vom Vermessungsbüro ermittelten Höhenkoten *am Böschungsfuss* (vor der Nordwestfassade) betragen zwischen 426.97 und 427.02 m.ü.M (Vorakten Gemeinde I, act. 95 f.). Die Differenz zur in den Schnittplänen (A – D) (vgl. Vorakten Gemeinde I, act. 26 ff.) sowie den Ansichtsplänen (namentlich Vorakten Gemeinde I, act. 11 und 13) angegebenen Höhe des Terrains am Böschungsfuss von 427.095 m.ü.M. beträgt somit – wie die Vorinstanz richtig ausführte (angefochtener Entscheid, S. 3) – zwischen 7.5 und 12.5 cm. Zieht man den Umgebungsplan vom 20. Juni 2018 heran, so ist die Differenz zwischen der geplanten und der realisierten Höhe am Böschungsfuss noch etwas geringer, sie beträgt zwischen 1.5 und 11.5 cm (siehe Vorakten Gemeinde I, act. 62 im Vergleich zu act. 95 f.).

Entlang der nordwestlichen Grenze der Bauparzelle beträgt die vom Vermessungsbüro im Bereich der Mitte des Gebäudes, d.h. im höchsten Bereich der Böschung, *an der Böschungsoberkante* (oberhalb der von den Beschwerdeführern geltend gemachten Abgrabung an der Grundstücksgrenze) gemessene Höhenkote 428.80 m.ü.M. (Vorakten Gemeinde I, act. 95 f.). Die im bewilligten Schnittplan C angegebene Höhenkote an der

Böschungsoberkante (mit einer Entfernung zur vom Vermessungsbüro ermittelten Höhenkote von rund 1.16 m [siehe Vorakten Gemeinde I, act. 17 im Vergleich zu act. 95 f.]) beträgt 428.745 m.ü.M. (Vorakten Gemeinde I, act. 27), wobei die Vorinstanz korrekt darauf hinwies, dass die Abweichung von 5.5 cm darauf zurückzuführen sei, dass die Höhe der Böschung gegen Südwesten wieder abnimmt bis auf 427.77 m.ü.M. an der vom Vermessungsbüro an der südwestlichen Stelle (oberhalb der von den Beschwerdeführern vorgebrachten Abgrabung) an der Böschungsoberkante vorgenommenen Höhenmessung (Vorakten Gemeinde I, act. 95 f.). Auch die weiteren Feststellungen der Vorinstanz leuchten ein und treffen zu. So legte die Vorinstanz korrekt dar, dass die im bewilligten Schnittplan B (siehe Vorakten Gemeinde I, act. 28) im höchsten Bereich der Böschung angegebene Höhenkote an der Böschungsoberkante (mit einer Entfernung zur vom Vermessungsbüro ermittelten Höhenkote von rund 4.5 m [siehe Vorakten Gemeinde I, act. 17 im Vergleich zu act. 95 f.]) 428.765 m.ü.M. betrage, wobei auch hier die marginale Abweichung von 3.5 cm darauf zurückzuführen sei, dass die Höhe der Böschung gegen Nordosten wieder abnehme bis auf 428.06 m.ü.M. an der vom Vermessungsbüro an der nordöstlichen Grundstücksecke (oberhalb der von den Beschwerdeführern vorgebrachten Abgrabung an der Böschungsoberkante vorgenommenen Höhenmessung) (Vorakten Gemeinde I, act. 95 f.). Da gestützt auf die vom Vermessungsbüro durchgeführten Höhenaufnahmen (sowie die im LiDAR enthaltenen Höhenlinien [siehe im Aargauischen Geographischen Informationssystem {AGIS} abrufbare Karte "Höhenlinien 1 m und 5 m Äquidistanz"]) erstellt sei, dass die Höhe der Böschung gegenüber dem mittleren Messpunkt (428.80 m.ü.M.) gegen Südwesten und Nordosten wieder abnehme, erschienen schliesslich auch die in den bewilligten Schnittplänen D und A angegebenen Höhenkoten von 428.315 m.ü.M. (Schnitt D; Vorakten Gemeinde I, act. 26) bzw. 428.615 m.ü.M. (Schnitt A; Vorakten Gemeinde I, act. 29) im Wesentlichen korrekt – namentlich im Vergleich zu den am südwestlichen Punkt sowie auf Höhe der Nordostfassade vom Vermessungsbüro oberhalb der von den Beschwerdeführern vorgebrachten Abgrabung an der Böschungsoberkante ermittelten Höhenkoten. Mit der Vorinstanz ist daher keine relevante Abweichung der ausgeführten Böschung von den in den bewilligten Schnittplänen an der Böschungsoberkante angegebenen Höhenkoten erkennbar (vgl. angefochtener Entscheid, S. 4). Berücksichtigt man weiter den Umgebungsplan vom 20. Juni 2018, so zeigt die vom Vermessungsbüro in der Verlängerung der Nordostfassade an der Böschungsoberkante ermittelte Höhenkote eine merkliche Abweichung. Die vom Vermessungsbüro gemessene Höhe beträgt hier 428.48 m.ü.M., der Umgebungsplan lässt an der Stelle dagegen auf eine Höhenkote von 427.965 m.ü.M. schliessen ($424.095 \text{ m.ü.M.} + 3.87 \text{ m}$; siehe Vorakten Gemeinde I, act. 62). Letzterer Wert (Umgebungsplan) dürfte indes kaum stimmen, da im bewilligten Ansichtsplan (Nordost) an der Stelle eine Höhenkote von ca. 428.30 m.ü.M. auszumachen ist (vgl. Vorakten Gemeinde I, act. 13), was deutlich näher

beim vom Vermessungsbüro gemessenen Wert liegt. Auch die AGIS-Karte "Höhenlinien 1 m und 5 m Äquidistanz" lässt hier nicht auf eine Höhenkote von lediglich 427.965 m.ü.M. schliessen, liegt der Punkt doch ziemlich genau in der Mitte zwischen den beiden 1 m-Höhenlinien 428 m.ü.M. und 429 m.ü.M. Die übrigen vom Vermessungsbüro an der (oberhalb der von den Beschwerdeführern vorgebrachten Abgrabung) Böschungsoberkante ermittelten Höhenkoten weichen von den im Umgebungsplan vom 20. Juni 2018 gemachten Angaben schliesslich 1 bis 9.5 cm ab (vgl. Vorakten Gemeinde I, act. 62 im Vergleich zu act. 95 f.).

Die von den Beschwerdeführern geltend gemachten *Abgrabungen direkt entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze* der Parzelle Nr. aaa betragen gemäss den Höhenaufnahmen des Vermessungsbüros (welche sowohl oberhalb als auch unterhalb der betreffenden Abgrabung vorgenommen wurden) maximal 20 cm (Vorakten Gemeinde I, act. 95 f.; siehe auch angefochtener Entscheid, S. 4).

In Bezug auf die *Böschungsneigung* lässt sich mit Blick auf die Schnittpläne sowie die Ergebnisse der Höhenmessungen des Vermessungsbüros festhalten, dass die Länge bzw. Tiefe beim Schnitt D effektiv rund 2.5 m (anstatt rund 2 m gemäss Schnittplan) beträgt. Beim Schnitt C beträgt sie rund 3.4 m (anstatt rund 3.5 m gemäss Schnittplan), beim Schnitt B rund 3.5 m (anstatt rund 3 m gemäss Schnittplan) und beim Schnitt A rund 3.5 m (anstatt rund 2.3 m gemäss Schnittplan) (vgl. Vorakten Gemeinde I, act. 95 f. im Vergleich zu act. 26 ff. und 17). Im Bereich des Schnitts C entspricht die Lage des Böschungsfusses hinsichtlich der Länge bzw. Tiefe der Böschung dem Schnittplan im Wesentlichen, in den Bereichen der Schnitte D, B und A wurde er jeweils in Richtung Süden verschoben, wodurch die Böschungslänge bzw. -tiefe erhöht und die Böschung flacher realisiert wurde. Die Vorinstanz hielt fest, dass die gestützt auf die vorgenommene Vermessung ermittelten Böschungsneigungen im Wesentlichen auch mit den im Umgebungsplan vom 20. Juni 2018 angegebenen Böschungsneigungen übereinstimmten. Dem ist anzufügen, dass die realisierten Böschungsneigungen teilweise sogar noch etwas flacher sind als die im Umgebungsplan (Vorakten Gemeinde I, act. 62) angegebene Neigung von 1:2.

4.2.

Somit lässt sich festhalten, dass die realisierte Terrain- bzw. Böschungsgestaltung nordwestlich des Gebäudes (zur Parzelle der Beschwerdeführer hin) teilweise von den bewilligten Plänen abweicht. Gemäss § 52 BauV können geringfügige Abweichungen von den bewilligten Plänen vom Gemeinderat formlos bewilligt werden. Die Abweichungen sind in den Plänen zu vermerken (Abs. 1). Für grössere Änderungen gilt das vereinfachte oder das ordentliche Verfahren (Abs. 2).

Die Vorinstanz stufte die Abweichung der ausgeführten Böschung von den bewilligten Plänen als geringfügig ein, wobei sie darauf hinwies, dass die Abweichung (aufgrund des geringeren Neigungsverhältnisses) auch keine neuen Belastungen mit sich bringe, weshalb sie vom Gemeinderat gestützt auf § 52 Abs. 1 BauV formlos habe bewilligt werden dürfen (angefochtener Entscheid, S. 5). Diese Einschätzung ist im Rahmen der dem Verwaltungsgericht zustehenden Rechtskontrolle (siehe Erw. I/5) nicht zu beanstanden. Vor Augen zu halten ist dabei auch, dass es sich lediglich um kleinere Abweichungen in der Umgebungsgestaltung handelt. Da die Neigungsverhältnisse deutlich geringer als 2:3 sind, ist auch kein Grenzabstand von 60 cm einzuhalten; ein solcher wäre nur bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 erforderlich (§ 28 Abs. 3 BauV). Hinsichtlich der von den Beschwerdeführern vorgebrachten Abgrabung direkt entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze hielt die Vorinstanz überdies schlüssig fest, dass diese keine relevanten Auswirkungen hat. Von einer Beeinträchtigung der Hangstabilität kann nicht ausgegangen werden. Der Abschlusszaun entlang der Grenze blieb bis heute denn auch unversehrt (siehe Beschwerdeantwortbeilage Gemeinderat [Foto]). Die von den Beschwerdeführern vorgebrachte Abgrabung ist heute auch kaum mehr erkennbar, da sie überwachsen ist (siehe aktenkundiges Foto [Beschwerdeantwortbeilage Gemeinderat]).

Dass die Abweichung der realisierten Böschung von den bewilligten Plänen formlos bewilligt wurde, ist somit nicht zu beanstanden. Die Abweichung lässt sich den bei den Akten befindlichen Plänen – wie oben aufgezeigt – zudem ausreichend entnehmen, indem man die bewilligten Planunterlagen (mit den geplanten Höhenkoten) mit den Plänen des Vermessungsbüros (mit den realisierten Höhenkoten) vergleicht. Der Gemeinderat durfte die Abweichung daher formlos bewilligen (§ 52 Abs. 1 BauV). Dass die Beschwerdeführer der Terrain- bzw. Böschungsgestaltung nicht zustimmen konnten, stellt im Übrigen ebenfalls keinen Mangel dar. Für die Realisierung der Böschung auf der Parzelle Nr. aaa war kein Eingriff in die Parzelle (Nr. bbb) der Beschwerdeführer erforderlich; selbst der Abschlusszaun entlang der Grenze blieb unversehrt. Aus der Nebenbestimmung Ziffer 15 Satz 4 der Baubewilligung vom 28. September 2015 können die Beschwerdeführer daher nichts zu ihren Gunsten ableiten.

4.2.1.

Hinzuweisen ist im Übrigen, dass selbst wenn man die Ansicht vertreten würde, für die Abweichung von den bewilligten Plänen bedürfe es vorliegend eines (vereinfachten) Baubewilligungsverfahrens, die Beschwerdeführer daraus nichts gewinnen würden bzw. dies zu einem prozessualen Leerlauf führte. Die Beschwerdeführer konnten ihre Einwände gegen die realisierte Böschung bereits im Rahmen des vom Gemeinderat durchgeführten Schriftenwechsels vorbringen, worauf der Gemeinderat die

Rechtmässigkeit der ausgeführten Böschung nochmals überprüfte und – nach angeordneter Vermessung der Böschung – mit dem gemeinderätlichen Entscheid (zu Recht) für rechtmässig befand (siehe auch angefochtener Entscheid, S. 5).

5.

Weitere Abklärungen, das Einholen zusätzlicher Beweismittel sowie die Durchführung einer (Augenscheins-)Verhandlung sind schliesslich nicht erforderlich, um den Fall beurteilen zu können. Die für die Beurteilung wesentlichen Informationen sind in den Akten enthalten und ergeben ein genügend klares Bild. Auf die Abnahme weiterer Beweismittel kann in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden, zumal davon keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten wären (vgl. BGE 147 IV 534, Erw. 2.5.1, 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.

Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen.

III.

1.

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

Da die Beschwerdeführer unterliegen und kein Grund gemäss § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG vorliegt, sind die Verfahrenskosten zur Hälfte von den Beschwerdeführern 1 und zur anderen Hälfte von der Beschwerdeführerin 2 zu bezahlen; die Beschwerdeführer 1 haften für ihren Anteil solidarisch (vgl. § 33 VRPG).

2.

2.1.

Im Beschwerdeverfahren werden die Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§ 32 Abs. 2 VRPG).

Da die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin obsiegt, hat sie Anspruch auf Ersatz ihrer Parteikosten (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG). Diese sind ihr zur Hälfte von den Beschwerdeführern 1 und zur anderen Hälfte von der Beschwerdeführerin 2 zu ersetzen; die Beschwerdeführer 1 haften für ihren Anteil solidarisch (vgl. § 33 VRPG).

2.2.

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

Die Vorinstanz ging von einem Streitwert von weniger als Fr. 20'000.00 aus (angefochtener Entscheid, S. 7), was von den Parteien nicht beanstandet wird. Für Streitwerte bis Fr. 20'000.00 beträgt in Beschwerdeverfahren die Entschädigung Fr. 600.00 bis Fr. 4'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 1 AnwT). Der mutmassliche Aufwand des Anwaltes war knapp mittel, die Bedeutung des Falles eher gering und die Schwierigkeit des Falles mittel. Unter Berücksichtigung dieser Parameter erscheint eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.00 sachgerecht.

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. 416.00, gesamthaft Fr. 2'916.00, sind zur Hälfte mit Fr. 1'458.00 von den Beschwerdeführern 1 und zur anderen Hälfte mit Fr. 1'458.00 von der Beschwerdeführerin 2 zu bezahlen. Die Beschwerdeführer 1 haften für ihren Anteil solidarisch.

3.

Der Beschwerdegegnerin sind die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 1'500.00 zur Hälfte mit Fr. 750.00 von den Beschwerdeführern 1 und zur anderen Hälfte mit Fr. 750.00 von der Beschwerdeführerin 2 zu ersetzen. Die Beschwerdeführer 1 haften für ihren Anteil solidarisch.

Zustellung an:

die Beschwerdeführer 1.1 und 1.2

die Beschwerdeführerin 2

die Beschwerdegegnerin (Vertreter)
den Gemeinderat Q. _____
das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, 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. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]).

Aarau, 23. April 2025

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Wildi