

WBE.2024.406 / SW / we

Art. 14

Urteil vom 11. Februar 2025

Besetzung Verwaltungsrichter Michel, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Schircks
Verwaltungsrichter Winkler
Gerichtsschreiberin Wittich

Beschwerde- **A._____ AG,**
führerin vertreten durch lic. iur. Robert Hadorn, Rechtsanwalt,
Schanzeneggstrasse 1, Postfach, 8027 Zürich

gegen

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

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Vollstreckung

Ankündigung des Gemeinderats Q._____ vom 7. November 2024

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Am 22. August 2016 beschloss der Gemeinderat Q._____ in Bezug auf zwölf in der Liegenschaft R-Weg, Q._____, eingebaute Zimmer, dass der rechtmässige Zustand wiederherzustellen sei, andernfalls die Nutzung zu Wohnzwecken verboten werde. Damalige Eigentümerin der Liegenschaft war die A._____ AG. Dieser Entscheid wurde bestätigt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) am 9. August 2017, mit Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2017.375 vom 24. Mai 2018 sowie letztinstanzlich mit Urteil des Bundesgerichts 1C_328/2018 vom 12. April 2019.

2.

Am 29. August 2022 wies der Gemeinderat Q._____ ein weiteres nachträgliches Baugesuch der A._____ AG für den Einbau von zwölf Zimmern in der Liegenschaft R-Weg in Q._____ ab. Gleichzeitig verfügte er betreffend die Vollstreckung des rechtskräftigen Entscheids vom 22. August 2016:

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

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

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

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

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

5. Nutzungsverbot

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

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

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

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

3.

Auf die dagegen verspätet erhobene Beschwerde trat das Verwaltungsgericht nicht ein (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2023.42 vom 15. März 2023). Die gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde wies das Bundesgericht mit Urteil 1C_210/2023 vom 5. Dezember 2023 ab.

B.

1.

Mit Schreiben vom 7. November 2024 kündigte der Gemeinderat Q. _____ gegenüber der neuen Eigentümerin der streitbetroffenen Liegenschaft (B. _____ AG, S. _____) die polizeiliche Räumung und Versiegelung des Gebäudes R-Weg am Mittwoch, 4. Dezember 2024, 14.00 Uhr, an.

2.

Ebenfalls am 7. November 2024 informierte der Gemeinderat Q. _____ die gemeldeten Mieterinnen und Mieter der Liegenschaft R-Weg:

Liegenschaft R-Weg

Ankündigung der polizeilichen Räumung der Liegenschaft und deren Versiegelung

Gestützt auf rechtskräftige Urteile und eine Bestandesaufnahme der Liegenschaft hat der Gemeinderat der Liegenschaftseigentümerin B. _____ die polizeiliche Räumung der Liegenschaft R-Weg und deren Versiegelung am

Mittwoch, 4. Dezember 2024, 14.00 Uhr

angekündigt. Der Zugang zur Liegenschaft wird dann durch bauliche Massnahmen vorläufig verunmöglicht. Auch werden der Strom und das Wasser abgestellt.

Wir setzen Sie hiermit als direkt betroffene Mieterinnen und Mieter über diesen Entscheid in Kenntnis. [...]

C.

1.

Am 21. November 2024 erhob die A. _____ AG Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte:

1.
Der angefochtene Beschluss betreffend Räumung der Liegenschaft R-Weg, Q._____, und deren Versiegelung sei aufzuheben;
2.
Der Beschwerde sei aufschiebende Wirkung zuzuerkennen; demgemäss sei der Beschwerdegegner anzuhalten, jedenfalls bis zur Rechtskraft des Baubewilligungsentscheides im Baugesuchsverfahren 2023-07 jegliche Räumungs- und Versiegelungsmassnahmen zu unterlassen; diese Anordnung sei zunächst superprovisorisch, d.h. ohne vorgängige Anhörung des Beschwerdegegners, zu erlassen und nach durchgeführtem Vernehmlassungsverfahren zu bestätigen.
3.
Die Vernehmlassung des Beschwerdegegners sei der Beschwerdeführerin umgehend zur Stellungnahme zuzustellen;
4.
Es sei ein Augenschein unter Beizug von Vertretern der Gebäudeversicherung des Kantons Aargau durchzuführen;
5.
Über die Kosten- und Entschädigungsfolgen sei im Endentscheid des Baugesuchsverfahrens 2023-07 zu befinden.

2.
Mit Verfügung vom 25. November 2024 wies der instruierende Verwaltungsrichter die Beschwerdeführerin unpräjudiziell darauf hin, dass es sich beim Schreiben vom 7. November 2024 kaum um eine anfechtbare Verfügung handeln dürfte, die Vollstreckungsverfügung vom 29. August 2022 rechtskräftig und die Beschwerdelegitimation der A._____ AG zumindest fragwürdig sei. Der Beschwerde wurde keine aufschiebende Wirkung gewährt.

3.
Die Beschwerdeführerin nahm mit Eingabe vom 2. Dezember 2024 Stellung und hielt an ihren Anträgen fest.

4.
Mit Beschwerdeantwort vom 23. Januar 2025 beantragte der Gemeinderat Q._____:

1.
Auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie abzuweisen.
2.
Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich gesetzlich geschuldeter Mehrwertsteuer zulasten der Beschwerdeführerin.

5.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (vgl. § 7 Abs. 1 und 2 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200]).

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

1.1.

Gemäss § 83 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200) ist das Verwaltungsgericht zuständig für Beschwerden gegen Vollstreckungsentscheide.

Vollstreckungsentscheide enthalten Anordnungen zur zwangsweisen Durchsetzung von vollstreckbaren Sachentscheiden (vgl. §§ 76 ff. VRPG). Demgegenüber spricht sich die der Vollstreckung zu Grunde liegende Sachverfügung über materielle Rechte und Pflichten im Einzelfall aus (vgl. MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage- und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38-72 [a]VRPG, 1998, N. 122 zu § 38 [a]VRPG).

1.2.

Mit Beschluss vom 29. August 2022 drohte der Gemeinderat Q._____ gestützt auf den Entscheid vom 22. August 2016 (Sachentscheid) der Beschwerdeführerin die polizeiliche Räumung und Versiegelung der streit betroffenen Liegenschaft an. Die am 7. November 2024 gegenüber den Mieterinnen und Mietern erfolgte Ankündigung der polizeilichen Räumung, Versiegelung und Verunmöglichung des Zugangs zur Liegenschaft R-Weg erfolgte mithin im Rahmen der Vollstreckung. Das Verwaltungsgericht ist somit zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde, welche explizit diese Ankündigung anfecht und deren Aufhebung verlangt, zuständig.

2.

2.1.

Angefochten ist im vorliegenden Verfahren das Schreiben des Gemeinderats Q._____ vom 7. November 2024, mit welchem den Mieterinnen und Mietern der Liegenschaft R-Weg die polizeiliche Räumung und Versiegelung ihres Mietobjekts mitgeteilt wurde (siehe vorne lit. B/2).

2.2.

Der Entscheidungsbegriff in § 26 VRPG und § 41 VRPG entspricht grundsätzlich jenem der Verfügung (vgl. Botschaft des Regierungsrates vom 14. Februar 2007 [07.27] S. 10 und S. 53; MERKER, a.a.O., N. 20 zu § 38 [a]VRPG).

Entscheide bzw. Verfügungen sind individuelle, an einzelne oder mehrere Personen gerichtete Anordnungen der Behörden, die sich auf öffentliches Recht stützen und die Begründung, Änderung oder Aufhebung von Rechten oder Pflichten, die Feststellung des Bestehens, Nichtbestehens oder Umfanges von Rechten und Pflichten, die Abweisung von Begehren auf Begründung, Änderung, Aufhebung oder Feststellung von Rechten und Pflichten oder das Nichteintreten auf ein solches Begehren zum Gegenstand haben. Als Verfügungen gelten mithin autoritative, einseitige, individuell-konkrete Anordnungen der Behörde, die in Anwendung von Verwaltungsrecht ergangen, auf Rechtswirkungen ausgerichtet sowie verbindlich und erzwingbar sind (BGE 141 II 233, Erw. 3.1; 139 V 143, Erw. 1.2; 135 II 38 Erw. 4.3; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2006, S. 85, Erw. 2.1. mit Hinweis; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2021.237 vom 28. März 2022, Erw. 2.3; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 849 ff.).

Demgegenüber sind Tathandlungen bzw. Verwaltungsmassnahmen, die nicht auf einen rechtlichen, sondern einen tatsächlichen Erfolg gerichtet sind, Realakte. Sie begründen keine unmittelbaren Rechte und Pflichten, sondern gestalten unmittelbar die Faktenlage, indem sie Tatsachen schaffen (BGE 144 II 233, Erw. 4.1; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1408; PIERRE TSCHANNEN/MARKUS MÜLLER/MARKUS KERN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl. 2022, Rz. 1061 ff.). Der Vollzug von Verfügungen erfolgt in der Form von Realakten (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1411 f.). In Vollstreckungsverfahren handelt es sich bei der Mitteilung über das Wann und Wie von exekutorischen Zwangsmassnahmen sowie bei der Anwendung des konkreten Zwangsmittels um Realakte und nicht um Verfügungen (TSCHANNEN/MÜLLER/KERN, a.a.O., Rz. 896 f.). Gemäss der Konzeption des VRPG können Realakte nicht mit Beschwerde angefochten werden; in Betracht fällt allenfalls eine Klage gestützt auf § 60 lit. d VRPG ("öffentlich-rechtliche Streitigkeiten in anderen Angelegenheiten, wenn in Rechtspositionen von Privaten eingegriffen wird, ohne dass ein Entscheid ergeht oder Klage vor einer anderen Instanz erhoben werden kann.").

2.3.

Dem vorliegenden Verfahren liegt der rechtskräftige Vollstreckungsentscheid vom 29. August 2022 zugrunde, mit welchem der Sachentscheid (Abweisung Baugesuch) vom 22. August 2016 vollzogen werden soll. Im Vollstreckungsentscheid setzte der Gemeinderat Q._____ eine letzte Erfüllungsfrist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und drohte für den Fall der Nichterfüllung die Ersatzvornahme an unter Nennung der diesfalls anzuordnenden Zwangsmittel (siehe vorne lit. A/2). Mit der vorliegend angefochtenen Mitteilung vom 7. November 2024 hingegen informierte der Gemeinderat Q._____ lediglich die Mieterinnen und Mieter der

Liegenschaft R-Weg, *wann und wie* er die angeordneten Zwangsmassnahmen tatsächlich zu vollziehen beabsichtigte. Insbesondere wies der Gemeinderat Q._____ die Mieterinnen und Mieter darauf hin, dass der Zugang zur Liegenschaft durch bauliche Massnahmen vorläufig verunmöglicht werde und sowohl Strom als auch Wasser abgestellt würden. Die angefochtene Mitteilung enthält weder eine neue Anordnung von Zwangsmitteln oder Fristen noch begründet sie Rechte oder Pflichten der Adressaten. Es handelt sich um eine blosser Information in Bezug auf die bevorstehende, bereits angedrohte und angeordnete Durchführung der exekutorischen Zwangsmassnahme. Entsprechend den vorstehenden Ausführungen in Erw. 2.2 handelt es bei der Ankündigung des Gemeinderats Q._____ nicht um eine anfechtbare Verfügung i.S.v. § 83 Abs. 1 VRPG, sondern um einen Realakt. Somit darf auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde mangels zulässigen Anfechtungsobjekts nicht eingetreten werden. Eine Klage gemäss § 60 lit. d VRPG fällt vorliegend ebenfalls ausser Betracht, da mit der umschriebenen Information nicht in Rechtspositionen von Privaten (und insbesondere nicht in Rechtspositionen der Beschwerdeführerin, vgl. Erw. 3 hiernach) eingegriffen wurde.

3.

3.1.

Ergänzend ist festzuhalten, dass auf die Beschwerde vom 21. November 2024 selbst bei Vorliegen eines zulässigen Anfechtungsobjekts mangels Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin nicht eingetreten werden dürfte.

3.2.

Nach § 42 lit. a VRPG ist zur Beschwerde befugt, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder der Änderung des angefochtenen Entscheids hat. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der beschwerdeführenden Partei durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (statt vieler: AGVE 2002, S. 278, Erw. I/4a; MERKER, a.a.O., N. 129 zu § 38 [a]VRPG).

3.3.

Die Beschwerdeführerin war Adressatin des Vollstreckungsentscheids vom 29. August 2022. Eigentümerin der Liegenschaft R-Weg ist mittlerweile jedoch unbestrittenermassen die B._____ AG. Der Beschwerdeführerin fehlt somit die für das Vorliegen der Beschwerdebefugnis verlangte besondere, nahe Beziehung zur Streitsache (vgl. MERKER, a.a.O., N. 129 zu § 38 [a]VRPG). Der Ausgang des vorliegenden Verfahrens hätte weder auf die tatsächliche noch die rechtliche Situation der Beschwerdeführerin Einfluss. Gegenteiliges ist weder erkennbar noch wird es von der Beschwerdeführerin dargetan.

Nichts anderes lässt sich aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2023.210 vom 13. Mai 2024 ableiten. In jenem Verfahren hatte die Beschwerdeführerin als Baugesuchstellerin am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und war Adressatin des angefochtenen Entscheids. Die Veräusserung der Liegenschaft R-Weg an die B. _____ AG erfolgte während dem laufenden Verfahren, weshalb die Beschwerdeführerin befugt war, dieses in eigenem Namen in Prozessstandschaft für fremdes Recht fortzuführen (vgl. zum Ganzen Entscheid des Verwaltungsgericht WBE.2023.210 vom 13. Mai 2024, Erw. I/2). Die Befugnis zur Einleitung eines neuen Beschwerdeverfahrens (betreffend Vollstreckung) ergibt sich daraus nicht.

II.

1.

Aufgrund des Ausgangs des Verfahrens sind der Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten aufzuerlegen (§ 31 Abs. 2 VRPG).

Die Gerichtsgebühr wird unter Berücksichtigung der angefallenen Kosten und der Bedeutung der Sache auf Fr. 1'200.00 festgelegt (vgl. § 5 Abs. 1 i.V.m. § 20 Abs. 1 lit. b des Gebührendekrets vom 19. September 2023 [GebührD; SAR 662.110]).

2.

Die Beschwerdeführerin hat dem anwaltlich vertretenen Gemeinderat, dem Parteistellung zukommt (§ 13 Abs. 2 lit. e VRPG), die Parteikosten zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG).

Die Höhe des Parteikostenersatzes bestimmt sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150). In Verfahren, die keinen bestimmbaren Streitwert aufweisen, gelten die §§ 3 Abs. 1 lit. b und 6 ff. sinngemäss (§ 8a Abs. 3 AnwT). Danach beträgt die Grundentschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts sowie der Bedeutung und Schwierigkeit des Falles zwischen Fr. 1'210.00 und Fr. 14'740.00. Angesichts des eher geringen Aufwands sowie der Bedeutung und Schwierigkeit des Falles erscheint eine Grundentschädigung von Fr. 2'000.00 sachgerecht (vgl. § 3 Abs. 1 lit. b AnwT). Für die nicht durchgeführte Verhandlung ist praxisgemäss ein Abzug von 20 % vorzunehmen (§ 6 Abs. 3 AnwT). Hinzu kommen schliesslich angemessene Auslagen (§ 13 AnwT) sowie die Mehrwertsteuer, womit sich eine Parteientschädigung von Fr. 1'800.00 rechtfertigt.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 1'200.00, sind von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

3.

Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, dem Gemeinderat Q._____ die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 1'800.00 zu ersetzen.

Zustellung an:
die Beschwerdeführerin (Vertreter)
den Gemeinderat Q._____ (Vertreter)

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17. Juni 2005).

Aarau, 11. Februar 2025

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Michel

Wittich