

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2022.257 vom 28. März 2023

AG Verwaltungsgericht, 2023-03-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2022.257

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2022.257 du 28 mars 2023

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2022.257 del 28 marzo 2023

Erwägungen

E. 3

Subeventualiter sei in Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde Ziff. 2 des angefochtenen Entscheids aufzuheben und wie folgt neu zu fassen: "Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.00 und den Auslagen von Fr. 200.00 werden dem Beschwerdeführer auferlegt."

E. 3.1

Die Verfahrenskosten im Verfahren vor dem BVU, Rechtsabteilung, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'000.00 sowie den Kanzleigebühen und den Auslagen von Fr. 437.00, insgesamt Fr. 4'437.00, sind von der B. AG und der C. AG unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

E. 3.1.1

Zu beurteilen ist zunächst der Verlauf bzw. die Feststellung/Höhenbestimmung des massgebenden Terrains. Die Vorinstanz gelangte unter Hinweis auf das Aargauische Geographische Informationssystem (AGIS) zum Schluss, dass die Bauparzelle in den fraglichen Bereichen eine gleichmässig verlaufende Hanglage mit einer Steigung zwischen 10.7 % und 12 % aufweise (angefochtener Entscheid, S. 6). Weder im Bereich des Grundrisses der geplanten Baute noch in den tal- und bergseitig anschliessenden Landstreifen der Bauparzelle seien auffällige Geländeabsätze ersichtlich, die auf frühere Aufschüttungen oder Abgrabungen hinweisen würden. Das gleiche Bild mit ähnlichen, gleichmässigen Hangverläufen von 13 bis 14 Steigungsprozenten zeigten die Terrain-Querschnitte der an das Baugrundstück angrenzenden unüberbauten Landflächen der Parzellen Nrn. bbb und ccc bzw. ddd (angefochtener Entscheid, S. 7 f.). Weiter zeigten die aus dem AGIS erhobenen Terrainhöhen (an der Süd- und Nordwestecke des Untergeschosses sowie der Nordostecke des Erdgeschosses der geplanten Baute), dass die angegebenen Höhen exakt mit den in

- 6 - den bewilligten Bauplänen an den fraglichen Punkten ausgewiesenen Terrainhöhen korrespondierten, sodass keinerlei Anlass bestehe, die Richtigkeit der entsprechenden Terrainangaben in den Bauplänen in Zweifel zu ziehen, zumal die Höhenkurven in den Plänen vom Nachführungsgeometer erhoben worden seien. Weiter belegten die drei bei den vorgenannten Punkten ausgewiesenen Terrainhöhen, dass das massgebende Terrain in einer Hanglage sei (vgl. angefochtener Entscheid, S. 8). Insgesamt sei der natürliche Terrainverlauf des Baugrundstücks über das ganze Grundstück gesehen wie auch im Bereich des Grundrisses des geplanten Gebäudes eine Hanglage gemäss § 17a BauG und bei der Beurteilung des Bausuchs könne ohne weiteres auf die in den genehmigten Bauplänen angegebenen Terrainhöhen abgestellt werden (angefochtener Entscheid, S. 9

f.). Der Gemeinderat habe sich bei der Beurteilung des massgebenden Terrains bzw. Terrainverlaufs an den Höhenangaben und -linien im bewilligten Umgebungsplan orientiert, die (nach Angaben des Gemeinderats) vom Nachführungsgeometer erhoben bzw. festgelegt worden seien. Dem sinn- gemässen Vorwurf des Beschwerdeführers, der Gemeinderat habe hin- sichtlich der Prüfung und Beurteilung des massgebenden Terrains den in § 17 VRPG statuierten Untersuchungsgrundsatz verletzt, könne bei dieser Sachlage nicht gefolgt werden (angefochtener Entscheid, S. 11). Vor Verwaltungsgericht hält die Vorinstanz an ihrer Beurteilung fest. Zudem weist sie darauf hin, die verwendeten AGIS-Daten seien im Internet frei zu- gänglich, weshalb deren Beizug den Verfahrensbeteiligten nicht mitgeteilt werden müsse. Die im angefochtenen Entscheid abgebildeten Quer- schnitte stammten aus dem AGIS SmartViewer, der zum Zeitpunkt des an- gefochtenen Entscheids öffentlich zugänglich gewesen sei, Ende Mai 2022 aber ausser Betrieb genommen und durch Online Karten ersetzt worden sei; dass auf der neuen Plattform offenbar keine Querprofile des Terrains mehr abrufbar seien, sei dem BVU zum Zeitpunkt des angefochtenen Ent- scheids nicht bekannt gewesen (vgl. zum Ganzen Beschwerdeantwort BVU, S. 1 f.).

E. 3.1.2

Der Beschwerdeführer rügt, die im angefochtenen Entscheid abgebildeten Querschnitte befänden sich nicht in den Verfahrensakten und seien (soweit ersichtlich) im AGIS nicht abrufbar. Er habe sich zu den Querprofilen nicht äussern können, womit das rechtliche Gehör verletzt worden sei (vgl. Be- schwerde, S. 6 f.; ferner auch Replik, S. 3 f., 15 f.). Weiter hält der Be- schwerdeführer fest, das massgebende Terrain sei nicht ermittelt worden. Auf die im Umgebungsplan enthaltenen Höhenlinien dürfe nicht abgestellt werden, da diese den heute vorhandenen (altrechtlichen) Terrainverlauf abbildeten. Die Feststellung des massgebenden Terrains sei für die Beur-

- 7 - teilung des Neubauprojekts von überragender Bedeutung. Ohne Feststel- lung lasse sich nicht beurteilen, ob das unterste Geschoss mit der Autoein- stellhalle, dem Velo-, Hobby- und Technikraum sowie den Kellerräumlich- keiten eine Unterniveaubaute verkörperere oder nicht doch als Vollgeschoss zu qualifizieren sei. Genauso unklar sei, ob die Fassaden- und Gesamt- höhe eingehalten sei. Die Frage, ob gemäss § 4 Abs. 1 (richtig wohl: Abs. 4) BNO eine Hanglage vorliege, sei ebenfalls eine Ableitung aus ei- nem korrekt festgestellten Terrainverlauf; entgegen der Darstellung der Vorinstanz sei es aber nicht die einzige (vgl. Beschwerde, S. 7 f., 10, 13 f.; siehe auch Replik, S. 4 ff., 16 ff.). Die Vorinstanzen hätten es somit unterlassen, das massgebliche Terrain zu ermitteln. Damit hätten sie den entscheidenden Sachverhalt nicht oder zumindest nicht vollständig festgestellt. Dadurch werde § 17 VRPG sowie § 16 i.V.m. Anhang 1 Ziffer 1.1 BauV verletzt (Beschwerde, S. 7 ff., 9 f.; vgl. auch Replik).

E. 3.1.3

Die Beschwerdegegnerinnen stellen in Abrede, dass eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliege. Abgesehen davon wäre eine solche geheilt (Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerinnen, S. 4 f.; Duplik Beschwerde- gegnerinnen, S. 3 f.). Weiter bringen sie vor, das massgebende Terrain werde in den Baugesuchsplänen ausgewiesen, was die Vorinstanzen be- stätigt hätten. Die Baubewilligungsbehörde habe sich im Rahmen des Bau- bewilligungsentscheids am natürlich gewachsenen Terrain an den Grund- stücksgrenzen bzw. am massgebenden Terrain im Sinne von § 16 i.V.m. Anhang 1 Ziffer

1.1 BauV orientiert. Die Behauptung des Beschwerdeführers, wonach zu Unrecht auf das altrechtlich gewachsene Terrain abgestellt bzw. das massgebende Terrain gemäss Ziffer 1.1 IVHB gar nicht ermittelt worden sei, erweise sich als haltlos. Die Festlegung des massgebenden Terrains im Sinne von § 16 i.V.m. Anhang 1 Ziffer 1.1 BauV durch die Baubewilligungsbehörde sei im Übrigen auch inhaltlich richtig. Es handle sich um ein bereits bebautes Grundstück. Die letzte mögliche Niveau-Änderung habe im Jahre 1946 anlässlich des Baus des bestehenden Einfamilienhauses und somit vor rund 76 Jahren stattgefunden. Damals seien noch keine Niveau-Aufnahmen gemacht worden. Entsprechend sei es vorliegend gar nicht möglich gewesen, das natürlich gewachsene Terrain anhand von alten Niveau-Aufnahmen zu ermitteln. Die Baubewilligungsbehörde sei deshalb zu Recht dazu übergegangen, das massgebende Terrain anhand der Höhenverhältnisse an den Grundstücksgrenzen und unter Berücksichtigung der Höhenkurven auf dem Umgebungsplan zu ermitteln. Dadurch habe sichergestellt werden können, dass die aktuelle Terraingestaltung rund um das bestehende Gebäude unberücksichtigt geblieben sei. Entsprechend habe auch die Vorinstanz festgehalten, dass ohne weiteres auf die genehmigten Baupläne abgestellt werden könne. Von einer unvollständigen Sachverhaltsermittlung könne keine Rede sein (vgl. Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerinnen, S. 6 ff.; Duplik Beschwerdegegnerinnen, S. 4 ff.).

- 8 -

E. 3.1.4

Der Gemeinderat hält an seinen Ausführungen bzw. Entscheiden fest und verweist auf seine bereits vor Vorinstanz gemachten Darlegungen (Beschwerdeantwort Gemeinderat).

E. 3.2

Die B. AG und die C. AG werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, A. für die im Verfahren vor dem BVU, Rechtsabteilung, entstandenen Parteikosten Fr. 4'050.00 zu ersetzen. Der Gemeinderat Q. wird verpflichtet,

- 17 - A. für die im Verfahren vor dem BVU, Rechtsabteilung, entstandenen Parteikosten Fr. 3'240.00 zu ersetzen. Zustellung an: den Beschwerdeführer (Vertreter) die Beschwerdegegnerinnen (Vertreter) den Gemeinderat Q. das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung Mitteilung an: den Regierungsrat Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonaalem Recht innert 30 Tagen seit der Zustellung mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]). Aarau, 28. März 2023
Verwaltungsgericht des Kantons Aargau 3. Kammer Vorsitz: Gerichtsschreiber Winkler Wildi

E. 3.3

Unter der Herrschaft des neuen Rechts ist somit – anders als nach dem früher geltenden Recht (vgl. § 13 ABauV) – nicht mehr auf den Gelände- verlauf bei Einreichung des Baugesuchs (d.h. das gewachsene Terrain) abzustellen, sondern auf den seit langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse entstandenen Geländeverlauf. Die Parzelle Nr. aaa ist bereits überbaut. Das bestehende Einfamilienhaus und die Garage sollen abgebrochen werden, damit das geplante Mehrfa- milienhaus mit Autoeinstellhalle errichtet werden kann. Auch die bisherige

- 10 - Umgebung (Stützmauern, Böschungen, Treppen, Wege etc.) soll neu ge- staltet werden. In den Baugesuchsunterlagen sind im Plan "Grundriss Um- gebung 1:100" (Version: 26.05.2021, unterzeichnet am 02.06.2021) (in: Vorakten, act. 56) zahlreiche Höhenkurven eingetragen. Nach Angaben des Gemeinderats liess die Bauherrschaft diese Höhenaufnahmen durch den Nachführungsgeometer anfertigen (vgl. Vorakten, act. 52). Um den "natürlich gewachsenen Geländeverlauf" handelt es sich dabei jedoch of- fenkundig nicht. Mit den Höhenkurven des Nachführungsgeometers wur- den vielmehr die aktuellen Verhältnisse aufgezeigt, d.h. der (altrechtlich re- levant gewesene) gewachsene Terrainverlauf zum Zeitpunkt der Einrei- chung des Baugesuchs. Die unnatürlich weit auseinanderliegenden Hö- henlinien (d.h. flache Bereiche) im Bereich der Flächen des bestehenden Einfamilienhauses bzw. der Garage sowie die eng beieinanderliegenden Hö- henlinien (d.h. steile Bereiche) an den Orten, wo um das bestehende Haus bzw. die Garage aktuell Stützmauern und stark geneigte Böschungen vor- handen sind (siehe auch Replik, S. 7; Fotos, in: Beschwerdebeilage 5), un- termauern dies. Die von der Vorinstanz anhand von AGIS SmartView ge- machten Abklärungen helfen ebenfalls nicht weiter, da auch sie nur den aktuellen Terrainverlauf wiedergeben können und nicht den "natürlich ge- wachsenen Geländeverlauf" zu einem Zeitpunkt zeigen, als die Parzelle noch nicht bebaut und das Gelände noch nicht von Menschenhand verän- dert worden war. Da der auf der Parzelle Nr. aaa heute bestehende Boden- verlauf nicht dem im Sinne der IVHB massgebenden natürlich gewachse- nen Geländeverlauf entspricht, muss der Verlauf des massgebenden Ter- rains eruiert werden. Abzuklären ist zunächst, ob ältere Unterlagen (z.B. Baugesuchsakten und Baubewilligungen, Strassenbauprojekte betreffend die angrenzenden Strassen etc.) vorhanden sind, die auf den ursprünglichen Terrainverlauf schliessen lassen. Ausweislich der Akten wurden solche Abklärungen bis- her nicht getätigt. Die Beschwerdegegnerin bringt zwar vor, die letzte Ni- veau-Änderung habe im Jahre 1946 anlässlich des Baus des bestehenden Einfamilienhauses stattgefunden; damals seien noch keine Niveau-Aufnah- men gemacht worden. Es sei vorliegend deshalb gar nicht möglich gewe- sen, das natürlich gewachsene Terrain anhand von alten Niveau-Aufnah- men zu ermitteln. Diese Behauptungen sind jedoch reine Mutmassungen, die durch nichts untermauert sind. Tatsache ist, dass – gemäss Akten – nicht nur keine Abklärungen bezüglich der Parzelle Nr. aaa selber, sondern auch bezüglich der angrenzenden Parzellen sowie der angrenzenden bei- den Strassen gemacht wurden. Der Gemeinderat bestätigt ebenfalls nicht, dass solche Abklärungen getätigt wurden. Das Verwaltungsgericht hielt be- reits in einem Entscheid vom 3. Dezember 2018 fest, dass im verwaltungs- gerichtlichen Verfahren solche erstmaligen Abklärungen ausser Betracht fallen. Es ist Aufgabe der sachnahen, ortskundigen erstinstanzlichen Bau- bewilligungsbehörde, das massgebende Terrain unter Bezugnahme der verfügbaren Unterlagen und Pläne erstmalig zu ermitteln bzw. festzulegen

- 11 - (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2018.128 vom 3. Dezember 2018, Erw. II/9). Die Behörde hat den Sachverhalt, unter Beachtung der Vorbringen der Parteien,

von Amtes wegen zu ermitteln und die dazu notwendigen Untersuchungen anzuordnen (vgl. § 17 Abs. 1 VRPG). In der Praxis wird dabei vorab diejenige Partei, die einen bestimmten Terrainverlauf behauptet, diesen zu beweisen haben. Es ist daher wesentlich an der Bauherrschaft bzw. ihrem Architekten (resp. am Nachbarn), die Nachweise und Dokumente zu besorgen, welche ihre Auffassung über den natürlich gewachsenen Geländeverlauf stützen. Sie sind dabei auf die Unterstützung durch die Behörden angewiesen (vgl. HEER/MUNZ, a.a.O., S. 442 f.). Sollte sich im Rahmen der Abklärungen ergeben, dass der natürlich gewachsene Geländeverlauf auf der Parzelle Nr. aaa anhand historischer Dokumente und Unterlagen nicht mehr festgestellt werden kann, ist vom natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung auszugehen (siehe Wortlaut von Anhang 1 Ziffer 1.1 BauV). Dabei kann es allenfalls weiterhelfen, anlässlich eines Augenscheins – evtl. unter Beizug einer Fachperson – im Gelände Referenzpunkte bzw. -höhen, -flächen oder -steigungen zu bestimmen, um ausgehend davon das massgebende Terrain zu ermitteln. Evtl. kann sich aber auch ein Gutachten aufdrängen, um die Lage und den Verlauf des massgebenden Terrains festzustellen und u.a. die Frage, ob ein Hang bzw. eine Hanglage vorliegt, schlüssig beurteilen zu können.

E. 3.4

Der Einwand des Beschwerdeführers, wonach das massgebende Terrain bisher nicht bzw. nicht korrekt ermittelt bzw. festgestellt worden ist, trifft somit zu. Eine vorgängige korrekte Ermittlung des massgebenden Terrains ist im konkreten Fall jedoch Grundvoraussetzung, dass ein Bauvorhaben anhand des – soweit ersichtlich geeigneten – Geländeverlaufs überhaupt zuverlässig geplant und später beurteilt werden kann. Erst dann lässt sich auch feststellen, ob ein Hang bzw. eine Hanglage vorliegt und ein Bauvorhaben von den Privilegierungen von Bauten am Hang bzw. an Hanglagen (vgl. etwa § 4 Abs. 4 BNO) profitieren kann. Ob die Vorschriften, welche am massgebenden Terrain anknüpfen (wie z.B. Fassadenhöhen, Gebäudehöhe, Geschossigkeit, Unterniveaubauten), eingehalten sind, lässt sich ebenfalls erst dann beurteilen.

E. 3.5

Da sich die Beschwerde bereits aus materiellen Gründen als begründet erweist (fehlende bzw. nicht korrekte Ermittlung des massgebenden Terrains), kann offenbleiben, ob die Vorinstanz im Zusammenhang mit der Beurteilung des massgebenden Terrains den Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör verletzt hat. Dies rechtfertigt sich umso mehr, als die Beschwerdegegnerinnen der Ansicht sind, das rechtliche Gehör sei nicht verletzt worden (vgl. Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerinnen, S 4 f.; Duplik Beschwerdegegnerinnen, S. 3 f.).

- 12 - 4.

E. 4

Am 12. August 2022 erstattete das Konsortium X, bestehend aus der B. AG sowie der C. AG (nachfolgend: Beschwerdegegnerinnen), eine Beschwerdeantwort mit dem Rechtsbegehren: 1. Die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu Lasten des Beschwerdeführers.

E. 4.1

Demgemäss ist die Beschwerde gutzuheissen. Der angefochtene Ent- scheid, mit welchem die Baubewilligung vom 25. Oktober 2021 geschützt wurde, ist aufzuheben. Entsprechend den gemachten Erwägungen wird zu- nächst das massgebende Terrain (Anhang 1 Ziffer 1.1 BauV) zu ermitteln sein. Ein Bauvorhaben wird anschliessend anhand dieses Geländeverlaufs zu planen sein. Die Bauherrschaft wird zu entscheiden haben, ob sie für die Ermittlung des massgebenden Terrains vorab ein separates Vorentscheidverfahren (§ 62 BauG) anstrengen soll oder ob sie direkt das Baugesuch betreffend das Bauvorhaben (inkl. dem zugrundeliegenden, korrekt ermittelten massge- benden Terrain) (§ 60 BauG) einreichen will.

E. 4.2

Hinsichtlich der Frage, ob ein Hang bzw. eine Hanglage vorliegt, erscheint es angezeigt, vorsorglich auf Folgendes hinzuweisen: § 17a BauV, wonach als Hang "eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 %" gilt, wurde am 25. August 2021 beschlossen und trat am 1. November 2021 in Kraft (AGS 2021/12-25). Gemäss der Übergangsbestimmung von § 63 Abs. 1 lit. a BauV werden Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der BauV oder der Änderung vom 25. August 2021 hängig sind, nach bis- herigem Recht beurteilt, es sei denn für die Gesuchstellenden ist eine Be- urteilung nach neuem Recht günstiger. Umgekehrt ergibt sich daraus, dass auf Baugesuche, die ab dem 1. November 2021 eingereicht und hängig werden, die Änderungen vom 25. August 2021 uneingeschränkt zur An- wendung gelangen. Die in § 17a BauV enthaltene Vorgabe bzw. Definition, wann ein Hang vorliegt, wird im Rahmen eines allfälligen neuen Baubewil- ligungsverfahrens daher zu beachten sein. Soweit die BNO von Q. an die "Hanglage (Neigung von mehr als 10 %)" (§ 4 Abs. 4 BNO) bzw. den "Hang (Neigung von mehr als 10 %)" (§ 4 Abs. 5 BNO) anknüpft, wird sich der Gemeinderat an die kantonale Vorgabe von § 17a BauV zu halten haben, welche den Begriff des Hangs abschliessend regelt. Daran ändert der in § 4 Abs. 4 BNO verwendete Begriff "Hanglage" nichts, zumal eine "Hang- lage" nichts Anderes ist wie am "Hang". Nach der Praxis zur ABauV musste der gesamte Gebäudegrundriss eine Neigung von mehr als 10 % haben, um gemäss § 12a ABauV als Hang zu gelten (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2006.11 vom 20. De- zember 2006, Erw. II/3.2; Leitentscheid des BVU BVURA.21.417 vom

E. 5

Mit Replik vom 13. September 2022 hielt der Beschwerdeführer an seiner Beschwerde vollumfänglich fest.

E. 6

Die Beschwerdegegnerinnen hielten mit Duplik vom 14. Oktober 2022 an den in der Beschwerdeantwort gestellten Anträgen und Begründungen fest.

- 4 -

E. 7

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 28. März 2023 beraten und ent- schieden. Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung: I. 1. Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Ver- waltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspfle- gegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Das gilt auch in Bausachen (§ 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der ange-

fochtene Entscheid des BVU ist verwaltungsintern letztinstanzlich (§ 61 Abs. 1 BauV und § 9 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 lit. a Ziffer 1 der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 [Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113]). Das Verwaltungsgericht ist somit zuständig. 2. Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II. 1. 1.1. Die 1'114 m² grosse Parzelle Nr. aaa liegt in der Wohnzone 2b (W2b) (Bauzonenplan der Gemeinde Q. vom _____). Die W2b dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. In der Wohnzone W2b sind Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser zulässig (§ 8 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q. vom _____ [BNO]). In der W2b sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe ist auf maximal 7.5 m beschränkt, wobei bei Hanglage (Neigung von mehr als 10 %) die maximale talseitig, traufseitig gemessenen Fassadenhöhe um 0.5 m erhöht werden darf. Die Gesamthöhe ist auf maximal 11 m und die Gebäudelänge auf maximal 25 m beschränkt. Es muss ein kleiner Grenzabstand von mindestens 4 m und ein grosser Grenzabstand von mindestens 8 m eingehalten werden. Bei Hauptgebäuden am Hang (Neigung von mehr als 10 %) dürfen Abgrabungen entlang der talseitigen Fassade maximal 60 % der Fassadenlänge betragen (vgl. § 4 BNO).

- 5 - 1.2. Der auf der Parzelle Nr. aaa projektierte Neubau umfasst ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen und einer Autoeinstellhalle. Während die Vorinstanz die vom Gemeinderat erteilte Baubewilligung geschützt hat, ist der Beschwerdeführer der Ansicht, das Bauvorhaben könne nicht bewilligt werden. Umstritten ist dabei der Verlauf bzw. die Feststellung/Höhenbestimmung des massgebenden Terrains, damit zusammenhängend ob eine Hanglage vorliegt und ob namentlich die maximal zulässigen Fassadenhöhen und die Geschossigkeit eingehalten werden. Weiter stellt der Beschwerdeführer in Abrede, dass der geplante Velo- und Hobbyraum als Unterniveaubaute qualifiziert werden kann und das projektierte Attikageschoss genügend zurückversetzt ist. Schliesslich behauptet er, die geplante Stützmauer stelle eine unnötige Terrainveränderung dar und gefährde die Verkehrssicherheit, was gegen § 48 BNO verstosse. Im Übrigen seien die von der Vorinstanz erhobenen Verfahrenskosten mit dem Äquivalenzprinzip nicht vereinbar. Sie seien herabzusetzen, sofern der angefochtene Entscheid nicht ohnehin aufgehoben werde.

2. Die Gemeinde Q. hat die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; SAR 713.010) im kommunalen Recht umgesetzt. Die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994 (ABauV), wie sie im Anhang 3 BauV aufgeführt sind, gelten somit nicht mehr (vgl. § 64 Abs. 1 BauV). 3.

E. 12

Juni 2022, Erw. 5.3.2; Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau, BNR, Version 3.1, Juni 2012 / Januar 2014, Rz. 582). Das Verwaltungsgericht begründete dies mit dem Grundgedanken des Gesetzgebers, welcher mit der Privilegierung von Bauten an Hanglagen einen

- 13 - Ausgleich für die mit den speziellen Geländebedingungen üblicherweise verbundenen baulichen Nachteile habe schaffen wollen (Teile der Geschossflächen müssten in den Hang gebaut werden und seien deshalb nicht als vollwertige

Geschossflächen nutzbar). Um eine Hanglage bejahen und von der Privilegierung profitieren zu können, müsse daher – kleine Geländeunebenheiten ausgenommen (§ 13 Abs. 1 ABauV) – der gesamte Gebäudegrundriss eine Neigung von mehr als 10 % aufweisen (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2006.11 vom 20. Dezember 2006, Erw. II/3.2). Diese Überlegungen leuchten nach wie vor ein. Ein Grund, weshalb unter der Herrschaft des heute geltenden § 17a BauV die Neigung nicht (wie bereits nach § 12a ABauV) anhand des gesamten Gebäudegrundrisses zu ermitteln wäre, ist nicht ersichtlich. Sollte der Gemeinderat bei einem allfälligen neuen Baugesuch beabsichtigen, die Hanglage bzw. den Hang entsprechend seinem Grundsatzentscheid vom 20. September 2021 (Vorakten, act. 40 ff sowie in Vorakten, act. 56) zu beurteilen, d.h. namentlich "aufgrund der Falllinie des Geländeverlaufs des gesamten Grundstücks" anstatt nach dem gesamten Gebäudegrundriss gemäss der kantonalen Vorgabe, erwiese sich dies als nicht haltbar. Ebenfalls nicht haltbar erscheint im Weiteren, dass die Vorinstanz für die Frage, ob eine Hanglage vorliegt, auf den Gebäudegrundriss des Untergeschosses (Keller und Tiefgarage) abstellte, welches Geschoss bergseitig im Hang liegt (siehe angefochtener Entscheid, S. 8 i.V.m. Pläne "Grundriss UG 1:100" und "Schnitt s_y 1:100, Ansichten 1:100" [jeweils Version: 26.05.2021, unterzeichnet am 02.06.2021] [in Vorakten, act. 56]; Beschwerdeantwort BVU, S. 3; Beschwerde, S. 12 f.; Replik, S. 11). Somit wurde nicht auf den oberirdisch in Erscheinung tretenden Baukörper abgestellt. Die Rechtsprechung, wonach für die Beurteilung der Hanglage der gesamte Gebäudegrundriss massgebend ist, beruht indes – wie dargelegt – auf dem Grundgedanken, dass eine bevorzugte Behandlung (siehe z.B. § 4 Abs. 4 BNO) eines Gebäudes dann zu erlauben ist, wenn ein Ausgleich für die mit den speziellen Geländeverhältnissen verbundenen baulichen Nachteile auch gerechtfertigt ist. Deshalb erscheint es sachgerecht, bezüglich des Grundrisses auf den über dem massgebenden Terrain in Erscheinung tretenden Baukörper abzustellen. Dem entspricht, dass gemäss Anhang 1 Ziffer 3.1 BauV nur die "über dem massgebenden Terrain" liegenden Punkte zu einer Fassadenflucht führen. Für die Bemessung der Fassadenlinie (Anhang 1 Ziffer 3.2 BauV), die projizierte Fassadenlinie (Anhang 1 Ziffer 3.3 BauV) und damit auch für die Gebäudelänge (Anhang 1 Ziffer 4.1 BauV) und die Gebäudebreite (Anhang 1 Ziffer 4.2 BauV) sind somit nur die über dem massgebenden Terrain liegenden Gebäudeteile massgebend (siehe auch Skizzen in Anhang 2 BauV). Gemäss den Erläuterungen zur IVHB umschreiben Gebäudelänge und Gebäudebreite die Hauptdimensionen des Gebäudegrundrisses (vgl. IVHB-Erläuterungen, S. 7).

- 14 - Auf die weiteren aufgeworfenen Fragen ist angesichts des Verfahrensausgangs nicht einzugehen. III. 1. 1.1. Die Verfahrenskosten werden im Beschwerdeverfahren in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt. Den Behörden werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 VRPG). Entsprechend dem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer keine Verfahrenskosten zu tragen. Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten sind von den unterliegenden Beschwerdegegnerinnen zu bezahlen, zumal kein Grund gemäss § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG ersichtlich ist. 1.2. 1.2.1. Die Parteikosten werden im Beschwerdeverfahren in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§ 32 Abs. 2 VRPG). Anders als bei den Verfahrenskosten werden die Behörden bei den Parteikosten nicht privilegiert (vgl. § 32 Abs. 2 im Vergleich zu § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Nachdem der anwaltlich vertretene Beschwerdeführer obsiegt, hat er Anspruch auf Ersatz seiner verwaltungsgerichtlichen Parteikosten (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG). Diese sind ihm von

den Beschwerdegegnerinnen, der Vorinstanz (Parteistellung gemäss § 13 Abs. 2 lit. e VRPG) und dem Gemeinderat (Parteistellung gemäss § 13 Abs. 2 lit. f VRPG) zu je einem Drittel zu ersetzen. 1.2.2. 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 Falles (§ 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. Entscheid des Verwaltungsgerichts

- 15 - WBE.2017.345 vom 1. März 2018, Erw. III/1.2.2) – um bis zu 1/3 herabgesetzt werden (§ 12a Abs. 1 AnwT). 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). Der Streitwert beträgt vorliegend unbestritten Fr. 236'500.00 (angefochtener Entscheid, S. 17). Für Streitwerte über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00 beträgt der Rahmen für die Entschädigung in Beschwerdeverfahren Fr. 5'000.00 bis Fr. 15'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 4 AnwT). Der Streitwert (Fr. 236'500.00) liegt in der unteren Hälfte des Rahmens (von über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00). Die Schwierigkeit des Falles ist als mittel einzustufen. Der mutmassliche Aufwand des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers war durchschnittlich. Die Rechtsschriften sind umfangreicher als diejenigen vor Vorinstanz, auf der anderen Seite stellten sich im Wesentlichen dieselben Rechtsfragen und der Rechtsvertreter kannte den Fall bereits aus dem vorinstanzlichen Verfahren. Ohne Berücksichtigung von § 12a AnwT erscheint eine Entschädigung in der Höhe von Fr. 8'100.00 sachgerecht. Die Beschwerdegegnerinnen haben dem Beschwerdeführer davon 1/3, d.h. Fr. 2'700.00, zu ersetzen. Die Anteile des BVU, Rechtsabteilung, und des Gemeinderats sind gestützt auf § 12a Abs. 1 AnwT jeweils um 1/5 herabzusetzen, d.h. beide haben dem Beschwerdeführer je Fr. 2'160.00 zu ersetzen. 2. 2.1. Aufgrund des verwaltungsgerichtlichen Verfahrensausgangs sind auch die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens neu zu verlegen. Der Beschwerdeführer ist auch in jenem Verfahren als obsiegend zu betrachten. Entsprechend hat er keine Verfahrenskosten zu tragen. Die Verfahrenskosten des Verfahrens vor dem BVU, Rechtsabteilung, gehen zu Lasten der Beschwerdegegnerinnen, da kein Grund gemäss § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG vorliegt. 2.2. 2.2.1. Da der heutige Beschwerdeführer bereits im vorinstanzlichen Verfahren anwaltlich vertreten war und als obsiegend gilt, hat er Anspruch auf Ersatz seiner Parteikosten (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG). Neben dem Beschwerdeführer und den heutigen Beschwerdegegnerinnen hatte im vorinstanzlichen Verfahren der Gemeinderat Parteistellung (§ 13 Abs. 2 lit. e VRPG). Folglich haben die Beschwerdegegnerinnen und der Gemeinderat dem Beschwerdeführer die Parteikosten des Verfahrens vor dem BVU, Rechtsabteilung, je zur Hälfte zu ersetzen.

- 16 - 2.2.2. Bei der Festsetzung der Höhe der vorinstanzlichen Parteikosten gilt auch hier zu berücksichtigen, dass der Streitwert (Fr. 236'500.00) in der unteren Hälfte des Rahmens (von über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00) liegt. Die Schwierigkeit war mittel. Der

Aufwand des Rechtsvertreters des heutigen Beschwerdeführers war durchschnittlich. Ohne Berücksichtigung von § 12a AnwT erscheint eine Entschädigung in der Höhe von Fr. 8'100.00 sachge- recht. Die Beschwerdegegnerinnen haben dem Beschwerdeführer davon die Hälfte, d.h. Fr. 4'050.00, zu ersetzen. Der Anteil des Gemeinderats ist gestützt auf § 12a Abs. 1 AnwT um 1/5 herabzusetzen, d.h. letzterer hat dem Beschwerdeführer Fr. 3'240.00 zu ersetzen. Das Verwaltungsgericht erkennt: 1. In Gutheissung der Beschwerde werden der Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, vom 19. Mai 2022 sowie die Baubewilligung des Gemeinderats Q. vom 25. Oktober 2021 aufgehoben. 2. 2.1. Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 6'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 360.00, gesamthaft Fr. 6'360.00, sind von den Beschwerdegegnerinnen unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen. 2.2. Die Beschwerdegegnerinnen werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, dem Beschwerdeführer für die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten Fr 2'700.00 zu ersetzen. Das BVU, Rechtsabteilung, und der Gemeinderat Q. werden verpflichtet, dem Beschwerdeführer für die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten je Fr. 2'160.00 zu ersetzen. 3.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.