

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 21. Dezember 2022

Versand: 23. Dezember 2022

Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-001680

A._____ und B._____, Q._____, und 18 Mitbeteiligte; Beschwerde vom 24. September 2021 gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)/Gemeinderats Q._____ vom 26. Januar 2021/23. August 2021 betreffend Baugesuch der Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) C-Strasse cd für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf Parzelle aaa, innerhalb der Bauzone, an der K abc; Gutheissung (Aufhebung des kommunalen Entscheids)

Sachverhalt

A.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) C-Strasse cd, Q., reichte beim Gemeinderat Q. (nachfolgend: Gemeinderat) am 27. Juli 2020 ein Baugesuch ein für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf Parzelle aaa an der K abc. Innerhalb der öffentlichen Auflage zwischen dem 2. November bis 1. Dezember 2020 erhoben unter anderem A. und B. mit 18 Mitbeteiligten fristgerecht Einwendung gegen das Baugesuch. Am 26. Januar 2021 erteilte die Abteilung für Baubewilligungen des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) dem Bauvorhaben die kantonale Zustimmung mit Auflagen. Am 28. April 2021 führte der Gemeinderat eine Einwendungsverhandlung durch. Mit Entscheid vom 23. August 2021 wies der Gemeinderat die Einwendungen ab und erteilte der STWEG C. unter Auflagen die Baubewilligung.

B.

Gegen diesen Entscheid erhoben A. und B. sowie 18 Mitbeteiligten, alle vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. E., Aarau, am 24. September 2021 fristgerecht Beschwerde beim Regierungsrat ein und stellten *folgende Anträge*:

- "1. In Gutheissung der Beschwerde sei die Baubewilligung Nr. xy von 23. August 2021 aufzuheben und die Sache zum Erlass eines neuen Entscheides im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.*
- 2. Eventualiter: In Gutheissung der Beschwerde sei die Baubewilligung Nr. xy vom 23. August 2021 aufzuheben und das Baugesuch Nr. xy vollumfänglich abzuweisen.*
- 3. Unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer)."*

Auf die Begründung wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

C.

(...)

Erwägungen

1.

Zur Beschwerdeführung ist befugt, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheids hat sowie im erstinstanzlichen Verfahren Einwendungen erhoben hat (§ 4 Abs. 1 und 2 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG] vom 19. Januar 1993 in Verbindung mit § 42 Abs. 1 lit. a Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG] vom 4. Dezember 2007). Die Beschwerdelegitimation als Sachurteilsvoraussetzung ist von Amts wegen zu prüfen (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2000, Nr. 8, 366, Erw. 2 c).

Die meisten Beschwerdeführenden haben von ihren Liegenschaften aus direkten Sichtkontakt auf die Bauparzelle. Die Beschwerdeführenden Nr. 7 wohnen an der X-Strasse ab in einer Distanz von rund 100 m zur Bauparzelle. Von ihrer Parzelle aus haben sie aufgrund der örtlichen Gegebenheiten zwar keinen Sichtkontakt auf die Bauparzelle. Die Sicht wird durch die benachbarten Gebäude auf den Parzellen bbb, ccc und ddd verhindert. Allerdings wird die Bauparzelle über die X-Strasse und die Y-Strasse erschlossen, sodass die Beschwerdeführenden Nr. 7 ebenso, wie die noch weiter entfernt wohnenden Beschwerdeführenden Nr. 8, 9 und 10, durch den entstehenden Mehrverkehr und die damit verbundenen Immissionen mehr als die Allgemeinheit betroffen sein werden. Da die Beschwerdeführenden sich insbesondere gegen die Erschliessung und den Lärm wehren, sind auch die letztgenannten Beschwerdeführenden zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die Beschwerde ist deshalb insgesamt einzutreten.

2.

2.1

Die Beschwerdeführenden werfen dem Gemeinderat verschiedene Verfahrensfehler vor. Sie machen geltend, dass er ihnen die "finalisierten" Baupläne vom 12. August 2021 nicht vor dem angefochtenen Entscheid zur Replik unterbreitet habe. Ausserdem sei der Gemeinderat in Verletzung der Begründungspflicht im angefochtenen Entscheid nicht auf die Argumente der Beschwerdeführenden eingegangen, die diese mit ihren Eingaben vom 30. März und 21. Juli 2021 vorgebracht hätten. Schliesslich hätte der Gemeinderat die im Laufe des Baubewilligungsverfahrens vorgenommenen Projektänderungen nochmals öffentlich auflegen müssen.

2.2

2.2.1

Der Gemeinderat bestreitet nicht, dass er den Beschwerdeführenden die "finalisierten" Pläne vom 12. August 2022 nicht vorgängig zugestellt hat. Diese konnten deshalb nicht überprüfen, ob es sich dabei tatsächlich nur um Zusammenführungen der verschiedenen vorher erstellten Plansätze vom 20. Oktober 2020 und vom 10. Mai 2021 handelte, wie der Gemeinderat in seiner Beschwerdeantwort vom 13. Dezember 2021 behauptet. Auf jeden Fall stimmen die "finalisierten" Pläne, auf die sich der Gemeinderat bei seinem Entscheid stützte, nicht mit den Plänen im Baugesuch überein. Damit hat der Gemeinderat das den Beschwerdeführenden zustehende rechtliche Gehör verletzt.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist zudem festzustellen, dass die "finalisierten" und schliesslich bewilligten Pläne auch nicht dem BVU vorgelegt wurden, das seinen Zustimmungsentscheid auf den bei den kantonalen Akten befindlichen Plänen des Baugesuchs vom 20. Oktober 2020 fällte. Dem bewilligten Projekt mit den "finalisierten" Plänen vom August 2021 fehlt somit formell auch die kantonale Zustimmung.

2.2.2

Soweit die Beschwerdeführenden dem Gemeinderat eine Verletzung der Begründungspflicht vorwerfen, ist ihnen ebenfalls zuzustimmen. Die Begründungspflicht bezieht sich entgegen der Ansicht des

Gemeinderats nicht nur auf das Vorbringen in den Einwendungen, sondern grundsätzlich auf alle Argumente, die während eines Baugesuchsverfahrens von den Parteien vorgebracht werden. Wenn dem nicht so wäre, würde die Gewährung des rechtlichen Gehörs, sei es in der Form von mündlichen Einwendungsverhandlungen, sei es in Form der Ermöglichung von schriftlichen Stellungnahmen, keinen Sinn machen.

2.2.3

Es ist unbestritten, dass im vorliegenden Verfahren seit der Einreichung des Baugesuchs verschiedene Projektänderungen vorgenommen wurden. Selbst im vorliegenden Beschwerdeverfahren beantragt die STWEG C. noch eine Projektänderung betreffend Zu- und Wegfahrten auf die Bauparzelle. Umstritten ist, ob der Gemeinderat für die im Laufe des Baubewilligungsverfahrens vorgenommenen Projektänderungen verpflichtet gewesen wäre, eine neue öffentliche Auflage anzuordnen.

Ob eine Projektänderung in einem laufenden Baubewilligungsverfahren ohne neuerliche öffentliche Auflage bewilligt werden darf, entscheidet sich danach, ob es sich um eine wesentliche Projektänderung handelt (Urteil des Bundesgerichts 1C_615/2017 vom 12. Oktober 2018, Erw. 2.5 mit Hinweisen). Im Kanton Aargau besteht die Praxis, dass geringfügige Mängel eines Baugesuchs mit der Statuierung von Nebenbestimmungen und – soweit erforderlich – der Nachreichung korrigierter Pläne, das heisst mit einer geringfügigen Projektänderung, geheilt werden können. Der Baubewilligungsbehörde kommt bei der Frage, ob ein Baugesuch abgewiesen werden muss oder ob eine Heilung möglich ist, Ermessen zu. Dabei ist sie an den Grundsatz der Verhältnismässigkeit gebunden. Eine Baubewilligung zu verweigern, statt sie mit Nebenbestimmungen zu erteilen, kann namentlich deswegen unverhältnismässig sein, weil die Ablehnung des Baugesuchs die Bauherrschaft zwingt, ein nur geringfügig abgeändertes Baugesuch nochmals dem vollständigen Baubewilligungsverfahren mit öffentlicher Auflage und Rechtsmittelweg zu unterstellen; damit geht sie möglicherweise das Risiko von Rechtsänderungen, weiteren Einsprachen und Kostennachteilen ein. Führen die Mängel jedoch dazu, dass ein Projekt grundlegend überarbeitet werden muss, fällt eine Korrektur mittels Nebenbestimmungen ausser Betracht (vgl. AGVE 2017 Seite 396, Erw. 7.2, und VGE III/95 vom 7. Juli 2016, Erw. 5.1). Voraussetzung ist, dass die Interessen Dritter oder der Öffentlichkeit gewahrt bleiben und wegen der Geringfügigkeit keine öffentliche Auflage erforderlich ist. Dies ist bei Bagatellen der Fall, die aufgrund ihrer Art, Grösse, Zweckbestimmung und Immissionsträchtigkeit generell kaum geeignet erscheinen, sich negativ auf das benachbarte Grundeigentum auszuwirken und die Interessen Dritter zu verletzen, und nur Direkt-Anstösser betroffen sind (AGVE 1986, Seite 305; 1997, Seite 326 f.; vgl. auch die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gemäss § 61 BauG).

Wie dem angefochtenen Entscheid entnommen werden kann, machten die vorgenommenen Projektänderungen unter anderem eine Profilanpassung erforderlich. Daraus ist ohne Weiteres zu schliessen, dass die Projektänderungen mit Veränderungen am optischen Erscheinungsbild der Bauten verbunden waren. Während die direkten Anstösser und die Einwendenden Gelegenheit erhielten sich zu äussern, ist nicht von vornherein klar, ob dadurch die Interessen Dritter oder der Öffentlichkeit tangiert worden sind. Wie es sich damit genau verhält, lässt sich nicht durch behördliche Vermutungen, sondern nur durch eine öffentliche Auflage herausfinden.

2.3.

Nach der Rechtsprechung kann trotz des formellen Charakters der begangenen Verfahrensfehler – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung – von einer Rückweisung der Sache an die Verwaltung (im Sinne einer "Heilung" des Mangels) abgesehen werden, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (dem rechtlichen Gehör gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären. Voraussetzung ist, dass der Mangel im Rechtsmittelverfahren behoben wird und dass die obere Instanz die von der Gehörsverletzung betroffenen Aspekte mit derselben Kognition überprüfen konnte wie die Vorinstanz (Urteile des Bundesgerichts 6B_492/2012 vom 22. Februar 2013, E. 2.4.3. mit Hinweisen; 1C_100/2011 vom 9. Dezember 2011,

E. 4; 8C_84/2009 vom 25. Januar 2010, E. 4.2.2.2; BGE 132 V 387 E. 5.1 Seite. 390 mit Hinweis; BGE 137 I 195, Erw.2.3.2.; zur Möglichkeit der Heilung nicht besonders schwerwiegender Gehörsverletzungen: BGE 129 I 129, 116 Ia 94; AGVE 2004 Seite 160 f.; RRB Nr. 2017-000164 vom 1. März 2017).

Die festgestellten Verfahrensmängel sind dergestalt, dass eine Heilung ausgeschlossen ist. Es ist nicht am Regierungsrat als Rechtsmittelinstanz, die überarbeiteten Planunterlagen öffentlich aufzulegen und eine kommunale Begründung zu substituieren. Eine zeitliche Verzögerung lässt sich vorliegend nicht vermeiden.

3.

3.1

Auf die Rückweisung ist zu verzichten, wenn die Baubewilligung aus anderen Gründen gänzlich zu verweigern ist.

3.2

3.2.1

Die Beschwerdeführenden bemängeln, dass sich Pflichtparkplätze im Strassenunterabstand befinden würden.

Bei Erstellung und eingreifender Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen sind genügend Parkfelder für die Fahrzeuge der Benutzerinnen und Benutzer sowie Besucherinnen und Besucher wie auch die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst zu schaffen. Die Parkfelder müssen auf privatem Grund in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie zu dienen haben, liegen und dauernd als solche benutzt werden können (§ 55 Abs. 1 BauG). Für die Berechnung der Parkfelderzahl von Personenwagen gilt die VSS-Norm SN 640 281 "Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen" vom 1. Februar 2006 (§ 43 BauV, in der bis 30. Oktober 2021 geltenden Fassung; zum Übergangsrecht vgl. § 63 Abs. 1 lit. a BauV).

Im Grundsatz unbestritten ist, dass einzelne Parkfelder, welche nicht zum Pflichtbedarf zählen, als untergeordnete Bauten eingestuft werden können. Pflichtparkfelder können dagegen nur dann als untergeordnete Bauten im Sinne von § 67a BauG betrachtet werden, wenn im Fall eines erforderlichen Abbruchs eine Ersatzlösung garantiert ist (vgl. Botschaft, 07.314, Seite 89; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2013.537 vom 19. September 2014, Erw. II/3.3.2, WBE.2010.383 vom 15. Dezember 2011, Erw. II/4.6.2, WBE.2007.390 vom 29. November 2010, Erw. II/3.1). Das hängt damit zusammen, dass Pflichtparkfelder nicht ersatzlos aufgehoben werden dürfen. Pflichtparkfelder sind deshalb nur dann einer erleichterten Ausnahmegewilligung zugänglich, wenn jederzeit gewährleistet ist, dass andernorts Parkfelder geschaffen oder andere Parkfelder dauerhaft benutzt werden können, welche die Voraussetzungen von § 55 BauG erfüllen, das heisst, welche auf privatem Grund und innerhalb nützlicher Distanz zur Liegenschaft liegen, der sie zu dienen haben (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2013.537 vom 19. September 2014, Erw. II/3.3.2).

3.2.2

In ihrem Baugesuch gehen die Beschwerdegegner von 9 Pflichtparkplätzen aus. Im angefochtenen Entscheid geht der für die Berechnung zuständige Gemeinderat aufgrund der überarbeiteten Projektpläne vom 12. August 2021 von 8 erforderlichen Parkfeldern aus, ohne sich und für die Parteien über die Differenzen zwischen den beiden Plänen Rechenschaft abzulegen. Sowohl in den bewilligten Plänen vom 12. August 2021 als auch im Projektänderungsplan "Sichtzonen" vom 25. März 2021 befinden sich mindestens zwei Pflichtparkplätze im Strassenunterabstand. Ein Nachweis der Gewährleistung einer dauerhaften Ersatzlösung liegt nicht vor. Dieser Nachweis ist vorliegend umso dringender, da der Gemeinderat mit dem Erschliessungsplan "D" (vgl. OEREB-Kataster im Geoportal Aargau) bereits über ein Enteignungsrecht für den Ausbau der C verfügt. Aus diesem Grund sind die

Voraussetzungen zur Erteilung einer erleichterten Ausnahmegewilligung für die im Unterabstand liegenden Pflichtparkplätze nicht gegeben. Das Bauvorhaben hält somit die Abstandsvorschrift von § 111 Abs. 1 lit. a BauG nicht ein und kann daher nicht bewilligt werden.

3.3

Angesichts dessen, dass die Baubewilligung materiell auch wegen der unzulässigen Unterschreitung des Strassenabstands durch die Pflichtparkplätze aufzuheben ist, kann offenbleiben, ob das Bauvorhaben allenfalls auch wegen der geltend gemachten Zonierungsmängel, wegen Zonenwidrigkeit oder der unzureichenden strassenmässigen Erschliessung als nicht bewilligungsfähig zu bezeichnen wäre.

In Hinblick auf ein allfällig überarbeitetes Bauvorhaben ist immerhin auf Folgendes hinzuweisen:

- Indem die Beschwerdeführenden die Zonierung der Bauparzelle bemängeln, stellen sie implizit ein Gesuch um akzessorische Überprüfung des geltenden Zonenplans. Nach der bundesgerichtlichen Rechtssprechung ist eine akzessorische Überprüfung dann möglich, wenn sich die Betroffenen beim Planerlass noch nicht über die ihnen auferlegten Einschränkungen Rechenschaft geben konnten und sie im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit zur Interessenswahrung hatten oder sich seit Planerlass die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben oder ein Nichtigkeitsgrund vorliegt (Urteil des Bundesgerichts 1C_62/2015 vom 9. November 2015 E. 4.2 und E. 5 m.w.H auf die Rechtsprechung; RRB Nr. 2021-001173 vom 29. September 2021, Erw. 4.2.3). Zuständig für eine akzessorische Überprüfung ist aber nicht der Gemeinderat, sondern der Regierungsrat. Ergeben sich in einem vor einer unteren Verwaltungsstelle Zweifel an der Rechtmässigkeit einer von ihr anzuwendenden Bestimmung, so ist in der Regel das Hauptverfahren zu sistieren und der Regierungsrat zur Vornahme der akzessorischen Normenkontrolle anzugehen (KURT EICHENBERGER, Verfassung des Kantons Aargau, Textausgabe mit Kommentar, Aarau und Frankfurt am Main 1986, N 23 zu § 90 Abs. 4 KV).
- Hinsichtlich genügender Erschliessung hat die kantonale Fachinstanz zum einen die vorhandene und in der Praxis funktionierende Erschliessung über die C unter Berücksichtigung der als Richtlinie geltenden Norm VSS 40 045 «Projektierung, Grundlagen; Strassentyp: Erschliessungsstrassen» (vgl. § 41 Abs. 1 lit. e BauV) auch für das Bauvorhaben noch als "knapp ausreichend" bezeichnet. Zum andern besitzt der Gemeinderat, wie vorstehend in Erwägung 3.2.2 bereits erwähnt, zum Ausbau der C bereits über ein Enteignungsrecht, das er als "ultima ratio" in Anspruch nehmen könnte, wenn der Verkehr auf der schmalen C künftig nicht mehr sachgemäss gewährleistet werden könnte.

4.

4.1.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen und der Entscheid des Gemeinderats aufzuheben.

4.2

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrenskosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt. Haben mehrere Parteien dasselbe Begehren gestellt oder richtet sich dasselbe Verfahren gegen mehrere Parteien, tragen sie die ihnen auferlegten Verfahrens- und Parteikosten zu gleichen Teilen (§ 33 Abs. 1 VRPG). Den Behörden werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Dies ist vorliegend mit dem Unterlassen der Einholung der kantonalen Zustimmung für die finalisierten Baupläne, der fehlenden öffentlichen Auflage der Projektänderungen und der mangelnden Begründung des gemeinderätlichen Entscheids der Fall.

Aus diesem Grund ist es gerechtfertigt, die Verfahrenskosten je zur Hälfte der unterliegenden Beschwerdegegner und der Einwohnergemeinde Q. aufzuerlegen.

4.3.

4.3.1

Im Beschwerdeverfahren werden die Parteikosten ebenfalls nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt. Die obsiegenden Beschwerdeführenden haben deshalb Anspruch auf Ersatz ihrer Parteikosten, während die unterliegenden Beschwerdegegner und die Einwohnergemeinde Q. ihre Parteikosten selbst zu tragen haben (§ 32 Abs. 2 VRPG). Bei der Verlegung der Parteikosten sieht das Gesetz keine Privilegierung der Behörden vor. Diese sind vorliegend dem unterliegenden Gemeinderat beziehungsweise der durch ihn vertretenen Einwohnergemeinde Q. sowie der unterliegenden Bauherrschaft zu gleichen Teilen, mithin zu je ½, aufzuerlegen (§ 33 Abs. 1 VRPG).

4.3.2

Die Parteikosten berechnen sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif) vom 10. November 1987 (AnwT). Dabei wird in vermögensrechtlichen Streitsachen auf den Streitwert abgestellt (§ 8a Abs. 1 AnwT), der in Baubewilligungssachen praxisgemäss 10 % der Bau-summe beträgt (vgl. AGVE 1992 Seite 398). Innerhalb der vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts sowie nach der Bedeutung und Schwierigkeit des Falls (§ 8a Abs. 2 AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c AnwT). Im vorliegenden Fall hat die Bauherrschaft die Baukosten mit Fr. 1'300'000.– beziffert (vgl. Deckblatt Baugesuch, in den kommunalen Akten); es ist somit von einem Streitwert von Fr. 130'000.– auszugehen (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 4 AnwT, Streitwert Fr. 100'000.– bis Fr. 500'000.–), womit der Rahmen für die Entschädigung Fr. 5'000.– bis Fr. 15'000.– beträgt.

Der mutmassliche Aufwand wird im vorliegenden Fall als niedrig, Bedeutung und Schwierigkeit des Falls werden als mittel beurteilt. Entsprechend der Bedeutung des Falls liegt die tarifgemässe Entschädigung für den genannten Streitwert in der Regel innerhalb eines Bands von Fr. 5'000.– bis Fr. 7'000.–. Unter Berücksichtigung aller Faktoren rechtfertigt es sich, die Parteientschädigung für die Beschwerdeführenden auf Fr. 6'500.– zu bemessen, die grundsätzlich je hälftig, das heisst mit je Fr. 3'250.– von den Beschwerdegegnern und der Einwohnergemeinde Q. zu tragen sind. Damit sind die notwendigen Parteikosten (§ 29 Abs. 1 VRPG, § 2 AnwT) angemessen abgedeckt. Die von der Einwohnergemeinde Q. zu leistende Parteientschädigung ist jedoch um einen Viertel zu reduzieren, da ein hoher Streitwert von über Fr. 100'000.– vorliegt (§ 12a Abs. 1 AnwT). Die von der Einwohnergemeinde Q. zu leistende Parteientschädigung ist folglich auf Fr. 2'437.50 zu reduzieren.

Beschluss

1.

In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid des Gemeinderats Q. vom 23. August 2021 aufgehoben.

2.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 586.50, gesamthaft Fr. 2'586.50, sind je zur Hälfte, das heisst mit je Fr. 1'293.25, von den Beschwerdegegnern und von der Einwohnergemeinde Q. zu bezahlen.

Den Beschwerdeführenden wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 2'500.– aus der Staatskasse zurückerstattet.

3.

a)

Die Einwohnergemeinde Q. wird verpflichtet, den Beschwerdeführenden eine Parteikostenentschädigung von Fr. 2'437.50 (inklusive MwSt) zu bezahlen.

b)

Die Stockwerkeigentümergeinschaft C-Strasse cd, Q., wird verpflichtet, den Beschwerdeführenden eine Parteikostenentschädigung von Fr. 3'250.– (inklusive MwSt) unter solidarischer Haftung zu bezahlen.