

WKL.2025.6 / SW / wm

Art. 93

Urteil vom 29. Oktober 2025

Besetzung

Verwaltungsrichter Michel, Vorsitz
Verwaltungsrichter Brandner
Verwaltungsrichterin Tschudin
Gerichtsschreiberin Wittich
Rechtspraktikantin Schläfli

Klägerin

A. _____
vertreten durch Dr. iur. Markus Siegrist, Rechtsanwalt,
Bleichemattstrasse 43, Postfach, 5001 Aarau

Beklagte

Einwohnergemeinde Q. _____
handelnd durch den Gemeinderat
vertreten durch lic. iur. Felix Weber, Rechtsanwalt,
Hintere Bahnhofstrasse 10, Postfach, 5001 Aarau

Gegenstand

Klageverfahren betreffend verwaltungsrechtlicher Vertrag

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

A._____ ist Eigentümerin der Parzellen Nrn. aaa und ccc in Q._____. Sie bewohnt die Liegenschaft auf der Parzelle Nr. aaa. Die Einwohnergemeinde Q._____ ist Eigentümerin der gegenüberliegenden Parzelle Nr. bbb.

2.

A._____ und ihr verstorbener Ehemann B._____ schlossen am 2. bzw. am 17. Juni 1986 folgende schriftliche Vereinbarung mit dem Gemeinderat Q._____ ab (Vereinbarung 1986):

Unter den folgenden Bedingungen sind B._____ und A._____ mit der Bauausführung der Zivilschutz- und Sportanlage einverstanden und ziehen ihre Beschwerde zurück:

1.-2.[...]

3. Die restliche Parzelle oberhalb der Sportanlage bei Festanlässen als Auto-Parkplatz zur Verfügung steht.

4. [...]

3.

Am 17. bzw. 22. Oktober 2001 unterzeichneten A._____ und B._____ einerseits sowie der Gemeinderat Q._____ andererseits eine weitere schriftliche Vereinbarung (Vereinbarung 2001). Darin wurde festgehalten:

[...]

1. Wie bereits im Protokollauszug vom 4.6.2001 dargelegt, wird die Vereinbarung vom 2.6./17.6.1986 nach wie vor als erfüllt und weiterhin als gültig erachtet.

2. B._____ und A._____ anerkennen, dass inskünftig nur noch der im Eigentum der Gemeinde verbleibende Teil der Wiese der Parzelle bbb als Parkmöglichkeit bei Festanlässen zur Verfügung steht.

3.-5. [...]

4.

4.1.

A._____ teilte dem Gemeinderat Q._____ mit Schreiben vom 29. November 2024 mit, dass ihrer Ansicht nach die Gemeinde Q._____ die Vereinbarungen 1986 und 2001 verletze. Sie beabsichtige in diesem Zusammenhang eine verwaltungsgerichtliche Klage zu erheben und ersuche den Gemeinderat um eine schriftliche Stellungnahme innert 30 Tagen.

4.2.

Der Gemeinderat Q._____ wies die von A._____ geltend gemachten Ansprüche mit Schreiben vom 30. Januar 2025 sinngemäss zurück.

B.

1.

Mit Eingabe vom 4. April 2025 erhob A._____ verwaltungsgerichtliche Klage gegen die Einwohnergemeinde Q._____ mit den folgenden Rechtsbegehren:

1. Die Einwohnergemeinde Q._____ sei zu verpflichten, die im untenstehenden Luftbildausschnitt rot markierte Fläche der Parzelle bbb dauerhaft von jeglichen Bauten, Anlagen und Bepflanzungen, welche einer Verwendung der Fläche als Parkplatz entgegenstehen, freizuhalten und die sich darauf befindlichen Bauten und Anlagen (Spielbereich, Stromverteilerkasten der AEW Energie AG) umgehend zu entfernen sowie den darauf befindlichen Baum zu fällen.

[beigelegt wurde ein Bild mit den entsprechenden Markierungen]

2. Die Einwohnergemeinde Q._____ sei zu verpflichten, das Terrain der im obigen Plan rot markierten Fläche derart anzupassen, dass die gesamte Fläche als Parkierfläche benutzt werden kann. Es sei die im obigen Plan rot markierte Fläche mit einem normkonformen Gefälle zu versehen und mit Kies aufzuschütten oder mit einem anderen für die Parkierung geeigneten Untergrund zu versehen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST) zu Lasten der Einwohnergemeinde Q._____.

2.

Mit Klageantwort vom 23. Mai 2025 beantragte die Beklagte, die Klage sei unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Klägerin abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

3.

Mit Replik vom 16. Juni 2025 bestätigte die Klägerin ihre Rechtsbegehren.

4.

Mit Duplik vom 3. Juli 2025 hielt die Beklagte an ihren Anträgen fest.

5.

Am 7. August 2025 reichte die Klägerin eine zusätzliche Stellungnahme ein.

6.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 29. Oktober 2025 beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

1.1.

Das Verwaltungsgericht urteilt im Klageverfahren als einzige kantonale Instanz über Streitigkeiten aus verwaltungsrechtlichen Verträgen, wenn nicht das Spezialverwaltungsgericht zuständig ist (§ 60 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]).

1.2.

Die Klägerin stützt ihre Klage einerseits auf Ansprüche aus verwaltungsrechtlichem Vertrag. Andererseits macht sie geltend, die Beklagte sei auch aus anderen Gründen verpflichtet, dafür zu sorgen, dass nicht auf dem Grundstück der Klägerin parkiert werde: Erstens, weil die Beklagte als Betreiberin der Schule für deren Anlässe verantwortlich sei, und zweitens, weil sie als Grundeigentümerin, die ihre Räumlichkeiten zur Verfügung stellt, den Personenandrang und damit das Parkieren mitverursache oder zumindest ermögliche (Replik, Rz. 7).

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist der Bezeichnung der Klage entsprechend ("Streitigkeit aus verwaltungsrechtlichem Vertrag"), welche Verpflichtungen die Beklagte gestützt auf die Verträge 1986 und 2001 trifft (zur Qualifikation als verwaltungsrechtliche Verträge siehe hinten Erw. I/1.3). Darüber hinaus ist nicht erkennbar und wird von der Klägerin auch nicht konkret dargetan, gestützt auf welche (öffentlich-rechtlichen) Rechtsgrundlagen sich die geltend gemachten Ansprüche ableiten liessen. Allfällige privatrechtliche Ansprüche gegen die Beklagte in ihrer Eigenschaft als Grundeigentümerin wären ohnehin auf dem Zivilweg geltend zu machen (vgl. etwa Art. 641 Abs. 2, Art. 928 sowie Art. 679 i.V.m. Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 [ZGB; SR 210]); darauf ist vorliegend nicht einzutreten.

1.3.

Der verwaltungsrechtliche Vertrag ist die auf übereinstimmenden Willenserklärungen von zwei oder mehreren Rechtssubjekten beruhende Vereinbarung, welche die Regelung einer konkreten verwaltungsrechtlichen Rechtsbeziehung, vor allem im Zusammenhang mit der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe, zum Gegenstand hat (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, N. 1286). Das massgebliche Kriterium für die Unterscheidung zwischen verwaltungsrechtlichem und privatrechtlichem Vertrag ist der Gegenstand der dadurch geregelten Rechtsbeziehung oder Rechtsverhältnisse: Ein verwaltungsrechtlicher Vertrag hat direkt die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe zum Inhalt oder betrifft einen

im öffentlichen Recht geregelten Gegenstand, zum Beispiel eine Erschliessung, Enteignung oder Subvention. Demgegenüber liegt eine privatrechtliche Vereinbarung vor, wenn sich der Staat durch Kauf, Werkvertrag oder Auftrag bloss die Hilfsmittel beschafft, derer er zur Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben bedarf (BGE 134 II 297, Erw. 2.2; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N. 1294). Die Rechtsnatur hängt mit anderen Worten davon ab, zu welchem Zweck der Vertrag abgeschlossen wird. Sollen unmittelbar Verwaltungstätigkeiten wahrgenommen oder geregelt werden (z.B. Erschliessung von Bauland, Errichtung und Betrieb von Altersheimen, Ausübung von Kontrollen auf dem Gebiet des Umweltschutzes), so liegt ein verwaltungsrechtlicher Vertrag vor. Privatrechtlich ist der Vertrag, wenn er nur mittelbar öffentliche Interessen verfolgt (z.B. Beschaffung gewisser Hilfsmittel für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben wie Kauf von Büromaterial oder Miete von Büroräumlichkeiten; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N. 1294). Allerdings kann die Zuordnung eines Vertrags zum einen oder anderen Rechtsbereich im konkreten Einzelfall mit Schwierigkeiten verbunden sein, so dass gegebenenfalls beide Betrachtungsweisen zulässig erscheinen (BGE 134 II 297, Erw. 2.2).

Die Vereinbarung 1986 wurde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens betreffend die Zivilschutz- und Sportanlage getroffen und bildete die Grundlage für den Rückzug der seinerzeit von der Klägerin und ihrem verstorbenen Ehemann erhobenen Einsprache. Der Vertrag wurde folglich im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens abgeschlossen. Beabsichtigt wurde mit der Einsprache unter anderem eine Erhöhung des Parkplatzangebots. Dabei handelt es sich um eine Frage des öffentlichen Rechts. Insgesamt ist – in Übereinstimmung mit den Parteien – von einem verwaltungsrechtlichen Vertrag auszugehen. Gleiches gilt für die Vereinbarung 2001, worin die Vereinbarung 1986 bestätigt wurde ("nach wie vor als erfüllt und weiterhin als gültig erachtet"; Vereinbarung 2001, Ziffer 1).

2.

Vor Einreichung der Klage soll der Kläger dem Beklagten seine Begehren schriftlich mitteilen und ihn um Stellungnahme innert angemessener Frist ersuchen (§ 61 Abs. 1 VRPG). Unterbleibt die Mitteilung oder Stellungnahme, kann darauf bei der Kostenaufgabe Rücksicht genommen werden (§ 61 Abs. 2 VRPG). Der Zweck des Vorverfahrens ist, dass der Kläger dem Beklagten seine Begehren mitteilt; überdies sind kurz die Gründe darzulegen, auf die der Kläger sein Begehren stützt (MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38-72 [a]VRPG, Zürich 1998, N. 6 zu § 63 [a]VRPG).

Die Klägerin informierte die Beklagte mit Schreiben vom 29. November 2024, dass sie beabsichtige, eine verwaltungsgerichtliche Klage infolge Vertragsverletzung zu erheben. Die Klägerin ersuchte die Beklagte diesbe-

züglich um eine Stellungnahme, um allenfalls eine aussergerichtliche Einigung zu erzielen (Klagebeilage 4). Die Beklagte wies die geltend gemachten Ansprüche mit Schreiben vom 30. Januar 2025 zurück. Das Vorverfahren wurde somit ordnungsgemäss durchgeführt.

3.

Kraft des ausdrücklichen Verweises in § 63 VRPG sind im verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren die Bestimmungen des Zivilprozessrechts sinngemäss anwendbar. Insofern gelangt daher die Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272) zur Anwendung.

Anwendbar sind somit die Maximen des Zivilprozesses, insbesondere die Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO) und die Dispositionsmaxime (Art. 58 Abs. 1 ZPO; vgl. MERKER, a.a.O., N. 24 ff. zu § 67 [a]VRPG). Danach darf das Verwaltungsgericht einer Partei nicht mehr und nichts Anderes zusprechen, als sie verlangt, und nicht weniger, als die Gegenpartei anerkannt hat (Dispositionsmaxime). Des Weiteren ist es Sache der Parteien, den Prozessstoff beizubringen und darzulegen (Verhandlungsmaxime). Der Kläger hat die Tatsachen, auf die er seinen Rechtsanspruch stützt, (form- und fristgerecht) zu behaupten und zum Beweis zu offerieren; der Beklagte hat diejenigen (rechtshindernden und rechtsaufhebenden) Tatsachen zu behaupten und zum Beweis anzubieten, mit denen er den gegnerischen Standpunkt widerlegen will. Der in § 17 Abs. 1 VRPG statuierte Untersuchungsgrundsatz gilt im Klageverfahren grundsätzlich nicht. Der Richter kann im verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren nur berücksichtigen, was die Parteien behaupten und zum Beweis offerieren; übereinstimmende Parteierklärungen hat er ungeachtet ihres Wahrheitsgehalts dem Urteil zugrunde zu legen (MERKER, a.a.O., N. 9 zu den Vorbem. zu den §§ 60–67 [a]VRPG; zum Ganzen siehe THOMAS SUTTER-SOMM/CLAUDE SCHRANK/BENEDIKT SEILER, in: Kommentar ZPO, 4. Aufl. 2025, N. 20 zu Art. 55 ZPO, N. 9 zu Art. 58 ZPO; MYRIAM A. GEHRI, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, N. 2 f. zu Art. 55 ZPO, N. 5 zu Art. 58 ZPO).

II.

1.

Vorliegend ist unbestritten, dass die Parteien mit den Vereinbarungen 1986 und 2001 einen (verwaltungsrechtlichen) Vertrag abgeschlossen beziehungsweise diesen erneuert haben. Unbestritten ist auch, dass die vertraglichen Verpflichtungen weiterhin bestehen. Dagegen ist vor Verwaltungsgericht umstritten, was Inhalt und Umfang von Ziffer 3 der Vereinbarung 1986 beziehungsweise der Ziffern 1 und 2 der Vereinbarung 2001 ist (siehe hinten Erw. II/3). Zudem ist umstritten, ob die Beklagte die entsprechenden vertraglichen Pflichten verletzt hat (siehe hinten Erw. II/4).

2.

2.1.

Die Klägerin bringt hauptsächlich vor, dass die Beklagte gestützt auf den Vertrag verpflichtet sei, die vereinbarte Fläche uneingeschränkt als Parkplatz zur Verfügung zu stellen. Dies werde momentan verhindert, da darauf ein AEW-Stromverteilerkasten sowie ein Baum stünden und sich zeitweise auch ein Spielbereich dort befunden habe. Zwar sei im vorderen Teil eine Kiesaufschüttung vorgenommen worden, was das Parkieren erleichtere. Der hintere Teil weise jedoch ein ungünstiges Gefälle auf und habe nur Wiese als Untergrund, was der Verwendung als Parkplatz entgegenstehe. Es hätte dem Willen der Parteien beim Abschluss des Vertrages entsprochen, dass die vereinbarte Fläche bei Anlässen als Parkplatz zur Verfügung stehe, d.h. dass die Gemeinde die Fläche uneingeschränkt freihalte sowie mit einem normenkonformen Gefälle und einem geeigneten Untergrund wie beispielsweise Kies versehe. Dies ergebe sich bereits aus dem Vertragswortlaut "die restliche Parzelle oberhalb der Sportanlage" stehe als "Auto-Parkplatz zur Verfügung"; aus dem Zurverfügungstellen ergebe sich zwangsläufig die Verpflichtung, auf der Parzelle entsprechende Parkplätze herzurichten. Dies bestätige im Übrigen auch der Kontext des Vertragsschlusses. Der Vertrag 1986 sei nämlich abgeschlossen worden, weil die Klägerin und ihr verstorbener Ehemann wegen Bedenken betreffend die Parkplatzsituation Einsprache gegen den Bau der Zivilschutz- und Sportanlage erhoben hätten. Die Vereinbarung 2001 sei demgegenüber getroffen worden, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen, da die Beklagte mit dem Verkauf der von der Parzelle Nr. bbb abparzellierten Fläche den ursprünglichen Vertrag verletzt habe. Schliesslich habe die Klägerin die Beklagte in der Vergangenheit wiederholt auf die Parkplatzsituation angesprochen, wobei sich Letztere jedoch nicht kooperativ verhalten habe.

2.2.

Die Beklagte stellt sich auf den Standpunkt, sie habe im Rahmen des ihr Möglichen bereits Massnahmen getroffen, dass nicht auf dem Grundstück der Klägerin parkiert werde. Ausserdem werde die Parkplatzsituation bei der Planung des zweiten Kindergartens neu beurteilt. Aus dem Vertrag ergebe sich keine Verpflichtung, die betroffene Fläche dauerhaft, uneingeschränkt oder in einem bestimmten Zustand als Parkplatz bereitzustellen. Dies ergebe sich bereits aus dem Wortlaut "zur Verfügung steht" und "bei Festanlässen". Die auf der vereinbarten Fläche vorhandenen Elemente seien nicht geeignet, diesen den Charakter als punktuelle Parkmöglichkeit vollständig zu entziehen. Ein gesteigerter Parkplatzbedarf würde keine Ausweitung der vertraglichen Verpflichtung der Beklagten begründen. Die Auslegung der Klägerin stehe im offenen Widerspruch zum Wortlaut, der Vollzugspraxis und dem sachlogischen Zusammenhang des Vertrags. Die Beklagte habe den Vertrag nie verletzt und die Vereinbarung 2001 bilde weder eine Heilung einer Vertragsverletzung noch eine Ausweitung des ursprünglichen Vertrags, sondern eine einvernehmliche Anpassung an die

veränderten Eigentumsverhältnisse. Das Rechtsschutzinteresse der Klägerin sei fraglich, nachdem sie während 24 Jahren keine Beanstandungen zur Parkplatzsituation vorgebracht habe und nun plötzlich eine vollständige Freihaltung und bauliche Herrichtung fordere.

3.

3.1.

Für die Auslegung verwaltungsrechtlicher Verträge ist wie bei einem privatrechtlichen Vertrag in erster Linie auf den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien abzustellen (Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs [Fünfter Teil: Obligationenrecht] vom 30. März 1911 [OR; SR 220]; empirische oder subjektive Vertragsauslegung). Die subjektive Vertragsauslegung bezieht sich auf den Willen der Vertragsparteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Nachträgliches Parteiverhalten kann berücksichtigt werden, wenn es Rückschlüsse auf den tatsächlichen Willen der Parteien zulässt. Lässt sich ein übereinstimmender Parteiwille nicht feststellen, ist der Vertrag so auszulegen, wie er nach dem Vertrauensgrundsatz verstanden werden durfte und musste (normative oder objektive Vertragsauslegung). Die objektive Vertragsauslegung ergibt sich nicht allein aus dem Wortlaut, sondern kann sich auch aus anderen Elementen ergeben wie aus dem verfolgten Ziel, der Interessenlage der Parteien oder aus den Gesamtumständen; von einem klaren Vertragswortlaut ist jedoch nur abzuweichen, wenn sich ernsthafte Anhaltspunkte dafür ergeben, dass dieser nicht dem Willen der Parteien entspricht. Im Zweifel und zur Füllung von Lücken in einem Vertrag sind die dispositiven Bestimmungen der einschlägigen Gesetze heranzuziehen, soweit sich nicht genügend klar aus dem Vertrag ergibt, dass davon abgewichen werden sollte. Bei der Auslegung öffentlich-rechtlicher Verträge ist zudem in Zweifelsfällen zu vermuten, dass die Verwaltung nicht bereit ist, etwas anzuordnen oder zu vereinbaren, was mit den von ihr zu wahren öffentlichen Interessen und der einschlägigen Gesetzgebung im Widerspruch steht. Indessen wäre es verfehlt, in allen Fällen der dem öffentlichen Interesse besser dienenden Auslegung den Vorzug zu geben. Die Wahrung des öffentlichen Interesses findet ihre Schranke vielmehr gerade im Vertrauensprinzip, d.h. sie darf nicht dazu führen, dass dem Vertragspartner des Gemeinwesens bei der Vertragsauslegung Auflagen gemacht werden, die er beim Vertragsschluss vernünftigerweise nicht voraussehen konnte (Urteil des Bundesgerichts 2C_825/2013 vom 24. März 2014, Erw. 2.2 mit Hinweisen).

3.2.

3.2.1.

Der tatsächliche übereinstimmende Wille der Vertragsparteien ist vor Verwaltungsgericht umstritten und lässt sich nicht mehr eruieren. Konsequenterweise ist der Vertrag vorliegend nach dem Vertrauensprinzip auszulegen

(zum Wortlaut hinten Erw. II/3.2.2, zum Ziel und der Interessenlage hinten Erw. II/3.2.3, zu den Gesamtumständen hinten Erw. II/3.2.4).

3.2.2.

Dem klaren Wortlaut nach muss die Beklagte die vereinbarte Fläche bei Fest- beziehungsweise Sportanlässen als Parkplatz zur Verfügung stellen (Vereinbarung 1986, Ziffer 3; Vereinbarung 2001, Ziffer 2). Eine Pflicht, die Fläche jederzeit als Parkplatz bereit zu halten, ergibt sich aus dem Wortlaut nicht. Dies anerkennt letztlich auch die Klägerin (Stellungnahme vom 7. August 2025, Rz. 45).

In Bezug auf den Umfang der vertraglichen Verpflichtung der Beklagten spricht die Vereinbarung 1986 davon, dass die Fläche "als Auto-Parkplatz zur Verfügung steht" (Ziffer 3); in der Vereinbarung 2001 heisst es "als Parkmöglichkeit [...] zur Verfügung steht" (Ziffer 2). Spezifische Vorkehrungen, welche die Beklagte treffen müsste, werden in den Vereinbarungen nicht erwähnt. Insbesondere sind dem Wortlaut keine baulichen Massnahmen zu entnehmen, welche die Beklagte zu bewerkstelligen hätte. Vor diesem Hintergrund kann die Wendung "zur Verfügung steht" nicht anders verstanden werden, als dass es während den Anlässen möglich sein muss, auf der betroffenen Fläche zu parkieren. Weiter geht die Formulierung nicht; sie beinhaltet keine Leistungs-, sondern eine blosser Duldungspflicht der Beklagten. Für diese Interpretation spricht auch der Umstand, dass die Vereinbarung 2001 ausdrücklich festhält, dass "inskünftig nur noch der im Eigentum der Gemeinde verbleibende Teil der Wiese der Parzelle bbb" als Parkmöglichkeit dienen soll (Ziffer 2, Hervorhebung hinzugefügt). Die Formulierung zeigt, dass letztlich nichts anderes als "Wiese" zur Verfügung gestellt wird. Im Übrigen fällt auf, dass die Ziffern 1 und 2 der Vereinbarung 1986 spezifische bauliche Vorgaben enthalten. So heisst es in Ziffer 1: "[Dass] das Quergefälle des Platzes gegen den Hang und ein Platz-Längsgefälle von 3 ‰ mit dem tiefsten Punkt gegen die Binz-/R-Strasse wie profiliert ausgeführt wird"; in Ziffer 2 wird festgehalten: "Dass die profilierte Kante der Zivilschutzbaute ca. 2 m Richtung Osten zurückverschoben wird." Dagegen heisst es in Ziffer 3 lediglich, dass die restliche Parzelle als Parkplatz zur Verfügung stehen soll; konkrete bauliche Anforderungen werden hier nicht genannt. Solche gehen auch nicht aus der Vereinbarung 2001 hervor. Die beschriebene Gegensätzlichkeit der Regulierungen spricht in Bezug auf die Parkplätze ebenfalls gegen eine Leistungspflicht der Beklagten.

Der Vertragstext enthält keine Anhaltspunkte dafür, dass sich die Duldungspflicht auf einen bestimmten Bereich der vereinbarten Fläche beschränken würde. Die Vereinbarung 1986 erwähnt nur "[d]ie restliche Parzelle oberhalb der Sportanlage" (Ziffer 3) und die Vereinbarung 2001 spricht von dem "im Eigentum der Gemeinde verbleibende[n] Teil der Wiese der Parzelle bbb" (Ziffer 2). Aus dem Fehlen einer Einschränkung

ergibt sich, dass gemäss Wortlaut die gesamte vereinbarte Fläche von der Duldungspflicht umfasst ist.

Folglich ist der Wortlaut der Vereinbarungen 1986 und 2001 nach dem Vertrauensprinzip so zu verstehen, dass die Beklagte die Pflicht trifft, das Parkieren auf der gesamten vereinbarten Fläche während bestimmten Anlässen zu dulden. Darüber hinausgehende Pflichten – insbesondere bauliche Anpassungen der Fläche – bestehen dem Wortlaut nach nicht.

3.2.3.

In Bezug auf die Interessenlage der Klägerin und ihres verstorbenen Ehemannes beim Vertragsabschluss 1986 bzw. die von ihnen verfolgten Ziele ist offensichtlich, dass sie im Zusammenhang mit dem Bau der Zivilschutz- und Sportanlage ein wildes Parkieren auf ihren beiden Parzellen (und wohl auch auf den umliegenden Strassen) befürchteten und deshalb Parkmöglichkeiten auf der vertraglich vereinbarten Fläche sicherstellen wollten. Infolgedessen dürften sie primär an einer weitgehenden Freihaltung der Fläche interessiert gewesen sein, während die Beschaffenheit der Parkmöglichkeiten für sie wohl eher von untergeordneter Bedeutung war. Umgekehrt ging es dem Gemeinderat in erster Linie darum, mit einem Entgegenkommen einen Rückzug der Einsprache zu erreichen. Allenfalls bestand auch seinerseits die Einsicht, dass für Fest- bzw. Sportanlässe das Angebot an Parkmöglichkeiten eher gering war. Es gibt indessen nicht den geringsten Hinweis darauf, dass die Gemeinde auch nur ein minimales Interesse gehabt hätte, die betroffene Fläche baulich zu verändern.

Aus der Vereinbarung 2001, die infolge der Abparzellierung und Veräusserung eines Teils der betroffenen Fläche abgeschlossen wurde, geht in Bezug auf Interessenlage und Ziele nichts Abweichendes hervor; die Parteien wollten offensichtlich weiterhin an der Vereinbarung 1986 festhalten, diese jedoch auf den im Eigentum der Gemeinde verbleibenden Teil der Wiese beschränken (Vereinbarung 2001, Ziffern 1 und 2). Dass mit der Vereinbarung von 2001 die Heilung einer (angeblichen) Vertragsverletzung bezweckt worden wäre, wie es die Klägerin vorbringt, lässt sich weder der Vereinbarung noch den Akten entnehmen.

3.2.4.

In Bezug auf die Gesamtumstände erscheint wesentlich, dass sich ein Teil der vereinbarten Fläche aufgrund der örtlichen Beschaffenheit nur beschränkt als Parkplatz eignet (vgl. Klage, Rz. II/A/6: "Das aktuell ungünstige Terrain [...] steht einer Verwendung als Parkplatz entgegen"). Gleichzeitig ist nicht ersichtlich – und wird auch nicht substantiiert vorgebracht oder gar belegt –, dass die Klägerin zwischen 1986 bis 2023 (vgl. Schreiben vom 15. Dezember 2023) jemals die bestehende Situation gerügt bzw. bauliche Anpassungen (insbesondere Terrainveränderungen) verlangt hätte. Das gilt insbesondere auch in Bezug auf den Baum, dessen Fällung

die Klägerin mittlerweile verlangt und der spätestens seit 1998 – also vor Abschluss der Vereinbarung 2001 – dort steht (vgl. Online Karten Kanton Aargau, Luftbild 1998; ältere Luftbilder sind nicht vorhanden). Die eingekiesten Parkflächen entlang der R-Strasse sind erstmals im Luftbild 2007 zu erkennen (vgl. Online Karten Kanton Aargau, Luftbild 2007). Eine Rüge, dass die Erstellung dieser Parkflächen nach Massgabe der abgeschlossenen Vereinbarung ungenügend wäre, erfolgte ebenfalls nie. Ohnehin offenbart die Vereinbarung von 2001, dass die vereinbarte Fläche damals (weiterhin) eine Wiese war (Ziffer 2) und die Vereinbarung von 1986 dennoch "nach wie vor als erfüllt und weiterhin als gültig erachtet" wurde (Ziffer 1; vgl. vorne Erw. II/3.2.2). All diese Umstände sprechen gegen die klägerische Behauptung, die Parteien hätten 1986 vereinbart, dass auf der gesamten Fläche Parkplätze einzurichten seien. Ernsthafte Anhaltspunkte für eine seither erfolgte konkludente Ausweitung der vertraglichen Pflichten der Beklagten sind nicht ersichtlich (vgl. Duplik, S. 12). Nicht von Bedeutung ist der Einwand der Klägerin, sie habe einer Reduktion der 2001 vereinbarten Fläche nie zugestimmt (Stellungnahme vom 7. August 2025, Rz. 16); tatsächlich ist eine Reduktion nie erfolgt bzw. die teilweise mangelnde Eignung zum Parkieren war bereits vorgängig gegeben.

3.2.5.

Entsprechend den vorstehenden Erwägungen hat sich die Beklagte mit den Vereinbarungen 1986 und 2001 verpflichtet, auf dem Teil der Wiese der Parzelle Nr. bbb, der in ihrem Eigentum steht, das Parkieren während Fest- und Sportanlässen zu dulden (soweit es aufgrund der Terrainverhältnisse überhaupt möglich ist). Darüberhinausgehende Pflichten, insbesondere die Umsetzung baulicher Massnahmen, sind dagegen nicht Gegenstand der Verträge.

4.

Gemäss Vertrag ist die Beklagte nicht verpflichtet, bauliche Anpassungen vorzunehmen. Konsequenterweise hat sie den Vertrag auch nicht verletzt, indem sie solche unterlassen hat (siehe vorne Erw. II/3).

Zwar ist die Beklagte grundsätzlich verpflichtet, die vereinbarte Fläche nur so zu nutzen, dass diese bei Anlässen als Parkplatz gebraucht werden kann. Eine anderweitige Nutzung der Fläche sowie das (vorübergehende) Platzieren von Elementen ist jedoch zulässig, solange die vereinbarte Fläche *bei Anlässen* zum Parkieren genutzt werden kann. Abgesehen davon, dass sich der Spielbereich mittlerweile nicht mehr auf der vereinbarten Fläche befindet, kann in diesem prinzipiell keine Vertragsverletzung erblickt werden. Er befand sich nämlich in einem Bereich, der gemäss der Klägerin ohnehin nicht zum Parkieren geeignet ist (vgl. Klage, Rz. II/A/6). Im Übrigen wäre auch dann keine Vertragsverletzung erkennbar, wenn sich der Spielbereich auf einer potenziellen Parkfläche befunden hätte, sofern die diversen Gegenstände bei Anlässen weggeräumt wurden.

In Bezug auf den Baum, der ohnehin mindestens schon vor der Vereinbarung von 2001 auf der vereinbarten Fläche stand, wurde gemäss Vertrag keine Leistungspflicht vereinbart (siehe vorne Erw. II/3, insbesondere Erw. II/3.2.4). Folglich verletzt die Beklagte den Vertrag auch nicht, indem sie ihn stehen lässt.

Letztlich stellt die Errichtung des AEW-Stromverteilerkastens ebenfalls keine Vertragsverletzung dar und folglich besteht kein Anspruch auf dessen Verschiebung. In diesem Zusammenhang ist insbesondere wesentlich, dass er die vereinbarte Fläche, soweit sie sich überhaupt zum Parkieren eignet, aufgrund seiner geringen Grösse bloss marginal tangiert. Hinzu kommt, dass er unmittelbar neben einer Strassenlampe steht (vgl. Klagebeilage 16). Eine nennenswerte Beeinträchtigung der Parkmöglichkeiten ist nicht erkennbar.

Gesamthaft ist nicht ersichtlich, dass die Beklagte ihre vertraglich fixierte Duldungspflicht verletzen würde. Ein Anspruch der Klägerin auf Entfernung jedweder Elemente (Baum, AEW-Stromverteilerkasten etc.) besteht nicht.

5.

Entsprechend den vorstehenden Erwägungen trifft die Beklagte keine Pflicht, die vereinbarte Fläche baulich anzupassen. Sie ist lediglich verpflichtet, bei Anlässen das Parkieren auf der vereinbarten Fläche zu dulden und diese – soweit sie sich überhaupt hierzu eignet – freizuhalten. Eine Vertragsverletzung ist nicht erkennbar, insbesondere tangieren der schon lange existierende Baum sowie der AEW-Stromverteilerkasten die vertraglichen Verpflichtungen der Beklagten nicht. Zusammenfassend erweist sich die verwaltungsgerichtliche Klage als unbegründet und ist deshalb abzuweisen.

III.

1.

1.1.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten sind entsprechend dem Verfahrensausgang zu verlegen (vgl. § 63 VRPG i.V.m. Art. 106 ZPO). Daher hat die Klägerin als unterliegende Partei die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten zu tragen.

1.2.

Die Gerichtsgebühr wird unter Berücksichtigung der Bedeutung der Sache und des Zeitaufwands auf Fr. 2'500.00 festgelegt (§ 20 Abs. 1 lit. b i.V.m. § 5 Abs. 1 des Gebührendekrets vom 19. September 2023 [GebührD; SAR 662.110]).

2.

2.1.

Die verwaltungsgerichtlichen Parteikosten sind ebenfalls entsprechend dem Verfahrensausgang zu verteilen (vgl. § 63 VRPG i.V.m. Art. 106 ZPO). Die Klägerin hat der Beklagten deshalb die vor Verwaltungsgericht entstandenen 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; AnwT; SAR 291.150). In Verfahren, die das Vermögen der Parteien weder direkt noch indirekt beeinflussen und wo das Bundesrecht die Berücksichtigung des Streitwerts untersagt, beträgt die Entschädigung Fr. 1'210.00 bis Fr. 14'740.00 und richtet sich nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 1 lit. b AnwT).

Zum mutmasslichen Aufwand gehört in der Regel die Teilnahme an einer Verhandlung oder die Einreichung einer zweiten Rechtsschrift. Vorliegend wurde keine Verhandlung durchgeführt; die Beklagte hat aber mit der Duplik vom 3. Juli 2025 eine zweite Rechtsschrift eingereicht. Es rechtfertigt sich, den Aufwand für die beiden Verfahrensschritte als relativ gleichwertig anzusehen. Somit kompensiert die zweite Rechtsschrift die fehlende Verhandlung (vgl. Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.417 vom 28. Mai 2024, Erw. II/5; WBE.2023.352 vom 17. Juli 2024, Erw. III/2.2; WNO.2023.3 vom 3. Februar 2025, Erw. III/2). Insgesamt ist der Aufwand als durchschnittlich einzustufen. Die Bedeutung der Sache ist demgegenüber als unterdurchschnittlich zu beurteilen, die Schwierigkeit des Falls als knapp durchschnittlich.

Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände erscheint eine Parteientschädigung in der Höhe von gesamthaft Fr. 4'500.00 (inkl. MWST und Auslagen) gerechtfertigt.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Klage wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden darf.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 2'500.00, sind von der Klägerin zu bezahlen.

3.

Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in der Höhe von Fr. 4'500.00 zu ersetzen.

Zustellung an:
die Klägerin (Vertreter)
die Beklagte (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, 29. Oktober 2025

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Michel

Wittich