

WBE.2025.162 / MW / wm

(BVURA.22.456)

Art. 88

Urteil vom 20. Oktober 2025

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichterin Steiger
Gerichtsschreiber Wildi

Beschwerde-
führerin 1.1 **A.**_____

Beschwerde-
führer 1.2 **B.**_____

beide vertreten durch lic. iur. Felix Weber, Rechtsanwalt,
Hintere Bahnhofstrasse 10, Postfach, 5001 Aarau

gegen

Beschwerde-
gegner **C.**_____

vertreten durch lic. iur. Roman Zeller, Advokat, Wasserturmplatz 3,
4410 Liestal

und

Vorinstanzen **Gemeinderat der Stadt Q.**_____

vertreten durch Dr. Lukas Pfisterer, Rechtsanwalt, Herosé-Strasse 25,
5001 Aarau 1

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

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung (Rückweisung zur
Neubeurteilung gemäss Bundesgerichtsentscheid vom 27. März 2025)

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 30. Mai 2023

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Vom 26. März bis zum 26. April 2021 legte der Gemeinderat der Stadt Q._____ das Baugesuch von C._____ für den Rückbau des bestehenden Einfamilienhauses Nr. bbb auf der Parzelle Nr. aaa und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, einer Autogarage, einem Ausschwimmbecken und einem Whirlpool öffentlich auf. Nördlich der Autogarage ist ein zusätzliches Parkfeld vorgesehen. Das geplante Gebäude besteht aus einem Unter-, einem Erd-, einem Ober- und einem Attikageschoss. Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt ab dem R-Weg. Während der öffentlichen Auflage wurden vier Einwendungen erhoben, eine davon von A._____ und B._____. Mit Protokollauszug vom 8. August 2022 wies der Gemeinderat der Stadt Q._____ die Einwendungen ab, soweit er darauf eintrat. Gleichzeitig erteilte er die Baubewilligung, unter Auflagen und Bedingungen.

B.

Auf Beschwerde von A._____ und B._____ hin fällte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, am 30. Mai 2022 (richtig: 30. Mai 2023) folgenden Entscheid:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird

- a) die Dispositiv-Ziffer 8.1.1 des angefochtenen Gemeinderatsbeschlusses wie folgt neu gefasst:

Der Umgebungs- und Bepflanzungsplan muss dem Gemeinderat vor Baubeginn zur Beurteilung und Genehmigung vorgelegt werden. A._____ und B._____ sind vor der Erteilung der Genehmigung anzuhören. Die vom Gemeinderat erteilte Genehmigung ist ihnen mittels beschwerdefähiger Verfügung zu eröffnen.

und

- b) die Dispositiv-Ziffer 9.6.1 des angefochtenen Gemeinderatsbeschlusses wie folgt ergänzt:

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn dem Gemeinderat die für den Einbau der geplanten Grundwasser-Wärmepumpe erforderliche kantonale Grundwassernutzungsbewilligung vorliegt.

2.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

3.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'000.- sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 1'014.-,

insgesamt Fr. 5'014.-, werden A._____ und B._____ in solidarischer Haftung auferlegt.

4.
A._____ und B._____ werden verpflichtet, C._____ die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 5'700.- in solidarischer Haftung zu ersetzen.

C.

1.

Gegen den am 31. Mai 2023 zugestellten Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, erhoben B._____ und A._____ am 29. Juni 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit den Anträgen:

1.
Der Entscheid des Departements BVURA vom 30. Mai 2023 sei in Gutheissung der Beschwerde vollumfänglich aufzuheben und die erteilte Baubewilligung vom 8. August 2022 sei aufzuheben.

2.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. der gesetzlichen MWSt.).

2.

Das BVU, Rechtsabteilung, beantragte mit Beschwerdeantwort vom 8. August 2023, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

3.

Mit Beschwerdeantwort vom 7. September 2023 beantragte C._____:

1.
Es sei die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Beschwerdeführer vom 29. Juni 2023 vollumfänglich abzuweisen.

2.
Unter o./e-Kostenfolge zzgl. MWST zu Lasten der Beschwerdeführer.

4.

Der Gemeinderat reichte am 11. September 2023 eine Beschwerdeantwort ein mit den Anträgen:

1.
Die Beschwerde vom 29. Juni 2023 sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

2.
Unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST und Auslagen) zu Lasten der Beschwerdeführer.

5.

Am 30. September 2023 verzichteten die Beschwerdeführer auf eine Replik und verwiesen auf die Ausführungen in der Beschwerde vom 29. Juni 2023.

6.

Am 31. Januar 2024 fällte das Verwaltungsgericht folgendes Urteil (WBE.2023.229):

1.

In Gutheissung der Beschwerde werden der Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, vom 30. Mai 2023 sowie die Baubewilligung des Gemeinderats der Stadt Q._____ vom 8. August 2022 aufgehoben.

2.

2.1.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 6'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 330.00, gesamthaft Fr. 6'330.00, sind vom Beschwerdegegner zu bezahlen.

2.2.

Der Beschwerdegegner wird verpflichtet, den Beschwerdeführern für die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten Fr. 2'200.00 zu ersetzen. Das BVU, Rechtsabteilung, und der Gemeinderat der Stadt Q._____ werden verpflichtet, den Beschwerdeführern für die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten je Fr. 1'650.00 zu ersetzen.

3.

3.1.

Die Verfahrenskosten im Verfahren vor dem BVU, Rechtsabteilung, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 1'014.00, insgesamt Fr. 5'014.00, sind vom Beschwerdegegner zu bezahlen.

3.2.

Der Beschwerdegegner wird verpflichtet, den Beschwerdeführern für die im Verfahren vor dem BVU, Rechtsabteilung entstandenen Parteikosten Fr. 3'800.00 zu ersetzen. Der Gemeinderat der Stadt Q._____ wird verpflichtet, den Beschwerdeführern für die im Verfahren vor dem BVU, Rechtsabteilung, entstandenen Parteikosten Fr. 2'850.00 zu ersetzen.

7.

Dieses Urteil wurde sowohl von C._____ als auch von der Stadt Q._____ mit separaten Beschwerden in öffentlichen-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgerichts weitergezogen. Mit Urteil 1C_127/2024, 1C_138/2024 vom 27. März 2025 (sowie am 17. April 2025 mitgeteilter Urteilsberichtigung) entschied die I. öffentlich-rechtliche Abteilung des Bundesgerichts:

1.

Die Verfahren 1C_127/2024 und 1C_138/2024 werden vereinigt.

2.

Die Beschwerden werden gutgeheissen. Das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau vom 31. Januar 2024 wird aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden unter solidarischer Haftbarkeit der Beschwerdegegnerschaft auferlegt.

4.

Die Beschwerdegegnerschaft hat dem Beschwerdeführer im Verfahren 1C_127/2024 für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung von Fr. 3'000.-- zu bezahlen.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau sowie dem Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

8.

Das BVU, Rechtsabteilung, teilte am 14. April 2025 mit, auf die Einreichung einer abschliessenden Stellungnahme in Ergänzung zur Beschwerdeantwort zu verzichten.

9.

Der Beschwerdegegner hielt mit Vernehmlassung vom 6. Mai 2025 an den Rechtsbegehren seiner Beschwerdeantwort fest. Er beantragte, die Beschwerde sei unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer abzuweisen.

10.

Mit Eingabe vom 13. Mai 2025 hielten die Beschwerdeführer an der Verwaltungsgerichtsbeschwerde und den dort gestellten Anträgen fest. Zudem verlangten sie die Durchführung eines gerichtlichen Augenscheins und warfen die Frage auf, ob die ohne die erforderliche Zustimmung der zuständigen Beschwerdeinstanz gemäss § 53 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (BauV; SAR 713.121) erfolgte Entfernung der Bauprofile nicht als sinngemässer Rückzug des Baugesuchs verstanden werden müsse.

11.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 20. Oktober 2025 beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Mit Urteil vom 27. März 2025 hob das Bundesgericht das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 31. Januar 2024 auf und wies die Sache im Sinne der Erwägungen zu neuer Beurteilung an das Verwaltungsgericht zurück (Dispositiv-Ziffer 2 des Urteils des Bundesgerichts 1C_127/2024, 1C_138/2024 vom 27. März 2025). Prozessual wird das Verfahren dadurch in jenes Stadium zurückversetzt, in dem es sich unmittelbar vor dem ersten Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 31. Januar 2024 befand. Die Beurteilung der Sachurteilsvoraussetzungen im ersten verwaltungsgerichtlichen Umgang gab im bundesgerichtlichen Verfahren zu keinen Beanstandungen Anlass, weshalb auch im zweiten Umgang auf die Beschwerde einzutreten ist.

2.

Die Beschwerdeführer bringen vor, der Beschwerdegegner habe am 17. Januar 2025 ohne erforderliche Zustimmung der zuständigen Beschwerdeinstanz (§ 53 Abs. 3 BauV) die Bauprofile entfernt, weshalb sich die Frage stelle, ob dies nicht als sinngemässer Rückzug des Baugesuchs verstanden werden müsse (Stellungnahme Beschwerdeführer vom 13. Mai 2025). Dieser Einwand geht fehl. Selbst wenn am 17. Januar 2025 die Bauprofile ohne Zustimmung der Beschwerdeinstanz (und damit unzulässigerweise, vgl. § 53 Abs. 3 BauV) entfernt worden sein sollten – das Verfahren war damals beim Bundesgericht hängig –, lässt sich daraus nicht ableiten, dass das Baugesuch deswegen als zurückgezogen gelten würde. Für einen Rückzug des Baugesuchs bestehen keine Anhaltspunkte. Abgesehen davon dürfte es – analog zum Beschwerderückzug – ohnehin keine "stillschweigende Rückzugserklärung" geben (vgl. Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2008, S. 311).

3.

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG). § 55 Abs. 3 lit. d VRPG bezieht sich auf Immissionsbeschwerden im herkömmlichen Sinne, nicht dagegen auf Immissionsrügen im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens (AGVE 1995, S. 352, Erw. I/4b/cc; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2017.464 vom 16. August 2018, Erw. I/3, WBE.2015.240 vom 9. Dezember 2015, Erw. I/4).

II.

1.

1.1.

Anders als das Verwaltungsgericht im Entscheid vom 31. Januar 2024 beurteilte das Bundesgericht im Urteil vom 27. März 2025 die Ansicht des Stadtrats, wonach unter Art. 63 Abs. 1 BNO auch die in der BNO nicht explizit genannten Attikageschosse wie Dachgeschosse zu behandeln und dementsprechend von der Anrechnung an die Ausnützungsziffer ausgeschlossen seien, als vertretbar. Auch sei diese Auslegung mit dem Rechtsgleichheitsgebot vereinbar. Das Bundesgericht erörterte, das Verwaltungsgericht hätte sich unter diesen Umständen Zurückhaltung auferlegen müssen und die durch die Gemeinde vorgenommene Auslegung von Art. 63 Abs. 1 BNO nicht durch ihre eigene ersetzen dürfen, selbst wenn diese für sich betrachtet ebenfalls vertretbar wäre. Das Verwaltungsgericht habe daher die Autonomie der Gemeinde Q. _____ verletzt. Das Bundesgericht hob das Urteil des Verwaltungsgerichts auf und wies die Sache zur erneuten Beurteilung und Prüfung der weiteren Rügen an das Verwaltungsgericht zurück (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_127/2024, 1C_138/2024 vom 27. März 2025).

1.2.

Aufgrund der Bindungswirkung des bundesgerichtlichen Rückweisungsentscheids (siehe dazu etwa BGE 150 IV 417, Erw. 2.4.2; 148 I 127, Erw. 3.1; 143 IV 214, Erw. 5.3.3; Urteil des Bundesgerichts 1C_285/2022 vom 25. Juni 2024, Erw. 3.2.4) hat das Verwaltungsgericht seiner (neuen) Entscheidung die rechtliche Beurteilung zugrunde zu legen, mit der das Bundesgericht die Rückweisung begründet hat. Im konkreten Fall führt das bundesgerichtliche Beurteilungsergebnis dazu, dass – unter Berücksichtigung der Gemeindeautonomie – nicht zu beanstanden ist, dass der Gemeinderat das Attikageschoss von der Anrechnung an die Ausnützungsziffer ausgeschlossen hat. Wird das Attikageschoss nicht angerechnet, ist unbestritten, dass das Vorhaben die maximal zulässige Ausnützung einhält (vgl. Vorakten, act. 5; angefochtener Entscheid, S. 16, Beschwerde, S. 10). Bezüglich der Ausnützung erweist sich das Vorhaben daher als zulässig.

Zu prüfen bleiben die in der Beschwerde gerügten Lichtimmissionen (vgl. Beschwerde, S. 5 ff., 10 ff.) und die Anordnung des Attikageschosses (Beschwerde, S. 12 ff.).

2.

2.1.

Die Parzelle Nr. aaa liegt in der Wohnzone A (WA). In der WA beträgt die Ausnützungsziffer 0.4, es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig und der Grenzabstand ist mit $\frac{1}{2}$ Gebäudehöhe + 1 m (mindestens 4 m) definiert. Es gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7 m und eine maximale Firsthöhe von 12 m. In der WA gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss

Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41). Zulässige Nutzungen sind Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe (Büros, Praxen, Ladengeschäfte usw.) mit geringem Verkehrsaufkommen und Kleingewerbebetriebe (Kunst, Handwerk, Kurse usw.) mit nicht störenden betrieblichen Einrichtungen (vgl. zum Ganzen: Bauzonenplan "Nutzungsplanung Siedlung, S._____" vom ____ 2003 / ____ 2004; Art. 8 Abs. 1 und 3 sowie Art. 10 der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Q.____ vom ____ 2003 / ____ [BNO]). Ausserdem liegt die Parzelle im Perimeter des kommunalen Überbauungsplans "D._____" (Änderungen 1989, Baulinienplan 1:500) vom ____ 1989 / ____ 1992.

2.2.

Da die Stadt Q.____ die allgemeine Nutzungsplanung noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; SAR 713.010) angepasst hat, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) der BauV die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994 (ABauV), wie sie im Anhang 3 der BauV aufgeführt sind (vgl. § 64 Abs. 1 BauV).

3.

3.1.

3.1.1.

Zu den von den Beschwerdeführern gerügten Lichtimmissionen erörtere die Vorinstanz, sie könne dem Gemeinderat zustimmen, dass für Fenster zwar Minimalmasse aber keine Maximalmasse beständen. Nachbarn hätten zudem keinen Anspruch darauf, dass es in ihrem Wohnhaus zu keinerlei Raumaufhellungen durch benachbarte Gebäude komme. Vielmehr würden solche Immissionen normalerweise durch die übliche Wohnnutzung eines Gebäudes entstehen und müssten von benachbarten Dritten bis zu einem gewissen Grad akzeptiert werden. Es könne kaum angehen, gestützt auf die Umweltschutzgesetzgebung bei einem den Vorschriften der Wohnzone entsprechenden Einfamilienhaus eine Verkleinerung von ansonsten bewilligungsfähigen Fenstern zu verfügen. Die Bauherrschaft sei aber bei ihrer Aussage in ihrer Duplik vom 28. November 2022, wonach sie Storen einbauen werde, zu beharren. Ausserdem habe der Gemeinderat in Ziffer 8.1.2 der Baubewilligung angeordnet, dass die Beleuchtung des Liftschachts mit einer automatischen Steuerung zu versehen sei, welche das Licht nur im Bedarfsfall kurz einschalte. Insgesamt sei festzustellen, dass mit der von den Beschwerdeführern geforderten Verkleinerung der grossen Fenster bzw. dem angebotenen Verzicht auf die Verglasung des Liftschachts keine massgebliche Verminderung der Lichtemissionen erreicht würde und die Anordnung entsprechender Massnahmen vor dem Verhältnismässigkeitsprinzip nicht standhalten würde. Weiter sei der Einbau von Storen vorgesehen und der Gemeinderat habe eine Steuerung der Beleuchtung des Liftschachts verfügt. Bezüglich des Aussenraums müsse die

Bauherrschaft mit dem detaillierten Umgebungsplan ein Lichtkonzept einreichen (Ziffer 8.1.3 der Baubewilligung), worüber der Gemeinderat nach Anhörung der Beschwerdeführer in einem beschwerdefähigen Entscheid zu befinden habe. Für die Anordnung weitergehender Massnahmen hinsichtlich der monierten Lichtimmissionen bestehe kein Anlass (vgl. angefochtener Entscheid, S. 36 ff., namentlich S. 38).

Der Gemeinderat teilt die Ansicht der Vorinstanz. Der Untersuchungsgrundsatz und das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip seien nicht verletzt worden (vgl. Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 4 und 6; ferner Vorakten, act. 13).

3.1.2.

Die Beschwerdeführer bringen vor, die Vorinstanz sei – gleich wie der Gemeinderat – von einem falschen Sachverhalt betreffend die zu erwartenden Lichtimmissionen durch die überdimensionierte Verglasung des Wohnhauses sowie des verglasten Lichtschachts ausgegangen. Die Vorinstanzen hätten angenommen, dass an den grossflächigen Fensterfronten beim Treppenaufgang und dem Liftschacht an der Westfassade Storen angebracht würden, was sich jedoch weder aus den Bauplänen ergebe noch durch eine entsprechende Auflage sichergestellt sei. Es gehe nicht an, den Sachverhalt unter Zuhilfenahme imaginärer Storen zu beurteilen, wie es die Vorinstanzen getan hätten (Beschwerde, S. 5 ff.). Hinzu komme, dass eine Reduktion der Fensterflächen der Bauherrschaft ohne weiteres zumutbar wäre, könne doch eine genügende natürliche Belichtung des Treppenhauses und des Liftschachts auch mit einer verkleinerten Verglasung erreicht werden. Eine Reduktion dieser Flächen bedeutete für die Beschwerdeführer einen erheblichen Mehrwert, da die massive Lichtquelle in unmittelbarer Nähe ihrer Schlafräume und des Sitzplatzes reduziert würde. Die Immissionen seien bei der Benützung des Lifts besonders störend, sie könnten ohne weiteres vermieden werden, indem auf die Aussenverglasung des Lichtschachtes (ganz oder teilweise) verzichtet würde. Die vorgenommene Interessenabwägung widerspreche dem umweltrechtlichen Vorsorgeprinzip (vgl. Beschwerde, S. 10 ff.).

3.1.3.

Der Beschwerdegegner erachtet die Vorbringen der Beschwerdeführer als unbegründet. Es bestehe keine rechtliche Grundlage (wie z.B. eine verbindliche Regelung betreffend Maximalmasse für Fenster), welche die Errichtung des Bauprojekts untersagen bzw. eine Projektänderung verlangen würde. Der Beschwerdeführer werde selbstredend Storen einbauen. Auch seien die Fenster nicht übermässig gross und der Lichtschacht sei nicht beleuchtet. Der Lift werde nur bei dessen Benutzung beleuchtet. Die Räumlichkeiten würden nachts im Rahmen des Üblichen beleuchtet. Die Vorinstanz habe den Sachverhalt genügend abgeklärt und korrekt entschieden (vgl. Beschwerdeantwort Beschwerdegegner, S. 3 f., 7 ff.).

3.2.

Im Sinne der Vorsorge sind Einwirkungen, die schädlich oder lästig werden können, frühzeitig zu begrenzen (Art. 1 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz [Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01]). Demgemäss sind u.a. Strahlen durch Massnahmen bei der Quelle zu begrenzen (Art. 11 Abs. 1 USG; Emissionsbegrenzungen), und zwar unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung, so weit, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG; Vorsorgeprinzip). Art. 12 Abs. 1 USG nennt als Massnahmen zur Emissionsbegrenzung den Erlass von Emissionsgrenzwerten (lit. a), Bau- und Ausrüstungsvorschriften (lit. b) und Verkehrs- und Betriebsvorschriften (lit. c). Die Begrenzungen werden durch Verordnungen oder, soweit diese nichts vorsehen, durch unmittelbar auf das USG abgestützte Verfügungen vorgeschrieben (Art. 12 Abs. 2 USG). Gemäss Art. 11 Abs. 3 USG werden Emissionsbegrenzungen verschärft, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden. Da Immissionsgrenzwerte für sichtbares Licht fehlen, müssen die Behörden die Lichtimmissionen im Einzelfall beurteilen, unmittelbar gestützt auf die Art. 11 – 14 USG sowie Art. 16 – 18 USG (vgl. BGE 140 II 33, Erw. 4.1 f., siehe dazu auch AGVE 2013, S. 159, Erw. 3).

Die Vollzugshörde kann sich bei der Beurteilung auf Angaben von Experten und Fachstellen stützen und als Entscheidungshilfen genügend abgestützte Richtlinien (auch ausländische) und Empfehlungen (z.B. des Bundesamts für Umwelt [BAFU]) heranziehen (vgl. BGE 140 II 33, Erw. 4.3, siehe dazu auch AGVE 2013, S. 159, Erw. 3.3). Das BAFU veröffentlichte im Jahre 2021 die aktualisierten "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen". Ebenfalls im Jahre 2021 gab das BAFU zusammen mit dem Schweizerischen Gemeindeverband (SGV), dem Schweizerischen Verband Kommunale Infrastruktur (SVKI), dem Schweizerischen Städteverband (SSV) und der Schweizerischen Gesellschaft der Lufthygiene-Fachleute (Cerc'l'Air) die Publikation "Begrenzung von Lichtemissionen", Merkblatt für Gemeinden, heraus (nachfolgend: Merkblatt). Anhand dieses Merkblatts lässt sich praxisnah beurteilen, ob, welche und wie weitgehende Massnahmen ergriffen oder angeordnet werden müssen. Dies hängt einerseits von der Lichtemission in den Aussenraum und andererseits von der Sensitivität der Umgebung ab.

3.3.

3.3.1.

Gemäss dem Merkblatt kann das erste Element der "Lichtemission in den Aussenraum" im Einzelfall sehr gross (z.B. bei der Beleuchtung von Strassen, Werkarealen oder Sportplätzen) bis gering (z.B. bei einzelnen Lämpchen auf Privatgrundstücken) ausfallen. Dies hängt von der Intensität und

Art der Beleuchtung (Lichtstärke, Lichtspektrum), der Grösse und Ausdehnung sowie den Betriebszeiten der Beleuchtung ab. Für eine Einteilung in drei Emissionsstufen dient eine Kategorisierung typischer Lichtquellen als Orientierungshilfe (gross = 2 [Strassenbeleuchtungen, Beleuchtungen von Sportinfrastrukturen, Gewerbe- und Arbeitsarealen, Lagerplätzen, Bahnhöfen und weiteren Verkehrsinfrastrukturen, Einkaufszentren etc.]; mittel = 1 [Beleuchtungen von öffentlichen Plätzen und Parkanlagen, Fassaden- und Reklamebeleuchtungen, funktionale Aussenbeleuchtungen von Siedlungen, Nachtbaustellen, Gewächshäuser, Innenbeleuchtungen von grösseren Industrie- und Gewerbegebäuden oder Hochhäusern mit grossen Fensterflächen] und gering = 0 [Verwaltungs- und Bürogebäude mit Nachnutzung, Weihnachtsbeleuchtungen und Ganzjahres-Zierbeleuchtungen, funktionale Aussenbeleuchtungen und Innenbeleuchtung von einzelnen Häusern etc.]).

Das nach aussen dringende Licht der Innenbeleuchtung des Gebäudes ist mit Blick auf diese Einteilung als geringe Emission einzustufen. Zwar trifft es zu, dass die Fensterflächen des Treppenhauses und des verglasten Liftschachts für ein Einfamilienhaus eher grosszügig sind. Die Konstellation ist jedoch nicht vergleichbar mit Innenbeleuchtungen von grösseren Industrie- und Gewerbebetrieben oder Hochhäusern mit grossen Fensterflächen.

3.3.2.

Das zweite Element der "Sensitivität der Umgebung" hängt gemäss dem Merkblatt von ihrer Gestaltung ohne der zu beurteilenden Lichtquelle ab. Sie kann von sehr hoch (z.B. Naturschutzgebiete) bis tief (z.B. urbane Industrie- und Gewerbebezonen ohne nahe gelegene Wohnräume) variieren. Dabei spielen die Aspekte Umgebungshelligkeit (je dunkler die Umgebung, desto sensibler), Topographie (z.B. Hanglage, erhöhter Standort), Wohnräume in der Umgebung und schützenswerte Naturräume inkl. nachtaktiver Tiere eine Rolle. Die Einteilung in drei Sensitivitätsstufen erfolgt auf der Basis der Umgebungszonen (hoch = 2 [nicht besiedelte Gebiete {z.B. schützenswerte Naturräume}, besonders licht sensible Lebensräume und lokale Vorkommen von nachtaktiven Tieren]; mittel = 1 [ländliche Gebiete, dünne oder mässige Besiedlung {z.B. Siedlungsrand}, reine Wohngebiete mit nahe gelegenen Wohnräumen] und tief = 0 [städtische Gebiete, dicht bebaute Agglomeration, Geschäftszentren, Mischzonen {Wohn- und Gewerbebezonen}]).

Gestützt auf diese Grundlagen ist bei der Umgebung des Vorhabens, welches in der mit Wohnhäusern bebauten WA verwirklicht werden soll (oben Erw. II/2), von einer mittleren Sensitivität auszugehen.

3.3.3.

Gemäss dem Merkblatt resultiert aus der Summe der Lichtemission in den Aussenraum und der Sensitivität der Umgebung für die hier interessierende

Innenbeleuchtung ein Relevanz-Index von 1. Bei einem solchen Wert rechtfertigt sich bei Beanstandungen die Umsetzung einfacher Massnahmen (z.B. Betrieb zeitlich beschränken). Bei der Anordnung des Gemeinderats, dass die Beleuchtung des Liftschachts mit einer automatisierten Steuerung zu versehen ist, welche das Licht nur im Bedarfsfall kurz einschaltet (Ziffer 8.1.2 der Baubewilligung [Vorakten, act. 18]), handelt es sich um eine solche (emissionsbegrenzende) Massnahme. Die Bauherrschaft hat die Massnahme zudem akzeptiert. Seitens der Bauherrschaft wurde darüber hinaus auch zugesagt, dass bei den Fenstern Storen eingebaut würden – namentlich auch beim Fenster des Treppenhauses (siehe etwa vorinstanzliche Duplik vom 28. November 2022, S. 3 [Vorakten, act. 92]). Die Vorinstanz behaftete die Bauherrschaft bei der Aussage, Storen einzubauen (angefochtener Entscheid, S. 38), dies jedoch nur in den Erwägungen. Im Dispositiv hielt die Vorinstanz solches nicht fest, ebenso wenig zeigen die bewilligten Baupläne den Einbau von Storen. Auch wenn vorliegend keine Anhaltspunkte bestehen, dass die Bauherrschaft die Storen nicht wie von ihr zugesagt einbauen wird, ist die Zusage der guten Ordnung halber ins Dispositiv der Baubewilligung zu überführen – in Form einer Auflage, dass bei den Fenstern (inkl. der Verglasung des Treppenhauses) Storen einzubauen sind (neue Ziffer 8.1.5 der Baubewilligung). Storen dienen nicht nur dazu, das Gebäudeinnere tagsüber vor Sonneneinstrahlung zu schützen, sondern auch dazu, um nachts die Privatsphäre zu wahren und zu verhindern (bzw. zumindest zu vermindern), dass das Licht der Innenbeleuchtung nach aussen fällt. Insofern haben die Storen auch eine emissionsbegrenzende Funktion. Anzuführen ist, dass beim Liftschacht Storen – jedenfalls aktuell – nicht zwingend erforderlich sind, da hier bezüglich der Beleuchtung bereits anderweitig eine angemessene emissionsbegrenzende Massnahme angeordnet wurde (siehe oben, Ziffer 8.1.2 der Baubewilligung [Vorakten, act. 18]). Dem Beschwerdegegner steht es jedoch frei, auch beim (nach aussen verglasten) Liftschacht Storen einzubauen.

Soweit die Beschwerdeführer eine Verkleinerung der Fensterflächen verlangen (vgl. Beschwerde, S. 11 f.), kann dem Begehren nicht gefolgt werden. Unter Berücksichtigung der Relevanz der Lichtquelle (siehe oben) rechtfertigt sich eine solche Massnahme vorliegend nicht. Sie wäre mit dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz nicht vereinbar. Es gibt deutlich mildere Mittel bzw. Massnahmen (z.B. Einsatz der Storen, Dimmen der Beleuchtung etc.), um allfällige Lichteinwirkungen effektiv und angemessen zu begrenzen. Sollte sich im Rahmen der alltäglichen Nutzung zeigen, dass die Lichtemissionen (trotz der bereits vorgesehenen Massnahmen) dennoch zu gross sind, könnte immer noch in einem Immissionsschutzverfahren (vgl. § 30 Abs. 4 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässern vom 4. September 2007 [EG Umweltrecht, EG UWR; SAR 781.200]) über weitergehende bzw. konkretisierende Massnahmen (wie z.B. Modalitäten zur Benutzung der Storen, Dimmen der Beleuchtung etc.) befunden werden. Hinzuweisen gilt allerdings

bereits hier, dass in einer Wohnzone kein Anspruch auf absolute Dunkelheit besteht. Wer in einer Wohnzone wohnt, muss Immissionen, welche durch eine übliche Wohnnutzung eines entsprechenden Gebäudes entstehen, bis zu einem gewissen Grad hinnehmen.

4.

4.1.

4.1.1.

Bezüglich der Anordnung des Attikageschosses erörterte die Vorinstanz, dass bei der zur Parzelle der Beschwerdeführer gerichteten Ostfassade der geplanten Baute eine starke Staffelung vorgesehen sei. Der Liftaufbau mit einer Breite von 2.68 m weise als einziger Gebäudeteil die erlaubte Maximalhöhe von 7 m und mit 5.85 m den kürzesten Abstand zum Grundstück der Beschwerdeführer auf. Im Übrigen weise die Ostfassade unter Anrechnung der Absturzsicherung der Terrasse des Attikageschosses eine Maximalhöhe von 6.60 m und im fraglichen Bereich einen Grenzabstand von 6.50 m auf, das darüber liegende, um 3.17 m zurückversetzte Attikageschoss gar einen Abstand von 9.67 m auf. Unter vollständiger Ausnützung der Regelbauweise (Gebäudehöhe 7 m, Firsthöhe 12 m, Grenzabstand 4.50 m) wären indes Wohngebäude erlaubt, die zu deutlich mehr Sonneneinzug auf der östlichen Nachbarparzelle Nr. ccc führen würden als das vorliegende Bauvorhaben. Ein Schattendiagramm sei nicht erforderlich. Dies umso mehr, als die Beschattungsregeln, insbesondere die Zwei-Stunden-Regel heute erheblich an Bedeutung verloren hätten, weil die derzeitigen technischen Möglichkeiten zur Regulierung der raumklimatischen Gegebenheiten früher noch nicht verfügbar gewesen seien (vgl. angefochtener Entscheid, S. 13).

Der Gemeinderat teilt auch in diesem Punkt die Auffassung der Vorinstanz (vgl. Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 6 f.; ferner Vorakten, act. 11 f.).

4.1.2.

Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz habe die von ihnen gerügte übermässige Beeinträchtigung durch die geplante Anordnung des Attikas nicht geprüft. Die Vorinstanz habe sich darauf beschränkt, eine (nicht explizit gerügte) allenfalls auch durch das Attikageschoss ausgelöste Übermässigkeit des Schattenwurfs zu beurteilen. Der angefochtene Entscheid sei wegen Verletzung der Begründungspflicht aufzuheben. Des Weiteren gehe die Vorinstanz von einem unzutreffenden Sachverhalt aus, da die zulässige Ausnützungsziffer bereits mit dem zu beurteilenden Bauvorhaben überschritten werde und das Attikageschoss das 45°-Profil überschreite. Der durch das Bauvorhaben verursachte Schattenwurf könne ohne Schattendiagramm schlechterdings nicht beurteilt werden. Auch sei § 52 Abs. 2 BauG nach wie vor unverändert in Kraft (Beschwerde, S. 12 f.). Im Weiteren wiederholen die Beschwerdeführer wortwörtlich ihre bereits vor Vor-

instanz vorgetragene Argumentation (vgl. Beschwerde, S. 13 ff. im Vergleich zu Vorakten, act. 34 ff.; siehe auch angefochtener Entscheid, S. 9 f.).

4.2.

Aus dem in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) gewährten Anspruch auf rechtliches Gehör wird die Verpflichtung der Behörden abgeleitet, ihre Entscheide zu begründen. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. Dazu müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Dagegen ist nicht erforderlich, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 146 II 335, Erw. 5.1; 143 III 65, Erw. 5.2).

Die von den Beschwerdeführern behauptete beeinträchtigende Anordnung des Attikageschosses (Vorakten, act. 34 ff.; siehe auch angefochtener Entscheid, S. 9 f. und 11 f.) wurde im angefochtenen Entscheid (S. 9 ff.) behandelt, wobei sich aus der Begründung hinreichend ergibt, von welchen tatsächlichen Feststellungen und rechtlichen Überlegungen die Vorinstanz ausging. Die Vorinstanz legte zunächst die Parteivorbringen dar (angefochtener Entscheid, S. 9 ff.), erläuterte anschliessend die rechtlichen Grundlagen inkl. die dazu ergangene Rechtsprechung (angefochtener Entscheid, S. 12) und beurteilte schliesslich (anhand dieser Grundlagen) eingehend, ob die geplante Anordnung des Attikageschosses zulässig ist und ob ein Schattenwurfdiagramm erforderlich ist (angefochtener Entscheid, S. 12 f.). Auch wenn die Vorinstanz allenfalls nicht auf alle Einwände der Beschwerdeführer ausdrücklich einging, kann von einer Verletzung der Begründungspflicht keine Rede sein. Ausgehend von der vorinstanzlichen Begründung war es ohne weiteres möglich, den Entscheid hinsichtlich der Anordnung des Attikageschosses sachbezogen anzufechten.

4.3.

Gemäss § 43 Abs. 2 Satz 1 VRPG muss die Beschwerdeschrift einen Antrag sowie eine Begründung enthalten. Mit der Begründung ist darzulegen, in welchen Punkten nach Auffassung der Beschwerdeführer der angefochtene Entscheid Mängel aufweist. Eine stereotype Wiederholung der bereits gegen die vorvorinstanzliche Verfügung vorgebrachten Rügen ohne Bezugnahme auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid reicht nicht aus; in derartigen Fällen ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Dasselbe gilt, wenn pauschal auf vorangegangene Rechtsschriften verwiesen wird (AGVE 2009, S. 275, Erw. 3.1; 2001, S. 375, Erw. 2a; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2015.471 vom 27. Mai 2016, Erw. I/2.1; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aar-

gauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38 – 72 [a]VRPG, 1998, N. 39 zu § 39).

Soweit die Beschwerdeführer auf S. 13 – 15 der Beschwerde wortwörtlich die bereits vor Vorinstanz vorgebrachten Argumente (siehe Vorakten, act. 34 – 36) wiederholen, setzen sie sich mit dem vorinstanzlichen Entscheid nicht auseinander. Die stereotyp wiederholten Vorbringen genügen den Begründungsanforderungen nicht. Sie sind deshalb nur soweit zu berücksichtigen, als sie Umstände betreffen, welche aufgrund der Untersuchungsmaxime (§ 17 Abs. 1 VRPG) und der Rechtsanwendung von Amtes wegen ohnehin zu beachten sind.

4.4.

4.4.1.

Nach § 16a ABauV ist das Attikageschoss ein auf Flachdachbauten aufgesetztes, verkleinertes Geschoss und wird wie ein Dachgeschoss behandelt (Abs. 1). Es gilt als Attikageschoss, wenn die Grundfläche höchstens einem Geschoss entspricht, welches auf den Längsseiten um das Mass seiner Höhe von der Fassade zurückversetzt ist. Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen müssen alle Bauteile innerhalb dieser möglichen Grundfläche liegen (Abs. 2). Soweit die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden, ist die Anordnung der Grundfläche frei und beeinflusst die Berechnung der Gebäudehöhe nicht (Abs. 3). Gemäss § 12 ABauV wird die Gebäudehöhe vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche, bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Brüstung, gemessen (Abs. 1). Die Firsthöhe wird vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche gemessen (Abs. 2).

Gemäss § 52 Abs. 2 BauG müssen alle Gebäude den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, wie namentlich in Bezug auf die Besonnung und Belichtung. Weitere konkretisierende Bestimmungen betreffend Besonnung bzw. Schattenwurf enthält das kantonale Recht nicht. Ob eine übermässige Beeinträchtigung durch Schattenwurf vorliegt, ist allerdings nach der Praxis der aargauischen Verwaltungsbehörden nur zu überprüfen, wenn die durch die Bau- und Nutzungsordnung vorgegebenen Grenzabstände unter- oder die Gebäudehöhen überschritten werden, überdies aber auch, wenn ein Attikageschoss realisiert wird und sich die Frage stellt, ob wegen der frei gewählten Anordnung der Attikafläche das Nachbargrundstück übermässig beeinträchtigt wird (vgl. AGVE 2017, S. 421, Erw. 3.1; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2023.439 vom 22. Februar 2024, Erw. I/2.2 [mit Hinweis auf die Praxis des BVU]; Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, EBVU 23.371 vom 1. Dezember 2023, Erw. 5.1; VERENA SOMMERHALDER FORESTIER, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, N. 67 zu § 52).

4.4.2.

Bei maximaler Ausschöpfung der in der WA geltenden Vorschriften könnte im östlichen Teil der Bauparzelle Nr. aaa ein Gebäude mit Giebeldach unter Ausnützung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (7 m) und Firsthöhe (12 m) mit einem minimalen Abstand von 4.5 m zur Nachbarparzelle der Beschwerdeführer erstellt werden. Bei einer Parzellenlänge von ca. 36 m dürfte die Baute zudem eine Länge von maximal 27 m aufweisen (siehe Art. 8 Abs. 3 BNO, Art. 10 BNO; oben Erw. II/2.1; siehe auch angefochtener Entscheid, S. 13).

Aus den Planunterlagen ergibt sich, dass die zur Parzelle der Beschwerdeführer gerichtete Ostfassade des projektierten Gebäudes eine starke Staffelung aufweist, wobei der erforderliche Grenzabstand (aus Art. 10 Abs. 3 BNO ergibt sich, dass dieser in der WA – je nach Gebäudehöhe – zwischen 4.00 m und 4.50 m beträgt) unstrittig eingehalten wird (siehe bewilligte Planunterlagen, namentlich Plan Nr. A101, "Grundriss EG, -1. UG", 1:100, vom 17.12.2020; ferner: Beschwerdeantwort Beschwerdegegner, S. 10). Unter Anrechnung der Absturzsicherung weist die Terrasse des Attikageschosses gegen Osten eine maximale Höhe von 6.60 m auf (Plan Nr. A103, "Fassaden", 1:100, vom 25.02.2021, siehe § 12 Abs. 1 sowie § 16a ABauV), dies bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 7 m. Der Abstand zur Parzelle Nr. ccc beträgt im betreffenden Bereich 6.50 m (Plan Nr. A101 "Grundriss EG, -1. UG", 1:100, vom 17.12.2020). Der Liftaufbau mit einer Breite von 2.63 m ist auf der Ostseite des projektierten Gebäudes das einzige an der "äussersten Fassade" (der gestaffelten Baute) bündige Volumen des Attikageschosses, wobei dieses Volumen einen Abstand von ca. 5.85 m zur Parzelle der Beschwerdeführer hat (Plan Nr. A101, "Grundriss EG, -1. UG", 1:100, vom 17.12.2020; Plan Nr. A102, "Grundrisse Dach-Attikageschoss, 1. OG", 1:100, vom 25.02.2021; Plan Nr. A103, "Fassaden", 1:100, vom 25.02.2021), also deutlich mehr als der erforderliche Grenzabstand. Ab dem gewachsenen Terrain bis zum höchsten Punkt des Liftaufbaus (d.h. inkl. Attikageschosshöhe) beträgt die Höhe bei der Ostfassade ca. 7.90 m (vgl. Plan Nr. A103, "Fassaden", 1:100, vom 25.02.2021) – wobei diesbezüglich zum Vergleich auf die in der WA geltende Firsthöhe von 12 m hinzuweisen ist. Ausgehend von der Fassade mit dem erwähnten Liftschacht ist die südlich an den Liftschacht anschliessende, ebenfalls bis ins Attikageschoss reichende Verglasung beim Treppenhaus sodann um ca. 1.97 m (in Richtung Westen) zurückversetzt, womit der Grenzabstand dieser Verglasung rund 7.82 m beträgt, also auch hier klar und deutlich grösser ist als der erforderliche Grenzabstand. Der Rest des Attikavolumens ist (südlich an die erwähnte Verglasung anschliessend) nochmals um 1.53 m zurückversetzt, der Abstand zur östlichen Parzellengrenze beträgt dort rund 9.35 m (vgl. Plan Nr. A101, "Grundriss EG, -1. UG", 1:100, vom 17.12.2020; Plan Nr. A102, "Grundrisse Dach-Attikageschoss, 1. OG", 1:100, vom 25.02.2021). Soweit die Beschwerdeführer im Übrigen vorbrin-

gen, die zulässige Ausnützungsziffer sei bereits mit dem zu beurteilenden Bauvorhaben überschritten, trifft dies nicht zu (siehe oben Erw. II/1).

Vergleicht man das projektierte Gebäude (inkl. dessen Platzierung) mit den gemäss den Vorgaben der BNO zulässigen Parametern, lässt sich festhalten, dass auf dem Baugrundstück bei möglichst vollständiger Ausnützung der Regelbauweise (Gebäudehöhe 7 m, Firsthöhe 12 m, Grenzabstand 4.50 m) Wohngebäude mit Satteldach erlaubt wären, die zu einem vergleichbaren Sonnenentzug auf der östlichen Nachbarparzelle Nr. ccc führen würden wie das Bauvorhaben. Dass die Vorinstanz bezüglich des Bauvorhabens der Forderung der Beschwerdeführer nach einem Schattendiagramm nicht folgte, ist deshalb nicht zu beanstanden. Der Schattenwurf steht der gewählten Anordnung des Attikageschosses nicht entgegen. Auch sonst sind keine übermässigen Beeinträchtigungen auf die Nachbargrundstücke (aufgrund der Anordnung der Grundfläche des Attikageschosses) erkennbar. Vor Augen zu halten ist bezüglich der Parzelle Nr. ccc auch hier, dass der projektierte Liftschacht und die Verglasung beim Treppenhaus, welche jeweils bis ins Attikageschoss reichen, von der Grenze deutlich weiter zurückversetzt sind als von der Grenzabstandsvorschrift an sich gefordert und auch die Höhenparameter problemlos eingehalten werden.

5.

Soweit die Beschwerdeführer in ihrer Stellungnahme vom 13. Mai 2025 im Zusammenhang mit der Rüge betreffend der Anordnung des Attikageschosses die Durchführung eines gerichtlichen Augenscheins beantragen, begründen sie den Antrag mit keinem Wort. Der rechtserhebliche Sachverhalt ist gestützt auf die Akten genügend erstellt, um den Fall beurteilen zu können. Auf einen Augenschein kann in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden, da daraus keine neuen, entscheidungswesentlichen Erkenntnisse zu erwarten wären (vgl. BGE 144 II 427, Erw. 3.1.3; 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3).

6.

Demgemäss erweist sich die Beschwerde lediglich dahingehend als begründet, dass die Baubewilligung mit einer zusätzlichen Auflage – konkret einer Ziffer 8.1.5 – zu ergänzen ist, wonach bei den Fenstern (inkl. der Verglasung des Treppenhauses) Storen einzubauen sind. Der Entscheid des BVU ist in teilweiser Guttheissung der Beschwerde entsprechend anzupassen. Im Übrigen ist die Beschwerde unbegründet und abzuweisen.

III.

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).

Dass die Baubewilligung mit der erwähnten zusätzlichen Auflage zu ergänzen ist (Erw. II/3.3.2 und 6), mag zwar formell ein teilweises Obsiegen der Beschwerdeführer darstellen, in Tat und Wahrheit gewinnen sie jedoch kaum etwas, da die Bauherrschaft bereits in den vorinstanzlichen Verfahren von sich aus in Aussicht stellte, Storen einzubauen (siehe Stellungnahme Beschwerdegegner vom 2. Februar 2022 zur Einwendung der Beschwerdeführer, S. 5; Vorakten, act. 92). Hinzu kommt, dass auch gemessen am Hauptantrag – dem Bauabschlag – das teilweise Obsiegen derart geringfügig ist, dass es keine Auswirkungen auf die Kostenfolgen hat (vgl. etwa Urteil des Bundesgerichts 1C_180/2021 vom 19. August 2021, Erw. 9.2; AGVE 2007, S. 225). Dementsprechend haben die Beschwerdeführer die Verfahrenskosten zu bezahlen.

2.

2.1.

Die Parteikosten werden im Beschwerdeverfahren in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG).

Vor Verwaltungsgericht haben neben den Beschwerdeführern (§ 13 Abs. 2 lit. a VRPG) und dem Beschwerdegegner (§ 13 Abs. 2 lit. b i.V.m. Abs. 1 lit. a VRPG) auch der Gemeinderat (§ 13 Abs. 2 lit. f VRPG) und das BVU, Rechtsabteilung (§ 13 Abs. 2 lit. e VRPG), Parteistellung. Entsprechend der Verfahrenskostenregelung (sehr geringfügiges Obsiegen, das sich auf die Kostenfolgen nicht auswirkt; soeben Erw. III/1) sind die Beschwerdeführer auch bei der Verlegung der Parteikosten als unterliegende Partei zu betrachten. Sie haben dem Beschwerdegegner und dem Gemeinderat, welche als obsiegend gelten und beide anwaltlich vertreten sind (§ 29 VRPG), die Parteikosten zu ersetzen.

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 Fal-

les (§ 8a Abs. 2 AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c AnwT). Geht die Entschädigung in Zivil- und Verwaltungssachen zu Lasten des Gemeinwesens, kann sie bei hohem Streitwert – was praxisgemäss bei über Fr. 100'000.00 der Fall ist (vgl. Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2022.140 vom 6. Juni 2023, Erw. III/1.2.2, WBE.2017.345 vom 1. März 2018, Erw. III/1.2.2) – um bis zu 1/3 herabgesetzt werden (§ 12a Abs. 1 AnwT). Diese Regelung ist analog auch anzuwenden, wenn die Parteientschädigung zu Gunsten des Gemeinwesens geht (vgl. AGVE 2011, S. 247).

In Bausachen geht das Verwaltungsgericht praxisgemäss von einer vermögensrechtlichen Streitsache aus, wobei der Streitwert in der Regel 10 % der Bausumme beträgt (vgl. AGVE 1992, S. 397, Erw. 2a; 1989, S. 283, Erw. 2a/aa; 1983, S. 249, Erw. 4a). Vorliegend beträgt der Streitwert unbestritten Fr. 283'200.00 (angefochtener Entscheid, S. 39). Bei einem Streitwert über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00 beträgt der Rahmen für die Entschädigung Fr. 5'000.00 bis Fr. 15'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 4 AnwT). Der Streitwert (Fr. 283'200.00) liegt im mittleren Bereich des Rahmens (über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00). Die Schwierigkeit des Falles war – für ein Verfahren mit einem Streitwert von Fr. 283'200.00 – knapp mittel. Der mutmassliche Aufwand des Anwaltes des Beschwerdegegners ist als eher gering einzustufen. Bezüglich des Beschwerdegegners erscheint eine Entschädigung von Fr. 6'600.00 sachgerecht. Beim Gemeinderat ist der mutmassliche Aufwand des Anwaltes als gering einzustufen, weshalb ohne (analoge) Berücksichtigung von § 12a Abs. 1 AnwT eine Entschädigung von Fr. 5'500.00 sachgerecht ist; aufgrund des hohen Streitwerts ist die Entschädigung um 1/4 herabzusetzen, d.h. die Beschwerdeführer haben dem Gemeinderat Fr. 4'125.00 zu ersetzen.

3.

Nicht anzupassen ist schliesslich der vorinstanzliche Kostenentscheid. Zwar wurde im vorliegenden Verwaltungsgerichtsverfahren eine zusätzliche Auflage in die Baubewilligung aufgenommen. Wie dargelegt ist dieses Obsiegen jedoch als sehr geringfügig einzustufen. Bei einer Gesamtbeurteilung bleibt es bezogen auf das vorinstanzliche Verfahren bei einem geringfügigen Obsiegen der Beschwerdeführer, das auf die Kostenfolgen keine Auswirkungen hat.

IV.

Vorliegend wurde die Baubewilligung mit diversen Nebenbestimmungen erteilt. Mitunter wird verlangt, dass verschiedene Unterlagen noch nachgereicht und zur Genehmigung vorgelegt werden müssen (vgl. angefochtener Entscheid, S. 40; Vorakten, act. 18 f.). Das Bundesgericht hält in BGE 149 II 170 fest: Wenn bei der Umsetzung der Nebenbestimmungen ein Spielraum besteht und trotz nominaler Erteilung einer "Baubewilligung" noch gar

nicht gebaut werden darf, liegt ein Zwischenentscheid vor, der nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) vor dem Bundesgericht angefochten werden kann (siehe dazu auch BGE 150 II 566). Es ist nicht ausgeschlossen, dass das Bundesgericht den vorliegenden Entscheid als Zwischenentscheid einstuft.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Dispositiv-Ziffer 1 des Entscheids des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, vom 30. Mai 2022 (richtig: 2023) durch eine lit. c ergänzt, welche wie folgt lautet:

- c) der angefochtene Gemeinderatsbeschluss vom 8. August 2022 wird mit einer Dispositiv-Ziffer 8.1.5 ergänzt, welche wie folgt lautet:

Bei den Fenstern (inkl. der Verglasung des Treppenhauses) sind Stören einzubauen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 7'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 777.00, gesamthaft Fr. 7'777.00, sind von den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

3.

Die Beschwerdeführer werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, dem Beschwerdegegner die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 6'600.00 zu ersetzen.

4.

Die Beschwerdeführer werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, dem Gemeinderat der Stadt Q. _____ die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 4'125.00 zu ersetzen.

Zustellung an:

die Beschwerdeführer (Vertreter)
den Beschwerdegegner (Vertreter)
den Gemeinderat der Stadt Q. _____ (Vertreter)
das BVU, Rechtsabteilung
das Bundesamt für Umwelt BAFU

Mitteilung an:
den Regierungsrat

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden (gegebenenfalls sind die zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG zu beachten; siehe Erw. IV). Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. BGG).

Aarau, 20. Oktober 2025

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Wildi