

WBE.2024.396 / MW / we

(BVURA.24.345)

Art. 83

Urteil vom 15. September 2025

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichterin Schöb
Gerichtsschreiber Wildi

Beschwerde- **A. _____**
führerin

gegen

Beschwerde- **B. _____**
gegner 1.1

Beschwerde- **C. _____**
gegnerin 1.2

und

Vorinstanzen **Gemeinderat Q. _____**,
vertreten durch Dr. iur. Markus Siegrist, Rechtsanwalt,
Bleichemattstrasse 23, Postfach, 5001 Aarau

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

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
vom 9. Oktober 2024

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Am 21. September 2023 reichten B.____ und C.____, R.____, ein Baugesuch ein für die Aufstockung des bestehenden Gebäudes Nr. ccc sowie die Aussenaufstellung einer Wärmepumpe auf der Parzelle Nr. aaa, S-Strasse __, R.____.

2.

Das Baugesuch wurde vom 6. Oktober bis zum 6. November 2023 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist reichte A.____, Grundeigentümerin der benachbarten Parzelle Nr. bbb, "vorsorglich" eine Einwendung ein und hielt nach Durchführung des Schriftenwechsels und der Einwendungsverhandlung daran fest.

3.

Am 10. Juni 2024 wies der Gemeinderat Q.____ die Einwendung ab, soweit er darauf eintrat und bewilligte das Baugesuch bzw. die nach der Einwendungsverhandlung eingereichte Projektänderung. Die Baubewilligung hielt als Nebenbestimmung Folgendes fest:

22. Die für die Bauparzelle aaa maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) von 235.80 m², basierend auf der Grundstücksfläche von 524.00 m² und der für die Wohnzone W massgebenden Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.45, wird mit 235.65 m² bis auf 0.15 m² ausgeschöpft. Diese Fläche steht somit für allfällige Erweiterungen noch zur Verfügung.

B.

Dagegen erhob die A.____ Verwaltungsbeschwerde beim Departement, Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung. Dieses fällte am 9. Oktober 2024 folgenden Entscheid:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Verfahrens von Fr. 1'650.– Werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Parteikosten werden keine ersetzt.

C.

1.

Gegen den am 10. Oktober 2024 zugestellten Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, erhob A. _____ am 7. November 2024 Verwaltungsgerichtsbeschwerde und beantragte:

Der Entscheid vom 9. Oktober 2024 (BVURA.24.345) sei aufzuheben; die Baubewilligung für die Aufstockung des Einfamilienhauses mit Aussenaufstellung Wärmepumpe an der S-Strasse __, R. _____ (Parzelle aaa), sei zu verweigern.

2.

In den Beschwerdeantworten vom 14. bzw. 20. November 2024 beantragten das BVU, Rechtsabteilung, bzw. die Beschwerdegegner die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin.

3.

Der Gemeinderat Q. _____ liess mit Beschwerdeantwort vom 6. Dezember 2024 folgende Anträge stellen:

1.

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, soweit auf diese eingetreten wird.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuern).

4.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 15. September 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]). Der angefochtene Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, ist verwaltungsintern letztinstanzlich (vgl. § 50 Abs. 2 VRPG i.V.m. § 9 Abs. 1 und § 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 gilt auch in Bausachen (vgl. § 61 Abs. 1 und 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Das Verwaltungsgericht ist daher für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

2.

2.1.

Der Gemeinderat bestreitet sinngemäss die Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführerin. Mit der Einwendung habe sie einzig die genaue Prüfung des Baugesuchs verlangt. Erst mit der Verwaltungsbeschwerde an das BVU habe sie die Aufhebung der Baubewilligung beantragt. Damit sei der Streitgegenstand unzulässigerweise erweitert worden (Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 4 f.).

2.2.

Zur Beschwerde ist befugt, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder der Änderung des Entscheids hat (§ 42 Abs. 1 lit. a VRPG). Die Beschwerdelegitimation setzt neben der hier unbestrittenermassen vorliegenden materiellen Beschwer voraus, dass die Beschwerdeführerin formell beschwert ist. 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 (statt vieler: Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2024.163 vom 23. April 2025, Erw. II/2.2.1 mit Hinweisen).

Die Beschwerdeführerin, die im Zeitpunkt der Erhebung ihrer Einwendung noch nicht anwaltlich vertreten war, stellte in ihrer Einwendung vom 2. November 2023 keinen expliziten Antrag, Sie begründete ihre "vorsorgliche" Einwendung mit der Annahme, dass das Baugesuch gegen diverse Bauvorschriften verstosse (Einwendung, S. 1 f. [Baugesuchsakten, Vorakten, act. 43]). Das sinngemässe Begehren, wonach das Baugesuch in der vorliegenden Form abzuweisen sei, war aus dem Zusammenhang zu erkennen. Mit Rücksicht darauf, dass die formellen Anforderungen an Laienbeschwerden gemäss ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht streng ausgelegt werden (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsent-scheide [AGVE] 1998, S. 457, Erw. 2b; siehe auch Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2024.137 vom 6. Januar 2025, Erw. I/4.1), was umso mehr auch für Einwendungen gelten muss, trat der Gemeinderat zu Recht auf die Einwendung ein (Protokollauszug des Gemeinderats Q._____ vom 10. Juni 2024, S. 2 ff. [Vorakten, act. 2 ff.]). Die Beschwerdeführerin ist mit ihrem sinngemässen Antrag, das Baugesuch sei abzuweisen, nicht durchgedrungen. Entsprechend war die Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren formell beschwert. Hinzuweisen bleibt, dass sie schon im erstinstanzlichen Verfahren die Überschreitung der zulässigen Ausnützung rügte (siehe Protokoll der Einwendungsverhandlung vom 4. März 2024, S. 3; Eingabe Beschwerdeführerin vom 19. August 2024, S. 2; siehe auch Mailverkehr mit dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin im erstinstanzlichen Verfahren [Baugesuchsakten, Vorakten, act. 43]). Nachdem das BVU,

Rechtsabteilung, die Verwaltungsbeschwerde der Beschwerdeführerin abwies, ist sie auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren formell beschwert.

2.3.

Ferner liegt, entgegen der Darstellung des Gemeinderats, keine unzulässige Erweiterung bzw. Ausdehnung des Streitgegenstandes im Rechtsmittelverfahren vor. Nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung wird der Streitgegenstand im Baubewilligungsverfahren nicht schon durch die Anträge in den Einwendungen gegen ein Bauvorhaben dergestalt festgelegt, dass in der darauffolgenden Beschwerde gegen die Baubewilligung keine zusätzlichen Anträge mehr gestellt werden dürfen. Nach aargauischem Baurecht ist die Beschwerdebefugnis nicht auf den Gegenstand der Einwendung beschränkt und eine solche (für Rechtsmittel typische) Präklusionswirkung – die vor Erlass der erstinstanzlichen Verfügung erhobene Einwendung stellt kein Rechtsmittel dar, sondern dient der formalisierten Wahrung des Gehörsanspruchs – wäre mit Rücksicht auf das (in Materialien dokumentierte) Bestreben des Gesetzgebers, die formellen Anforderungen an eine Einwendung (laientauglich) eher tief zu halten und nicht zu überspannen, auch nicht erwünscht (AGVE 2008, S. 153 ff.; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2020.247 vom 21. Juni 2021, Erw. I/3.3, und WBE.2017.397 vom 22. Februar 2019, Erw. I/2.2; zum Ganzen: Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2023.384 vom 20. Februar 2025, Erw. I/3.1 mit Hinweisen).

3.

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

4.

Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen – einschliesslich Ermessensüberschreitung, Ermessensunterschreitung und Ermessensmissbrauch (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 442) – gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Die Kontrolle der Angemessenheit ist demgegenüber ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

Umstritten ist, ob das Bauvorhaben die zulässige Ausnützung einhält. Die Beschwerdeführerin beanstandet, dass der Estrich im geplanten Dachgeschoss weder vom Gemeinderat noch von der Vorinstanz an die Ausnutzungsziffer angerechnet wurde. Dies verstosse gegen den klaren Wortlaut von § 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 1 BauV.

2.

Die Vorinstanz verwies im angefochtenen Entscheid auf den bereinigten Bericht zur Bauverordnung vom 3. bzw. 25. Mai 2011 und erklärte, mit der Regelung in § 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 1 BauV solle sichergestellt werden, dass nur jene Nebennutzungsflächen nicht an die anrechenbare Geschossfläche anzurechnen seien, die vom Ausbaustandard her (Belichtung, Isolation, Anschlüsse) nicht nachträglich unerlaubterweise unter Missachtung der maximal erlaubten Ausnützung zu Wohnzwecken umgenutzt werden könnten. Deshalb seien zwar grundsätzlich alle ober- und unterirdischen Geschossflächen anrechenbar. Davon ausgenommen seien die sogenannten Nebennutzflächen wie z.B. Keller, Estrich, Wasch- und Trockenräume etc., d.h. die nicht dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen. Ob ein Raum dem Wohnen diene oder hierfür verwendbar sei, beurteile sich nach einem objektiven Massstab; es komme also nicht etwa auf die Bezeichnung in den Plänen oder auf die von der Bauherrschaft beabsichtigte Nutzung an. Vielmehr sei im Sinne einer Gesamtwürdigung zu prüfen, ob die in den Plänen dargestellte Nutzung aufgrund von Ausstattung, Lage und Grösse der Räume als hinreichend gesichert erscheine. Das treffe dann nicht mehr zu, wenn solche Räume die Anforderungen an Wohnräume ganz oder fast vollständig erfüllten bzw. sie als Wohnraum verwendbar seien. Wenn sich wie im vorliegenden Fall ein Estrichraum in einem Dachgeschoss ausserhalb der thermischen Hülle und damit ausserhalb des ausgebauten, beheizten Dachgeschosses befinde, könne er nicht nachträglich zu Wohnzwecken (um)genutzt werden. Dies gelte umso mehr, wenn der Raum wie vorliegend gänzlich fensterlos sei, sodass auch mangels natürlicher Belichtung eine (nachträgliche) Verwendbarkeit zu Wohnzwecken ausgeschlossen sei. Deshalb habe der Gemeinderat den Estrichraum zu Recht von der Ausnützungsbeurteilung ausgenommen (vorinstanzlicher Entscheid, S. 3 f.).

3.

3.1.

Gemäss Bauzonenplan liegt die Parzelle Nr. aaa in der Wohnzone, wo die maximal zulässige Ausnutzung 0.45 beträgt (Bauzonen- und Kulturlandplan vom ____ 2013 / ____ 2014 sowie § 5 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde R. ____ vom ____ 2013 / ____ 2014 [BNO]). Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche (vgl. § 32 Abs. 1 BauV). Gemäss Baubewilligung wird die maximal zulässige AZ von 0.45 bis auf 0.15 m² ausgeschöpft (vgl. Protokollauszug des Gemeinderats Q. ____ vom 10. Juni 2024, S. 7, Ziffer 22). Würden mehr als 0.15 m² weitere Flächen als anrechenbare Geschossflächen qualifiziert, wäre die maximal zulässige AZ somit überschritten.

Als "anrechenbare Geschossflächen" gelten nach § 32 Abs. 2 BauV alle ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und

Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden alle nicht dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zum Beispiel zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Wasch- und Trockenräume. In Attika-, ausgebauten Dach- und natürlich belichteten Vollgeschossen ist ein Abzug für solche Nebennutzflächen allerdings nicht möglich (§ 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 1 BauV).

Gemäss § 32 Abs. 3 BauV können die Gemeinden die Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen abweichend regeln; sie können für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten einen Nutzungsbonus vorsehen, wenn die Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und keine heizungstechnischen Installationen aufweisen. Die BNO der Gemeinde R. _____ sieht keine solchen abweichenden Regelungen vor.

3.2.

3.2.1.

Umstritten ist, ob der geplante Estrichraum im Dachgeschoss zur anrechenbaren Geschossfläche zählt oder nicht. Wie dargelegt werden alle nicht dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie u.a. zu Wohnungen gehörende Estrichräume nicht angerechnet; in Attika-, ausgebauten Dach- und natürlich belichteten Vollgeschossen ist ein Abzug für solche Nebennutzflächen jedoch nicht möglich (soeben Erw. II/3.1; § 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 1 BauV). Vorliegend stellt sich daher die Frage, ob von einem zu einer Wohnung gehörenden Estrichraum in einem ausgebauten Dachgeschoss zu sprechen ist oder nicht.

Die Vorinstanz zog den bereinigten Bericht vom 3. Mai / 25. Mai 2011 (des BVU, Rechtsabteilung) zur Bauverordnung (nachfolgend: bereinigter Bericht zur BauV) heran. Diesem lässt sich zu § 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 1 BauV Folgendes entnehmen (S. 19):

Ein Abzug für Wasch- und Trockenräume ist nur möglich, wenn es um Flächen in Untergeschossen, im Estrich oder in nicht natürlich belichteten Vollgeschossen (in den Hang gebauter Geschossteil eines Terrassenhauses) geht. Es handelt sich dabei um eine Rechtsänderung, die Streitfälle in der Praxis vermeiden helfen soll.

Ein Abzug für ein Reduit oder einen Waschraum auf einer Vollgeschossebene, die natürlich belichtet wird, ist demnach künftig nicht mehr möglich. Technische Räume hingegen (Ziff. 2) können weiterhin abgezogen werden.

Diese Änderung verhindert Rechtsungleichheiten und verhindert Probleme, die sich ergeben können, wenn solche Nebenräume nachträglich doch zu Wohnzwecken genutzt werden.

Die dargelegten Erläuterungen klären die Frage, ob es sich um einen zu einer Wohnung gehörenden Estrichraum in einem ausgebauten Dachge-

schoß handelt, nicht. Auch die vom BVU herausgegebenen Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau (BNR), Version 3.1, Juni 2012 / Januar 2014, helfen diesbezüglich nicht weiter (vgl. S. 76, Rz. 291 ff.). Sowohl beim zitierten bereinigten Bericht des BVU als auch den Erläuterungen des BVU im BNR zu § 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 1 BauV stand letztlich der (mit der BauV neu eingeführte) Begriff des "natürlich belichteten Vollgeschosses", welcher vorab bei am/in den Hang gebauten Gebäuden, namentlich Terrassenbauten, zum Tragen kommt, im Zentrum, ebenso wie dieser Begriff bzw. die damit (für Vollgeschosse) geschaffene Sonderregelung angewendet werden soll (siehe zu dieser Thematik etwa auch Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2014, S. 434 ff.). Um ein Vollgeschoss geht es vorliegend jedoch von vornherein nicht. Vielmehr geht es um einen Estrichraum in einem Dachgeschoss, wobei sich die Frage stellt, ob dieser Raum als ein zu einer Wohnung gehörender Estrichraum in einem ausgebauten Dachgeschoss zu qualifizieren ist.

Aus den Planunterlagen ergibt sich, dass im Rahmen der vorgesehenen Aufstockung ein ausgebautes Dachgeschoss erstellt werden soll. Dieses soll über eine Treppe (mit Luftraum) vom darunter liegenden Wohngeschoss erschlossen werden. Geplant sind im neuen Dachgeschoss neben einem Flur drei Zimmer, ein Bad und ein Estrichraum. Von der Treppe her können die Räume über den zentral gelegenen Flur erreicht werden. Der Estrichraum gehört fraglos zur Wohnung – bzw. hier zum Einfamilienhaus –, er ist direkt von den (anrechenbaren) Wohnflächen her erschlossen. Da das Dachgeschoss ausgebaut wird, ist der in diesem Geschoss untergebrachte Estrichraum entsprechend § 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 1 BauV ebenfalls an die anrechenbare Geschossfläche anzurechnen. Soweit die Vorinstanz ausführt, dass Nebennutzflächen im Dachgeschoss nur dann anzurechnen seien, wenn sie vom Ausbaustandard her (Belichtung, Isolation, Anschlüsse) nachträglich unerlaubterweise unter Missachtung der maximal erlaubten Ausnützung zu Wohnzwecken umgenutzt werden könnten (vgl. angefochtener Entscheid, S. 3), lässt sich dies § 32 Abs. 2 lit. a BauV so nicht entnehmen. Liegt ein ausgebautes Dachgeschoss vor, was vorliegend klar und unbestritten der Fall ist (siehe bewilligte Planunterlagen [namentlich Plan "Grundriss DG", Aufstockung EFH, 1:100, Rev. 22.04.2024]), so ist auch der von der Wohnfläche direkt zugängliche Estrichraum anzurechnen und zwar unabhängig davon, ob dieser Raum innerhalb oder ausserhalb der "thermischen Hülle" liegt und Fenster aufweist oder nicht. Ein allseitig geschlossener Sitzplatz liegt in der Regel ebenfalls ausserhalb der thermischen Gebäudehülle und muss trotzdem angerechnet werden (vgl. § 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 5 BauV). Umgekehrt gibt es Flächen, die nicht angerechnet werden, obwohl sie innerhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und Fenster haben können (z.B. oberirdische Technikräume; § 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 2 BauV). Zudem spricht § 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 1 BauV ausdrücklich davon, dass ein Estrichraum eine "Nebennutzfläche" ist, wel-

che u.a. in ausgebauten Dachgeschossen an die anrechenbare Geschossfläche anzurechnen ist. Wäre der Estrichraum vorliegend innerhalb der "thermischen Hülle" und hätte er Fenster, stellte sich – bei objektiver Betrachtung – von vornherein die Frage, ob dies überhaupt eine "Nebennutzfläche" darstellt oder nicht vielmehr von einem (weiteren) Zimmer ausgegangen werden müsste, das der Wohnnutzung dient und schon deshalb anzurechnen wäre.

3.2.2.

Unabhängig von diesen Ausführungen ist im Übrigen auf Folgendes hinzuweisen: Für die Vorinstanzen war wesentlich, dass der Estrichraum ausserhalb der thermischen Gebäudehülle/Hülle liegt. Im Plan "Grundriss DG", Aufstockung EFH, 1:100, Rev. 22.04.2024 und im Plan "Zusätzliche Wohnfläche", 1:100, Rev. 22.04.2024, ist dies zwar so angegeben. Die (gedämmten) Wände des Estrichraums, welche den Raum von den anderen Räumlichkeiten (im Innern) abtrennen, sind in den Plänen (mit 24 cm) entsprechend dicker als die übrigen Wände im Gebäudeinnern (von 12 cm, eine Wand im Bad 18 cm) ausgewiesen. Auf der anderen Seite fällt aber auf, dass die Aussenwände des Estrichraums (mit 32 cm) genau gleich dick sind wie die isolierten Aussenwände des übrigen Dachgeschosses – obwohl die Aussenwände des Estrichs (angeblich) nicht isoliert werden. Der exakte Aufbau der Wände wird in den Plänen nicht aufgezeigt. Aus den Planunterlagen ergeben sich im Weiteren keine Anhaltspunkte, dass der Dachaufbau über dem Estrichraum anders wäre als über dem übrigen Dachgeschoss. Hinzu kommt schliesslich, dass der Gemeinderat in der Baubewilligung den "Nachweis der energetischen Massnahmen vom 16.10.2023" genehmigte (Vorakten, act. 1, 5). Dieser Nachweis basiert allerdings auf Planunterlagen zu einem Zeitpunkt, als noch nicht davon ausgegangen wurde, dass der (damals noch an anderer Stelle geplante) Estrichraum ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen soll (siehe etwa Plan "Grundriss DG", Aufstockung EFH, 1:100, 31.07.2023; zum erwähnten "Nachweis der energetischen Massnahmen" und den früheren Planunterlagen siehe Baugesuchsakten [in: Vorakten, act. 43]). Ein aktualisierter "Nachweis der energetischen Massnahmen", welcher darauf basiert, dass der Estrichraum ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegt, ist nicht aktenkundig.

Würde man der Ansicht der Vorinstanzen folgen, wonach es für die Anrechenbarkeit des Estrichraums entscheidend ist, ob dieser innerhalb oder ausserhalb der thermischen Gebäudehülle/Hülle liegt, so genügten die von der Bauherrschaft eingereichten Pläne und Unterlagen jedenfalls nicht, um vorbehaltlos von einem Estrichraum ausserhalb der thermischen Gebäudehülle auszugehen. Aufgrund der Unklarheiten (namentlich Aufbau Aussenwände, Dachaufbau, nicht aktualisierter Nachweis energetische Massnahmen) hätten die Angaben der Bauherrschaft genauer verifiziert werden müssen. Der Thematik muss vorliegend aber nicht weiter nachgegangen

werden, da die thermische Gebäudehülle für die Beurteilung der Frage, ob der Estrichraum anzurechnen ist oder nicht, nicht entscheidend ist (vgl. Erw. II/3.2.1).

4.

4.1.

Zusammenfassend ist der Estrichraum an die anrechenbare Geschossfläche anzurechnen (Erw. II/3.2.1). Dabei gilt aber zu beachten, dass Dachgeschossflächen unter 1.50 m lichter Höhe nicht anzurechnen sind (§ 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 6 BauV). Für den Estrichraum ist daher eine Fläche von 9.67 m^2 anzurechnen ($[(0.83 \text{ m} + 1.84 \text{ m} = 2.67 \text{ m}) \times (2.68 \text{ m} + 0.32 \text{ m} = 3.00 \text{ m}) = 8.01 \text{ m}^2 + [2.00 \text{ m} \times 0.83 \text{ m} = 1.66 \text{ m}^2] = 9.67 \text{ m}^2$). Dies hat zur Folge, dass die zulässige AZ überschritten wird (siehe oben Erw. II/3.1). Erfüllt ein Baugesuch die gesetzlichen Anforderungen nicht, ist grundsätzlich der Bauabschlag zu erteilen. Durch Nebenbestimmungen können lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Das Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 BV) kann unter Umständen unabhängig von einer kantonal- oder kommunalrechtlichen Regelung die Anordnung einer Nebenbestimmung als mildere Massnahme zum Bauabschlag gebieten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_336/2019 vom 3. Juni 2020, Erw. 8.2; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.140 vom 6. Juni 2023, Erw. II/4.9).

Der Mangel, an dem das Bauvorhaben leidet, ist nicht untergeordneter Natur. Die Überschreitung der zulässigen Ausnützung beträgt 9.52 m^2 (anrechenbare Geschossfläche: $245.32 \text{ m}^2 [= 235.65 \text{ m}^2 + 9.67 \text{ m}^2]$ anstatt 235.80 m^2), was nicht unerheblich ist. Die Anordnung einer Nebenbestimmung zur Behebung des Mangels rechtfertigt sich nicht, es kommt nur der Bauabschlag in Frage (siehe auch Urteil des Bundesgerichts 1C_336/2019 vom 3. Juni 2020, Erw. 8.2, wo das Bundesgericht eine Überschreitung der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche von maximal $1'005.38 \text{ m}^2$ um 14.42 m^2 – d.h. um ca. 1.43 % – als nicht vernachlässigbar bezeichnete und es zudem als nicht unverhältnismässig einstufte, dass die Vorinstanz auf einen Bauabschlag erkannt hatte – im Vergleich dazu beträgt die Überschreitung im vorliegenden Fall 4.04 %, prozentual also mehr als 2.8 Mal so viel wie im erwähnten Bundesgerichtsentscheid).

4.2.

Hinzuweisen ist schliesslich, dass der Gemeinderat in seiner Beschwerdeantwort die anrechenbare Geschossfläche neuerdings mit 232.20 m^2 beziffert (Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 6), obwohl er in der Baubewilligung ausdrücklich eine solche von 235.65 m^2 festhielt (oben Erw. II/3.1; Vorakten, act. 7). Selbst wenn man nun von 232.20 m^2 ausgehen würde (was offen bleiben kann) und die für den Estrichraum anzurechnenden 9.67 m^2 hinzuzählte, wäre die AZ aber überschritten. Die Überschreitung würde 6.07 m^2 betragen, was jedoch ebenfalls nicht vernachlässigbar wäre

und genauso zu einem Bauabschlag führte (Überschreitung der zulässigen AZ um 2.57 %).

5.

Soweit der Gemeinderat in seiner Beschwerdeantwort eine Parteibefragung beantragt, ist eine solche für die Fallbeurteilung nicht erforderlich. Die Parteien konnten sich in ihren Rechtsschriften ausreichend zur Sach- und Rechtslage äussern, weshalb von einer Befragung der Parteien keine entscheiderelevanten neuen Erkenntnisse zu erwarten wären. Auf eine Parteibefragung kann in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden (vgl. BGE 147 IV 534, Erw. 2.5.1; 144 II 427, Erw. 3.1.3; 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 339, Erw. 5.3).

6.

Zusammenfassend ist die Beschwerde gutzuheissen und der angefochtene Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, mit welchem die Baubewilligung des Gemeinderats geschützt wurde, ist aufzuheben. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die Baubewilligung auch bezüglich der nicht strittigen Wärmepumpe aufgehoben ist (Beschwerdeantwort des Gemeinderats, S. 5). Das aargauische Recht sieht keine Teilrechtskraft der Baubewilligung vor.

III.

1.

1.1.

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

Entsprechend dem Verfahrensausgang hat die obsiegende Beschwerdeführerin keine Verfahrenskosten zu tragen. Neben der Beschwerdeführerin hatten vor Verwaltungsgericht die Beschwerdegegner (§ 13 Abs. 2 lit. b i.V.m. Abs. 1 lit. a VRPG), die Vorinstanz (§ 13 Abs. 2 lit. e VRPG) und der Gemeinderat (§ 13 Abs. 2 lit. f VRPG) Parteistellung. Da den Behörden kein Grund gemäss § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG vorgeworfen werden kann, haben die Beschwerdegegner die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten zu bezahlen.

1.2.

Parteikosten, die ebenfalls nach dem Unterliegerprinzip verlegt werden (§ 32 Abs. 2 VRPG), sind vorliegend keine zu ersetzen, weil die obsiegende Partei vor Verwaltungsgericht nicht anwaltlich vertreten ist (vgl. § 29 VRPG).

2.

2.1.

Aufgrund des verwaltungsgerichtlichen Verfahrensausgangs sind auch die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens neu zu verlegen. Die Beschwerdeführerin ist auch in jenem Verfahren als obsiegend zu betrachten. Entsprechend hat sie keine Verfahrenskosten zu tragen. Die Verfahrenskosten des Verfahrens vor dem BVU, Rechtsabteilung, gehen zu Lasten der Beschwerdegegner, da den Behörden kein Grund gemäss § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG vorgeworfen werden kann.

2.2.

Da die obsiegende Beschwerdeführerin auch im vorinstanzlichen Verfahren nicht anwaltlich vertreten war, werden dafür keine Parteikosten ersetzt (vgl. § 29 VRPG).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Beschwerde werden der Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, vom 9. Oktober 2024 sowie die Baubewilligung des Gemeinderats Q. _____ vom 10. Juni 2024 aufgehoben.

2.

2.1.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 2'900.00, sind von den Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

2.2.

Parteikosten werden im verwaltungsgerichtlichen Verfahren keine ersetzt.

3.

3.1.

Die Verfahrenskosten im Verfahren vor dem BVU in Höhe von Fr. 1'650.00 sind von den Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

3.2.

Parteikosten werden im Verfahren vor dem BVU keine ersetzt.

Zustellung an:
die Beschwerdeführerin
die Beschwerdegegner
den Gemeinderat Q. _____ (Vertreter)
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, 15. September 2025

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Wildi