

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2022.384 vom 15. Mai 2025

AG Verwaltungsgericht, 2025-05-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2022.384

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2022.384 du 15 mai 2025

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2022.384 del 15 maggio 2025

Erwägungen

E. 3

Der Gemeinderat sei zu verpflichten, die für den Beschwerdeführer nötige Sichtzone auf dem Grundstück der Beschwerdegegner mittels eines Fahrzeugabstell-Verbotes zu sichern.

E. 4

Es seien sämtliche Baugesuchsakten betreffend die beiden Parkplätze auf dem Grundstück der Beschwerdegegner im vorliegenden Verfahren bei- zuziehen.

E. 4.1

Ob die Baubewilligungsbehörde auf eine rechtskräftige Verfügung zurück- kommen darf, beurteilt sich nach den Grundsätzen des Widerrufs. Verwal- tungsbehörden können rechtsfehlerhafte Verfügungen, selbst wenn diese in formelle Rechtskraft erwachsen sind, unter bestimmten Voraussetzun- gen ändern (Urteile des Bundesgerichts 1C_260/2021 vom 1. Dezember 2022, Erw. 6.3, und 1C_506/2016 vom 6. Juni 2017, Erw. 3 mit Hinweis). Gemäss § 37 Abs. 1 VRPG können Entscheide, die der Rechtslage oder den sachlichen Erfordernissen nicht entsprechen, durch die erlassende Behörde oder die Aufsichtsbehörde geändert oder aufgehoben werden, wenn das Interesse an der richtigen Rechtsanwendung die Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes überwiegt. Dem Widerruf entgegenstehen kann demnach insbesondere der in Art. 5 Abs. 3 und 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 8. April 1999 (BV; SR 101) verankerte Grundsatz von Treu und Glauben. Dieser verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen be- gründendes Verhalten der Behörden, sofern sich dieses auf eine konkrete, den betreffenden Bürger berührende Angelegenheit bezieht, was auf Bau- bewilligungen zweifelsohne zutrifft. Vorausgesetzt ist, dass die Person, die sich auf Vertrauensschutz beruft, berechtigterweise auf diese Grundlage vertrauen durfte und gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr oder jedenfalls nicht ohne Schaden rückgängig machen kann; die Berufung auf Treu und Glauben scheitert sodann stets, wenn ihr überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (BGE 137 I 69, Erw. 2.3 und 2.5.1 mit Hinweisen; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 667 ff.; vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts 1C_260/2021 vom 1. Dezember 2022, Erw. 6.3).

E. 4.2

Der Einschätzung der Vorinstanz, wonach die den Beschwerdeführern am 5. August 2002 bewilligten zwei Abstellplätze auf dem Vorplatz der Parzelle Nr. ccc nicht bewilligungsfähig seien, ist zuzustimmen. Unstreitig ist die Verletzung des

Strassenabstandes gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG und § 23 Abs. 1 lit. a BNO durch die streitgegenständlichen Parkplätze. Einer Ausnahmegewilligung nach § 67 Abs. 1 BauG sind die Parkplätze nicht zugänglich, wie bereits die Vorinstanz richtig erkannt hat. § 67 Abs. 1 BauG verlangt nicht nur eine Interessenabwägung, sondern setzt kumulativ das Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse oder einer unzumutbaren Härte voraus. Ein Ausnahmetatbestand lässt sich nicht al-

- 11 - lein damit begründen, es bestünden keine öffentlichen (oder privaten) Interessen an der Einhaltung der Zonenvorschrift bzw. die Ausnahme sei mit dem Sinn und Zweck des Rechtsatzes (von dem abgewichen wird) vereinbar. Es bedarf darüber hinaus ausserordentlicher Verhältnisse oder eines Härtefalls, die eine Ausnahme rechtfertigen. Das Verwaltungsgericht hat in seiner bisherigen Praxis stets strenge Anforderungen an das Vorliegen einer Ausnahmesituation gestellt; eine solche darf nicht leichtthin angenommen werden (vgl. statt vieler Aargauische Gerichts- und Verwaltungsent-scheide [AGVE] 2020, S. 255, Erw. 2.2). § 67 BauG darf nicht dazu missbraucht werden, die gesetzliche Grundordnung auszuhöhlen oder das gesetzlich vorgegebene Verhältnis von Regel und Ausnahme zu korrigieren. Das wäre dann der Fall, wenn die Behörde die Ausnahmebestimmung so anwendet, dass die Regel zur Ausnahme wird, oder Ausnahmen auf Gründe stützt, die sich in einer Vielzahl der Fälle anführen lassen. Hätte der Gesetzgeber Gesichtspunkte berücksichtigen wollen, die in einer Vielzahl der Fälle geltend gemacht werden können, hätte er die Grundordnung angepasst oder um gesetzliche Ausnahmegründe erweitert. Nach der gesetzlich vorgegebenen Aufgabenteilung zwischen Legislative und Exekutive bietet § 67 BauG keine rechtliche Handhabe, in jedem Einzelfall eine individualisierte Würdigung der Interessen vorzunehmen. Sonst würde die gesetzliche Grundordnung ihres Anwendungsbereichs beraubt. Nur in besonders gelagerten Situationen darf und soll gestützt auf § 67 BauG eine individualisierte Interessenbeurteilung eingreifen (vgl. zum Ganzen und statt vieler: AGVE 2019, S. 99, Erw. 2.4.1 mit zahlreichen Hinweisen; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2024.72 vom 11. Juni 2024, Erw. II/2.1, und WBE.2022.296 vom 28. März 2023, Erw. II/3.3). Das Vorliegen einer besonders gelagerten Situation hat die Vorinstanz im vorliegenden Fall zu Recht verneint. Die Annahme einer solchen widerspräche überdies der eigenen Darstellung der Beschwerdeführer, wonach sich allein in Q._____ zahlreiche Bauten und Anlagen im Unterabstand von Strassen befänden, was auch noch auf andere Dörfer im Kanton Aargau mit älteren Bauten zutreffen dürfte und für den wünschenswerten Erhalt von älteren Gebäuden aufgrund der Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG) in der Regel auch kein Problem darstellt. Demgegenüber erscheint es nicht angezeigt, zwecks Gewährleistung von oberirdischen Autoabstellplätzen über die Erteilung von Ausnahmegewilligungen korrigierend in die Strassenabstandsvorschriften einzugreifen. Dies gilt umso mehr als § 55 Abs. 3 BauG die Möglichkeit einräumt, Grundeigentümer von der Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern namentlich aus Gründen des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit zu befreien, und sich ein tatsächlich vorhandener Parkplatzbedarf oftmals anderweitig decken lässt. Die Beschwerdeführer behaupten zwar, sie hätten erfolglos versucht, Parkplätze auf einem Drittgrundstück zu erwerben. Entsprechende Bemühungen werden jedoch nicht konkret dargetan und (anhand von Absageschreiben) belegt. Zudem hat der Beschwerdegegner unwidersprochen darauf hingewiesen, dass

- 12 - viele Grundeigentümer des Kerngebiets von Q._____ seit Jahren eine Parkierungsmöglichkeit auf dem grossen Parkplatz vor der Gemeindeverwaltung fänden, der

innerhalb einer Gehdistanz von 180 m der Liegenschaft der Beschwerdeführer situiert sei. Eine Nutzung jenes Parkplatzes wäre deshalb auch den Beschwerdeführern zumutbar (Beschwerdeantwort Beschwerdeführer, Ziff. 13). Effektiv bietet die Gemeinde Q._____ in ihrem Online-Schalter mietbare Parkplätze beim D._____ an, die (zum Preis von Fr. 70.00 pro Monat) auch dauervermietet werden. Damit ist die Darstellung der Beschwerdeführer entkräftet, wonach sie ihre Fahrzeuge nirgends sonst (in Q._____) abstellen könnten. Rein finanzielle Nachteile bieten im Allgemeinen keine Grundlage für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen. Die Erteilung einer erleichterten Ausnahmegewilligung nach § 67a BauG für die streitgegenständlichen Abstellplätze würde – wie bereits von der Vorinstanz dargelegt – schon daran scheitern, dass auf der Parzelle Nr. ccc kein Ersatzstandort für Pflichtparkplätze zur Verfügung steht (vgl. Botschaft des Regierungsrats des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 5. Dezember 2007 zur Teilrevision des BauG, 07.314 [nachfolgend: Botschaft 07.314], S. 89; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2021.347 vom 15. August 2022, Erw. II/4.5.2.1, WBE.2013.537 vom 19. September 2014, Erw. II/3.3.3, WBE.2010.383 vom 15. Dezember 2011, Erw. II/4.6.2, und WBE.2007.390 vom 29. November 2010, Erw. II/3.1). Obendrein darf der Erteilung einer erleichterten Ausnahmegewilligung kein überwiegendes aktuelles öffentliches Interesse, etwa die Verkehrssicherheit, entgegenstehen (vgl. dazu Erw. 4.3 nachfolgend).

E. 4.3

Ein weiterer Grund, dessentwegen die Parkplätze nicht hätten bewilligt werden dürfen, ist nach zutreffender Auffassung der Vorinstanz darin zu erblicken, dass darauf abgestellte Fahrzeuge die Sicht bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage auf der Parzelle Nr. bbb übermässig behindern und dadurch die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Unabhängig davon, ob es um die Sichtverhältnisse bei der Einmündung in eine Kantonsstrasse oder eine Gemeindestrasse geht, rechtfertigt sich die Anordnung von Sichtzonen im Bereich von Einmündungen immer dann, wenn die Verkehrssicherheit nur dadurch gewährleistet werden kann, dass die anstossenden Grundstücke von sichtbehindernden Bauten, Anlagen, Pflanzen, Einfriedungen und weiteren Vorrichtungen freigehalten werden (vgl. § 110 Abs. 3 BauG). Hält man sich die Situation bei der Einmündung der Tiefgaragenausfahrt auf der Parzelle Nr. bbb auf die R-Strasse vor Augen, erhellt, dass auf dem Vorplatz der Parzelle Nr. ccc abgestellte Personenwagen die freie Sicht auf die R-Strasse in westliche Richtung erheblich einschränken (vgl. dazu schon den Planausschnitt in Erw. 1 vorne). Das würde auch noch dann gelten, wenn wegen der Markierung des "Aargauer Trottoirs" der Beobachtungspunkt um 1,5 m (= Breite des "Aargauer Trottoirs") in Richtung R-Strasse - 13 - vorverlegt würde und sich nur noch 1 m anstatt 2,5 m hinter dem Fahrbahnrand befände (vgl. dazu den nachfolgenden Planausschnitt aus dem Geoportal des Geografischen Informationssystems des Kantons Aargau [AGIS]; der rot markierte Bereich entspricht der Sichtzone bei einer Knotensichtweite von 50 m und einer Beobachtungsdistanz von ca. 1 m gemessen ab dem Fahrbahnrand). [Ausschnitt aus der Fachkarte "Amtliche Vermessung" ab dem Geoportal AGIS, mit rot markierter Sichtzone] Die Beschwerdeführer selbst offenbaren mit ihrem Planauszug auf S. 4 der Replik, dass die Knotensichtweite mit zwei auf dem Vorplatz der Parzelle Nr. ccc abgestellten Personenwagen auf maximal 13 m anstelle der gemäss § 42 Abs. 1 BauV i.V.m. dem "Merkblatt Sicht im Strassenraum" erforderlichen 50 m bei einer signalisierten Geschwindigkeit von 50 km/h auf einer Innerortsstrasse begrenzt ist. Selbst wenn wegen

der Unübersichtlichkeit der Rechtskurve lediglich eine Geschwindigkeit von 30 km/h gefahren würde, müsste die Knotensichtweite gemäss "Merkblatt Sicht im Strassenraum" im Minimum 25 m betragen, welcher Wert hier gleichermassen klar untertroffen wird. Aus der Abwesenheit von registrierten Unfällen (in den letzten 30 Jahren) lässt sich nicht ohne weiteres ableiten, die Freihaltung einer Sichtzone an der Einmündung der Ausfahrt aus der Tiefgarage auf der Parzelle Nr. bbb sei unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit entbehrlich. Dieser Umstand kann dem Zufall zu verdanken oder (auch) darauf zurückzuführen sein, dass die R-Strasse in diesem Bereich – wie die Beschwerdeführer selbst geltend machen – eher gering frequentiert ist und nicht als Durchgangs- strasse dient. Daraus wiederum darf aber nicht der Schluss gezogen werden, dass es nicht dennoch zu einer kritischen Situation oder sogar einer Kollision zwischen einem aus der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeug und einem auf der R-Strasse in östliche Richtung fahrenden Fahrzeug kommen könnte. Gerade die geringe Frequentierung könnte zu einem Fahrstil verleiten, der mit Rücksicht auf die Einmündung der Tiefgaragenausfahrt nicht den Verhältnissen angepasst ist. Dass ein Spiegel nicht die gleiche Übersicht zu bieten vermag, wie die direkte Sicht auf die Strasse, und deshalb nur als Notbehelf in Frage kommt, leuchtet ein. Ob die von den Beschwerdeführern vorgeschlagene Warnleuchte, die in erster Linie dazu konzipiert ist, Gegenverkehr auf einer Tiefgaragenrampe zu vermeiden, die Verkehrssicherheit in der vorliegend zu beurteilenden Situation hinreichend erhöhen könnte, ist ebenfalls zweifelhaft, zumal die Leuchte, wenn sie einen Standort auf der Südseite der R-Strasse (bei der Einmündung der Tiefgaragenausfahrt) hätte, von sich auf der R-Strasse nach Osten bewegend Fahrzeugen wohl zu spät wahrgenommen würde (um noch rechtzeitig anhalten zu können). Befände sich der Standort der Warnleuchte hingegen auf der nördlichen Strassenseite, dürfte sie von nicht eingeweiht-

- 14 - ten Verkehrsteilnehmern kaum als Anzeige für ein aus der Tiefgarage auf der gegenüberliegenden Strassenseite ausfahrendes Fahrzeug verstanden werden. Auch aus dem Umstand, dass es der Gemeinderat Q. _____ bei der Bewilligung der Tiefgaragenausfahrt auf der Parzelle Nr. bbb im Jahr 1993 nicht für notwendig befand, eine Sichtzone anzuordnen, lässt sich im Hinblick auf die Beurteilung der Verkehrssicherheit nichts für den Standpunkt der Beschwerdeführer gewinnen. Zum einen zeigt die Haltung des Gemeinderats bei der Bewilligung der Abstellplätze im Jahr 2002 und im vorliegenden Verfahren, dass die Situation betreffend Gefährdung der Verkehrssicherheit auf Gemeindeebene stets und auch heute noch weniger kritisch beurteilt wurde bzw. wird als von der Vorinstanz, die sich auf die fachliche Einschätzung von Verkehrsfachleuten abstützen kann. Zum anderen dürfte für die Anordnung einer Sichtzone mangels damaliger Nutzung des Vorplatzes auf der Parzelle Nr. ccc als Abstellplatz für zwei Personenwagen (durch Rechtsvorgänger der Beschwerdeführer) noch kein ausgewiesener Bedarf bestanden haben.

E. 4.4

Baubewilligungen sind sodann nicht von vornherein und generell unwiderrufbar, wie die Beschwerdeführer fälschlicherweise annehmen (vgl. dazu ebenfalls das Urteil des Bundesgerichts 1C_260/2021 vom 1. Dezember 2022; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1232 f.; PIERRE TSCHANNEN/MARKUS MÜLLER/MARKUS KERN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl. 2022, Rz. 871 ff.). Dies gilt hier umso weniger, als der Baubewilligung weder eingehende Ermittlungen oder ein Einsprache- bzw. Einwendungsverfahren vorausgegangen sind, noch bezüglich der Parkplätze die für eine

ausnahmsweise Bewilligung von Bauten im Unterabstand zu einer Strasse erforderliche Interessenabwägung stattgefunden hat (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/ UHLMANN, a.a.O., Rz. 1251; TSCHANNEN/MÜLLER/KERN, a.a.O., Rz. 873). Der blosser Hinweis des Gemeinderats, dass die Parkplätze auf dem Vorplatz der Parzelle Nr. ccc nicht ideal seien, lässt keine umfassende Interessenabwägung mit Ermittlung, Bewertung und Gewichtung aller beteiligten Interessen erkennen. Dass von der Bewilligung bereits Gebrauch gemacht wurde, könnte einem Widerruf nur dann entgegenstehen, wenn sich die dafür getroffenen Dispositionen nicht ohne erhebliche Nachteile für die Beschwerdeführer rückabwickeln liessen (vgl. TSCHANNEN/MÜLLER/KERN, a.a.O., Rz. 874). Davon kann hier nicht ausgegangen werden, nachdem für die Errichtung der Abstellplätze lediglich die Kellertreppe mit Platten oder Gittern abgedeckt werden musste (vgl. dazu die nachfolgende Bildaufnahme auf Google Streetview). [Bildaufnahme der Situation auf dem Vorplatz auf Google Streetview]

- 15 -

E. 4.5

Nicht zu beanstanden ist schliesslich die dem Widerruf der Baubewilligung zugrunde gelegte vorinstanzliche Interessenabwägung, in welcher dem Interesse der Verkehrssicherheit ein höheres Gewicht eingeräumt wird als dem entgegenstehenden Interesse der Beschwerdeführer an der Beibehaltung der bewilligten Abstellplätze und dem Vertrauensschutz in die Rechtbeständigkeit der dafür erteilten Baubewilligung. Die Nichtverwendbarkeit des Vorplatzes ihrer Liegenschaft als Autoabstellplatz bewirkt entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer keinen massiven Eingriff in ihre durch Art. 26 BV geschützte Eigentumsrechte. Ihre Liegenschaft ist auch ohne diese Abstellplätze problemlos nutzbar und der Verlust derselben bedeutet einzig weniger Annehmlichkeiten und eine gewisse finanzielle Mehrbelastung (durch die Notwendigkeit, andernorts Parkplätze zu erwerben oder zu mieten). Den Vertrauensschutz in die Beständigkeit der Baubewilligung hat die Vorinstanz zu Recht relativiert, weil mit der Schaffung der beiden Parkplätze (durch Abdeckung der Kellertreppe) nur minimale Investitionen verbunden waren, die durch den Widerruf der Baubewilligung und die Anordnung einer Sichtzone oder eines Parkverbots auf der Parzelle Nr. ccc nutzlos werden. Hinzu kommt, dass die Beschwerdeführer nun schon seit 23 Jahren von einem unrechtmässigen Zustand profitieren, was sie in der Vergangenheit finanziell erheblich entlastet hat. Die Annahme, mit der Priorisierung der Verkehrssicherheit werde das Rechtsgleichheitsgebot (Art. 8 Abs. 1 BV) verletzt, geht schon deshalb fehl, weil die Verkehrssicherheit der Allgemeinheit zugutekommt. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass hier vor allem bestimmte Anwohner der R-Strasse in den Genuss einer erhöhten Verkehrssicherheit kommen. Und wenn man schon einer bevorzugten Behandlung der Bewohner des Mehrfamilienhauses auf der Parzelle Nr. bbb bzw. der Benutzer der dortigen Tiefgarage das Wort reden wollte, welche aus Verkehrssicherheitsgründen auf die Freihaltung einer genügenden Sichtzone bei der Einmündung der Tiefgaragenausfahrt auf die R-Strasse angewiesen sind, würde mit einer Anordnung, wonach die Tiefgaragenausfahrt in östliche Richtung zu verschieben sei (was mit grösseren und kapitalintensiven Umbauarbeiten verbunden wäre), sehr viel stärker in geschützte Rechtspositionen eingegriffen als mit der Verpflichtung zur Beseitigung von zwei oberirdischen Parkplätzen. Die Beschwerdeführer blenden dabei auch vollständig aus, dass die Tiefgaragenausfahrt fast zehn Jahre früher bewilligt wurde als ihre oberirdischen Abstellplätze. Von einem Verstoss gegen das Rechtsgleichheitsgebot

zulasten der Beschwerdeführer kann unter diesen Umständen (mangels Vergleichbarkeit der Sachverhalte) keine Rede sein.

E. 4.6

Zusammenfassend sind die Voraussetzungen für einen Widerruf der vom Gemeinderat am 5. August 2002 erteilten Baubewilligung für zwei Abstellplätze auf dem Vorplatz der Parzelle Nr. ccc der Beschwerdeführer gestützt

- 16 - auf § 37 Abs. 1 VRPG gegeben. Die Erteilung der Bewilligung basierte auf einer unrichtigen Rechtsanwendung (ursprüngliche Fehlerhaftigkeit der Verfügung) und mit der Verkehrssicherheit gebietet ein wichtiges öffentliches Interesse die Herstellung des rechtmässigen Zustandes. Dagegen vermögen die entgegenstehenden Interessen der Beschwerdeführer, einschliesslich dem Schutz ihres Vertrauens in die Rechtsbeständigkeit der Baubewilligung für die Abstellplätze, nicht aufzukommen. Folglich hat die Vorinstanz Recht daran getan, den Beschluss des Gemeinderats Q._____ vom 14. Februar 2022 aufzuheben und ihn (den Gemeinderat) anzuweisen, die Verkehrssicherheit bei der Einmündung der Tiefgaragenausfahrt auf der Parzelle Nr. bbb in die R-Strasse durch die Anordnung einer Sichtzone oder eines Parkverbots auf der Parzelle Nr. ccc herzustellen. Die Anordnung einer Sichtzone hätte dabei den Vorteil, dass sie auch in östliche Richtung die Einhaltung der erforderlichen Knotensichtweite von 50 m gewährleisten würde, was wiederum dazu führen könnte, dass auch im Grenzbereich zwischen den Parzellen Nrn. bbb und ggg zumindest unmittelbar an die R-Strasse angrenzend keine Personenwagen mehr oberirdisch geparkt werden dürften (vgl. zum Standort der behaupteten Abstellplätze Replik-Beilage 3; die im Jahr 1993 bewilligten oberirdischen Parkplätze weichen davon ab). 5. Demnach ist die vorliegende Beschwerde als unbegründet abzuweisen. Auf die Durchführung des von den Beschwerdeführern beantragten Augenscheins darf in zulässiger antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden (vgl. statt vieler: BGE 141 I 60, Erw. 3.3; Urteile des Bundesgerichts 1C_253/2022 vom 21. August 2023, Erw. 3.1, und 1C_593/2020 vom

E. 5

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'500.– sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 539.–, insgesamt Fr. 2'039.–, werden dem Beschwerdeführer C._____ einerseits und den Beschwerdegegnern A._____ und B._____ andererseits je zu ½ (Fr. 1'019.50) in solidarischer Haftung für den gesamten Betrag auferlegt.

E. 6

Mit Beschwerdeantwort vom 21. Oktober 2024 stellte der Gemeinderat Q._____ Antrag auf Gutheissung der Beschwerde sowie auf Durchführung eines Augenscheins vor Ort.

E. 7

Der Beschwerdegegner beantragte mit Beschwerdeantwort vom 25. Oktober 2024 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

E. 8

Im weiteren Schriftenwechsel (Replik des Gemeinderats Q._____ vom 21. November 2024 zu den Beschwerdeantworten des BVU, Rechtsabtei-

- 5 - lung, und des Beschwerdegegners; Replik der Beschwerdeführer vom

E. 10

Januar 2025; Duplik des BVU, Rechtsabteilung, vom 15. Januar 2025; Duplik des Gemeinderats Q._____ vom 7. Februar 2025; Duplik des Beschwerdegegners vom 4. März 2025) hielten die Parteien je an ihren Anträgen fest. D. Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (§ 7 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200]). Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung: I. 1. Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Das gilt auch in Bausachen (§ 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der angefochtene Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, ist verwaltungsintern letztinstanzlich (§ 50 Abs. 2 VPRG i.V.m. § 9 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 [Delegationsverordnung, DelV; SAR 165.113] sowie § 61 Abs. 1 und 3 BauV). Das Verwaltungsgericht ist somit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig. 2. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen, insbesondere die Beschwerdelegitimation, geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten. 3. Mit der Beschwerde ans Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen, einschliesslich Ermessensunter- und -überschreitung sowie Ermessensmissbrauch, gerügt werden. Die Rüge der Unangemessenheit ist hingegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

- 6 - II. 1. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der Parzelle Nr. ccc der Gemeinde Q._____. Am 5. August 2002 wurde ihnen der Umbau des sich darauf befindlichen Wohngebäudes Nr. eee bewilligt. Die Bewilligung wurde unter anderem unter der folgenden Auflage erteilt (Hervorhebungen im Original): 4. Bis spätestens 31. August 2003, oder bei einer früheren Auflösung des Mietverhältnisses, ist dem Gemeinderat eine dauernde Lösung für 2 Autoabstellplätze nachzuweisen. Das heisst, es ist entweder ein Dienstbarkeitsvertrag für einen zusätzlichen Abstellplatz auf einem Nachbargrundstück vorzulegen oder die Kellertreppe ist baulich so abzudecken, dass das Abstellen von zwei Fahrzeugen gemäss Variante A der Parkplatzsituation dauernd möglich ist. Die erwähnte Variante A präsentierte sich in den Baueingabeplänen wie folgt: [Ausschnitt aus dem Umgebungsplan] An diesem Standort schränken die beiden abgestellten Fahrzeuge die Sichtzone für die Ausfahrt aus der Tiefgarage auf der Parzelle Nr. bbb auf die R-Strasse mit einer Knotensichtweite (links) von 50 m und einer Beobachtungsdistanz von 2,5 m (im nachfolgenden Planausschnitt rot markiert) ein (siehe angefochtener Entscheid, Erw. 6.2.2). [Ausschnitt aus der Fachkarte "Amtliche Vermessung" ab dem Geoportal des Aargauischen Geografischen Informationssystems [AGIS], mit rot markierter Sichtzone] 2. Im angefochtenen Entscheid befand die Vorinstanz im Wesentlichen, auf dem Vorplatz des Gebäudes Nr. eee seien zwar (mit der Auflage in Ziff. 4 der Baubewilligung vom 5. August 2002) zwei Abstellplätze für Personenkraftwagen rechtskräftig bewilligt und in der Folge erstellt worden (Erw. 5.3). Allerdings sei diese Bewilligung in Anwendung von § 37 VRPG zu widerrufen, weil sie rechtsfehlerhaft sei und das Interesse an der richtigen Rechtsanwendung die Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes überwiege. Die beiden Parkplätze schlossen direkt an die R-Strasse an und wahrten daher den

Strassenabstand von 4 m zu einer Gemeindestrasse gemäss § 111 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) und § 23 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Q._____ vom 26. November 2008 nicht. Sie wären insofern auf eine (erleichterte) Ausnahmebewilligung nach § 67 oder § 67a BauG angewiesen, die

- 7 - mangels ausserordentlicher Verhältnisse oder eines Härtefalls bzw. einer Ersatzlösung für Pflichtparkplätze auf der Parzelle Nr. ccc nicht erteilt werden könne (Erw. 6.2.1). Zudem schränkten die darauf abgestellten Fahrzeuge die Sichtzone bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage auf der Parzelle Nr. bbb massiv ein. Aus fachlicher Sicht der Sektion Verkehrsmanagement der Abteilung Tiefbau des BVU, der sich die Vorinstanz anschloss, werde die Verkehrssicherheit dadurch stark tangiert (Erw. 6.2.2). Da sich der Gemeinderat bei der Erteilung der Baubewilligung für die Parkplätze nicht mit deren Vereinbarkeit mit öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften auseinandergesetzt habe, sei die grundsätzliche Unwiderruflichkeit von in einem Ermittlungs- und Einspracheverfahren ergangenen Verfügungen in der vorliegenden Konstellation zu relativieren. Dasselbe gelte für den Umstand, dass die Beschwerdeführer von der Bewilligung Gebrauch gemacht hätten. Es stehe hier "nur" ein Nutzungsverbot für einen Vorplatz (als Parkplatz) zur Diskussion. Umso weniger rechtfertige der Vertrauensschutz die Unwiderruflichkeit der Baubewilligung (Erw. 6.3). In der Abwägung der sich gegenüberstehenden Interessen sei das besonders gewichtige öffentliche Interesse an der Verkehrssicherheit durch Freihaltung der Sichtzone höher zu gewichten als das Interesse der Beschwerdeführer an der Beständigkeit der Baubewilligung für die Parkplätze. Daran ändere der Umstand nichts, dass das Verhalten der Nachbarn, die sich erst 18 Jahre nach Erteilung der Baubewilligung für die Parkplätze dagegen zur Wehr setzten, in nachvollziehbarer Weise als stossend empfunden werde. Der Vertrauensschutz der Beschwerdeführer in die Beständigkeit der Baubewilligung hingegen werde nebst der fehlenden inhaltlichen Prüfung der Bewilligungsvoraussetzungen durch den Gemeinderat zusätzlich dadurch relativiert, dass der Gemeinderat den Beschwerdeführern die Wahl zwischen der Sicherstellung von Pflichtparkfeldern auf Drittgrundstücken und den beiden Parkplätzen auf dem Vorplatz ihres Grundstücks belassen habe. In keinem Verhältnis stehe das Interesse der Beschwerdeführer an der Beibehaltung der Parkplätze zum Interesse der Nachbarn, die Tiefgarage auf den Parzellen Nrn. bbb und aaa weiterhin zu nutzen. Es werde im zweiten Rechtsgang Aufgabe des Gemeinderats sein, den rechtmässigen Zustand herzustellen, sei es durch Anordnung einer Sichtzone (in westliche und östliche Richtung, wovon noch andere Parzellen als diejenige der Beschwerdeführer betroffen wären), oder durch Erlass eines Abstellverbots auf der Parzelle Nr. ccc (Erw. 6.5). 3. Die Beschwerdeführer rügen, der Widerruf der Baubewilligung für die Parkplätze sei in verschiedener Hinsicht unzulässig. Sie behielten sich vor, im Falle des Widerrufs Entschädigungsbegehren zu stellen.

- 8 - Die Vorinstanz gehe fälschlicherweise davon aus, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach § 67 Abs. 1 BauG für die Unterschreitung des Gemeindestrassenabstands nicht erfüllt seien. Die Auffassung, es lägen keine ausserordentlichen Verhältnisse und kein Härtefall vor, verkenne die Realitäten. Es sei den Beschwerdeführern trotz entsprechender Bemühungen nicht gelungen, Abstellplätze auf Drittgrundstücken zu erwerben. Eine zwangsweise Zuweisung von Parkplätzen falle ausser Betracht. Daher hätten sie auf die Variante mit zwei Abstellplätzen auf dem Vorplatz ihres Grundstücks zurückgreifen müssen. Bei der Parzelle Nr. ccc handle es sich um einen

schmalen, langen Schlauch (33 m lang und 6 m breit), die mit einem Wohnhaus aus dem Jahr 1837 bebaut sei, das unter Volumenschutz stehe und an das Nachbargebäude Nr. fff auf der Parzelle Nr. ddd angebaut sei. Die bauliche Situation auf der Parzelle Nr. ccc sei somit vorgegeben und praktisch nicht veränderbar. Der einzige Bereich, der für die gesetzlich vorgeschriebenen Autoabstellplätze (Pflicht- parkplätze) genutzt werden könne, sei der Vorplatz, der unmittelbar an die R-Strasse grenze. Ohne Erwerbsmöglichkeit auf Drittgrundstücken und eigene Abstellplätze auf dem Vorplatz könnten die Beschwerdeführer ihre Fahrzeuge nirgends abstellen. Im gesamten Dorf seien unzählige Abstell- plätze im Unterabstand zur R-Strasse gelegen und es gebe diverse pro- blematische Grundstücksausfahrten. Diese Strukturen seien historisch ge- wachsen. Es gebe daher unzählige Sichtzonen, die noch festgesetzt wer- den müssten und zu einem weitgehenden Verbot von oberirdischen Park- plätzen führen würden. Das könne nicht Sinn und Zweck der Strassenab- standsvorschriften sein. Die Baubewilligung sei zu Recht erteilt worden und nicht rechtsfehlerhaft. Die Anordnung einer Sichtzone könne je nach den Umständen massive Eigentumseinschränkungen zur Folge haben, weshalb dafür ein hinrei- chendes öffentliches Interesse und die Wahrung des Verhältnismässig- keitsgrundsatzes vorausgesetzt werde. Sichtzonen erwiesen sich vor allem an Kantonsstrassen und nur gelegentlich an Gemeindestrassen als not- wendig. Mit anderen Worten sollten an einer Gemeindestrasse nur aus- nahmsweise Sichtzonen festgelegt werden. Die konsequente Durchset- zung von Sichtzonen in einem Gebiet, das durch nahe bei der R-Strasse gelegene Altbauten gekennzeichnet sei, sei weder sachgerecht noch ver- hältnismässig. Abgesehen davon könne im Bereich der Parzelle Nr. ccc ausgangs einer scharfen Rechtskurve ohnehin nicht mit 50 km/h auf der R- Strasse gefahren werden. Da die Strasse in östlicher Richtung in zwei Feldwege münde, werde sie zudem nicht oft befahren. Die Vorinstanz habe es unterlassen, diese Umstände zu würdigen, sondern ausschliesslich auf die rechts-/fachtheoretischen Ausführungen der Sektion Verkehrsmanage- ment abgestellt, die ihrerseits keine Verhältnismässigkeitsprüfung vorge- nommen habe. Ein Augenschein vor Ort würde zeigen, dass die vorliegen- de Situation nicht dem "Normalfall" entspreche und keine Veranlassung für

- 9 - die nachträgliche Anordnung einer Sichtzone bestehe. Auch aus diesem Grund leide die Baubewilligung aus dem Jahr 2002 nicht an einem Mangel, der einen Widerruf rechtfertigen würde. Mit der Montage eines Spiegels auf der gegenüberliegenden Strassenseite würde der Verkehrssicherheit ausreichend Rechnung getragen. Zu dessen Bau und Unterhalt würden sich die Beschwerdeführer bereit erklären. Zu- sätzlich könnte auf Kosten der Beschwerdeführer eine Warnleuchte mon- tiert werden, die Ausfahrten aus der Tiefgarage auf der Parzelle Nr. bbb anzeigen würde. Seit Einreichung der Beschwerde habe sich die Situation nochmals entschärft, indem auf der R-Strasse vor den Parzellen Nrn. ccc und bbb ein sog. "Aargauer Trottoir" markiert worden sei, das bei Ausfahr- ten aus der Tiefgarage ein doppeltes Anhalten erst am Fahrbahnrand und dann am Rand des Gehwegs erfordere, wo das Sichtfeld erweitert sei. Bei ihrer Interessenabwägung habe die Vorinstanz unzureichend gewichtet, dass sich an der fraglichen Stelle in den letzten 30 Jahren seit Bewilligung der Tiefgaragenausfahrt auf der Parzelle Nr. bbb ohne gleichzeitige Anord- nung einer Sichtzone keine Unfälle ereignet hätten. Seither müsste sich die Sach- oder Rechtslage massiv verändert haben, um die nachträgliche An- ordnung einer Sichtzone mit derart krassen Eigentumseingriffen zu recht- fertigen. Tatsächlich habe sich die Verkehrssituation in keiner Weise verän- dert. Eine Gefährdungssituation liege nicht vor. Die Vorinstanz gehe zu Un- recht von einem gewichtigen öffentlichen Interesse der

Verkehrssicherheit aus. Demgegenüber sei das private Interesse der Beschwerdeführer an der Beibehaltung der vor 20 Jahren rechtskräftig bewilligten und ununterbrochen genutzten Parkplätze als sehr hoch zu beurteilen. Die Beschwerdeführer hätten ein eminentes und berechtigtes Interesse an der Erschliessung ihrer Liegenschaft auch für Fahrzeuge, zumal die Nutzung von Motorfahrzeugen in einem Gebiet wie Q._____ auch heute noch wichtig sei und fehlende Parkplätze die Liegenschaft abwerteten. Eine einseitige Berücksichtigung der Interessen der Bewohner des benachbarten Mehrfamilienhauses auf der Parzelle Nr. bbb und an der unveränderten Nutzung der dortigen Tiefgaragenausfahrt sei fehlerhaft und verstosse gegen das Rechtsgleichheitsgebot. Zu Recht habe die Vorinstanz die Baubewilligung vom 5. August 2002 der Kategorie der unwiderruflichen Verfügungen zugeordnet, dann aber falsche Schlüsse gezogen, weil sich der Gemeinderat angeblich nicht mit der Vereinbarkeit der Parkplätze mit öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften auseinandergesetzt habe. Der Gemeinderat sei sich sehr wohl bewusst gewesen, dass Parkplätze im Unterabstand zur Strasse nicht den Idealfall darstellten, was er in Ziff. 4 der Baubewilligung auch zum Ausdruck gebracht habe. Dennoch habe er im Wissen um die gesetzlichen Vorgaben entschieden, die Abstellplätze auf dem Vorplatz als eine mögliche Variante zu bewilligen. Die Baubewilligung sei demnach unwiderruflich, auch wenn sie mit einem rechtlichen Mangel behaftet wäre und überwiegende Interes-

- 10 - sen der Verkehrssicherheit gegen eine Beibehaltung der Parkplätze sprechen würden. 4.

E. 12

Mai 2021, Erw. 2.2). Der relevante Sachverhalt ergibt sich hinreichend aus den Akten und öffentlich zugänglichen Fachkarten und Bildaufnahmen auf dem Geportal des AGIS sowie auf Google Streetview. Von der Durchführung eines Augenscheins vor Ort erwartet das Verwaltungsgericht keinen relevanten Erkenntnisgewinn. III. 1. Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt, wobei den Behörden Verfahrenskosten nur auferlegt werden, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§§ 31 Abs. 2 und 32 Abs. 2 VRPG). Als unterliegende Parteien gelten die Beschwerdeführer und der Gemeinderat Q._____, der die Beschwerdeführer mit seinem Antrag auf Gutheissung der Beschwerde unterstützt hat. Die verwaltungsgerichtlichen Verfah-

- 17 - renskosten sind aber ausschliesslich den solidarisch haftbaren Beschwerdeführern aufzuerlegen, weil der von der Vorinstanz aufgehobene Gemeinderatsbeschluss nicht willkürlich war und sich dem Gemeinderat auch keine (schwerwiegenden) Verfahrensfehler vorwerfen lassen. 2. 2.1. Anspruch auf Ersatz der Kosten der anwaltlichen Vertretung vor Verwaltungsgericht hat einzig der obsiegende Beschwerdegegner, dem diese von den unterliegenden Beschwerdeführern einerseits und dem Gemeinderat Q._____ andererseits anteilmässig zu ersetzen sind (§ 33 Abs. 1 VRPG); für ihren hälftigen Kostenanteil haften die Beschwerdeführer wiederum solidarisch (§ 33 Abs. 3 VRPG). 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 bestimmt sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen

Aufwand des Anwalts, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag fest- gesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c AnwT). Wird den Beschwerdeführern (im zweiten Rechtsgang) das Abstellen von zwei Autos auf dem Vorplatz ihrer Liegenschaft verboten oder dürfen sie die dortigen Abstellplätze wegen der Anordnung einer freizuhaltenden Sichtzone künftig nicht mehr nutzen und müssen stattdessen fremde Park- plätze kaufen oder mieten, könnte dies mit geschätzten Kosten von rund Fr. 30'000.00 verbunden sein. Bei einem Streitwert in dieser Höhe beträgt der Rahmen für die Parteientschädigung Fr. 1'500.00 bis Fr. 6'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 2 AnwT). Der Streitwert ist in der unteren Hälfte des Streit- wertrahmens (von Fr. 20'000.00 bis Fr. 50'000.00) angesiedelt. Der Auf- wand des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners ist trotz eines doppel- ten Schriftenwechsels als höchstens durchschnittlich zu bezeichnen. Das- selbe gilt für die Komplexität der Materie, während die Bedeutung des Fal- les für den Beschwerdegegner als maximal mittel einzustufen ist. Unter Berücksichtigung aller Faktoren erscheint somit eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 3'000.00 als angemessen. Das Verwaltungsgericht erkennt:

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