

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.348 vom 11. Juni 2024

AG Verwaltungsgericht, 2024-06-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2023.348

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.348 du 11 juin 2024

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.348 del 11 giugno 2024

Erwägungen

E. 3

Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten sind dem Gemeinderat die Absichten schriftlich und planerisch zur Genehmigung einzureichen.

E. 3.15

m hohe) Stützmauer auf eine maximale Höhe von 2.40 m anzupassen (d.h. entsprechend herabzusetzen) ist. Die Fundation darf zudem nicht auf die Parzelle der Beschwerdeführer ragen; das Fundament ist ebenfalls an- zupassen (vgl. Vorakten, act. 5). Die in Dispositiv-lit. A Ziffer 2 verwendete Formulierung "... sowie die Mehrhöhe der Stützmauer gemäss § 28 BauV entsprechend anzupassen" ist mit Blick auf die Erwägungen zu verstehen, wobei die "Mehrhöhe" im Sinne der Vorgaben von § 28 BauV anzupassen ist, d.h. die Mauer ist im Bereich der Mehrhöhe z.B. abzustufen und um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen (vgl. § 28 Abs. 2 Satz 2 BauV) oder als Böschung auszugestalten (vgl. dazu § 28 Abs. 3 BauV). Für die beabsichtigten Anpassungsarbeiten wird die Bauherrschaft dem Gemeinderat vorgängig schriftliche Unterlagen und Pläne einzureichen ha- ben, welche der Gemeinderat nach Anhörung der Beschwerdeführer zu ge- nehmigen haben wird (vgl. Dispositiv-lit. A Ziffern 3 und 4). Nach der Be- richtigung werden die Arbeiten oder Dokumente umgehend dem Gemein- derat zur Kontrolle anzumelden sein (Dispositiv-lit. A Ziffer 5). 2.2.1.2. In Dispositiv-lit. B erteilte der Gemeinderat in den Ziffern 1 – 37 die nach- trägliche Baubewilligung für die nach Massgabe des Dispositiv-lit. A zu- rückgebaute Mauer. In Ziffer 38 verfügte er die Gebühren/Kosten für den Entscheid. 2.2.2. Die Vorinstanz hob Dispositiv-lit. B des Entscheids des Gemeinderats vom

E. 4

Der Gemeinderat wird die Einwender mit den bereinigten Unterlagen vor der Genehmigung bedienen.

E. 4.1

Die Beschwerdeführer bringen vor, die Vorinstanz habe die Frage der Wie- derherstellung des rechtmässigen Zustands völlig ungenügend geprüft. Es werde nicht mit genügender Dichte begründet, weshalb die nicht bewilli- gungsfähige Stützmauer aus Gründen der Verhältnismässigkeit tolerierbar sein solle. Mit einem Satz werde eine nicht bewilligungsfähige Stützmauer toleriert. Gestützt auf welche Norm sei dies möglich? Die baurechtliche To- lerierung gebe es weder im BauG noch in der BauV. Zudem hätte die Rück- baufrage im Dispositiv geregelt werden müssen Im Dispositiv stehe übri- gens auch nichts bezüglich der Tolerierung der Mauer ohne Besitzstands- schutz gemäss § 68 BauG

(vgl. Beschwerde, S. 19 f.).

E. 4.2

Soweit die Beschwerdeführer mit ihren Rügen auf eine Verletzung der Begründungspflicht zielen, gilt festzuhalten, dass es nach der bundesgericht-

- 11 - lichen Praxis zur Begründungspflicht im Rahmen des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 BV) nicht erforderlich ist, dass die Behörde sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Sie muss wenigstens kurz die Überlegungen nennen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 148 III 30, Erw. 3.1; 146 II 335, Erw. 5.1; 143 III 65, Erw. 5.2; 141 IV 249, Erw. 1.3.1). Die Vorinstanz setzte sich mit der Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf S. 10 f. des angefochtenen Entscheids auseinander. Sie legte eingehend die rechtlichen Grundlagen und u.a. die Praxis zur Verhältnismässigkeit des Wiederherstellungsbefehls dar und beurteilte anschliessend den konkreten Fall. Bei der Beurteilung hielt sie fest, der maximale Höhenunterschied zwischen der nach § 28 Abs. 1 lit. a BauV zulässigen Mauerhöhe (1.80 m) und der den Beschwerdegegnern in der gemeinderätlichen Rückbauverfügung in Anlehnung an die vorbestehende Schwellenmauer zugestandenen Maximalhöhe von 2.40 m (an der Südostecke der Bauparzelle) betrage 0.60 m. Auch wenn dies nicht als geringe Abweichung vom Erlaubten qualifiziert werden könne, erachte das BVU den angeordneten Rückbau auf die besagte Höhe von maximal 2.40 m im Lichte der Tatsache, dass die ursprüngliche Schwellenmauer gleicher Höhe (samt dem dahinterliegenden, abgestützten Terrain) sowohl von Seiten der Gemeinde wie auch von den Beschwerdeführern über Jahre in der fraglichen Höhe unbeanstandet geblieben sei, sachgerecht. Die Anordnung eines weitergehenden Rückbaus der strittigen Mauer auf die in der Beschwerde beantragte (Maximal-)Höhe von 1.80 m widerspräche im Lichte dieser Sachlage und mit Blick auf die Terrainanpassungen, die zusätzlich zu den mit der angefochtenen Verfügung anfallenden Anpassungen erforderlich würden, dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Somit lasse sich festhalten, dass die strittige Stützmauer in der in der angefochtenen Rückbauverfügung zugestandenen Höhe zwar nicht bewilligungsfähig, im fraglichen Umfang aber aus Gründen der Verhältnismässigkeit tolerierbar sei. Dies sei insofern von Bedeutung, als die Mauer als nicht bewilligte, sondern bloss tolerierte Baute inskünftig keinen Besitzstandsschutz gemäss § 68 BauG genieesse. Demnach sei die strittige Rückbauverfügung unter Bst. A des Entscheiddispositivs des angefochtenen Gemeinderatsbeschlusses zu schützen, die vom Gemeinderat unter Bst. B des Entscheiddispositivs für die auf das im angefochtenen Entscheid angeordnete Mass zurückgebaute Mauer erteilte Baubewilligung jedoch, mit Ausnahme der in Ziffer 38 verfügten Bewilligungsgebühr, ersatzlos aufzuheben (angefochtener Entscheid, S. 10 f.). Inwiefern die vorinstanzlichen Erwägungen den Begründungsanforderungen nicht genügen sollten, ist nicht ersichtlich. Den Ausführungen lässt sich problemlos entnehmen, von welchen Überlegungen sich die Vorinstanz lei-

- 12 - ten liess und auf die sich ihr Entscheid stützt. Bei der Darlegung der rechtlichen Grundlagen erörterte die Vorinstanz auch, dass die Beseitigung des rechtswidrigen Zustands u.a. mit dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit vereinbar sein muss (siehe angefochtener Entscheid, S. 10 mit Hinweisen). Dieser Grundsatz ergibt sich aus Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung vom

E. 4.3

Wie dargelegt begründete die Vorinstanz einlässlich, weshalb es im konkreten Fall bei einem Rückbau auf eine Höhe von maximal 2.40 m bleiben kann und ein weitergehender Rückbau (z.B. auf das gemäss § 28 Abs. 1 BauV an sich zulässige Mass von 1.80 m) mit dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit nicht vereinbar wäre (oben Erw. II/4.2, 2. Absatz; angefochtener Entscheid, S. 10 f.). Inwiefern die diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz (inhaltlich) rechtsfehlerhaft sein sollen, wird von den Beschwer-

- 13 - deführern nicht dargelegt. In der Beschwerde machen sie dazu überhaupt keine Ausführungen. In der Replik stellen sie bezüglich des Rückbaus zwar einige Behauptungen (teilweise in Frageform) bzw. ansatzweise einen Textbaustein auf (vgl. Replik, S. 7, 8, 10), mit der Beurteilung der Vorinstanz – welche im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung u.a. auch den Umstand mitberücksichtigte, dass die Höhe der tolerierten Mauer derjenigen der früheren Stützmauer aus Eisenbahnschwellen entspricht – setzen sie sich dabei aber nicht auseinander. Nichts anderes gilt hinsichtlich der Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 2. April 2024; eine Auseinandersetzung mit der vorinstanzlichen Beurteilung fehlt auch hier. Selbst bei Laienbeschwerden, bei denen an die Begründung (§ 43 Abs. 2 VRPG) keine allzu hohen Anforderungen gestellt werden, darf verlangt werden, dass die Beschwerdeführer darlegen, weshalb sie mit dem vorinstanzlichen Entscheid nicht einverstanden sind und welche Erwägungen des angefochtenen Entscheids aus welchen Gründen nicht zutreffen sollen (vgl. AGVE 2009, S. 275, Erw. 3.1; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.439 vom 22. Februar 2024, Erw. I/2.1, WBE.2023.29 vom

E. 5

Es sei vom Geometer des Bezirks T._____ eine Vermessung der strittigen Stützmauer hinsichtlich ihrer Höhe, ihres Abstands zur Parzelle bbb und der Lage der Fundamente einzuholen.

E. 5.1

Die Beschwerdeführer beanstanden, die Vorinstanz habe keinen Augenschein durchgeführt, obwohl die Höhe der Mauer und die Grenzabstände einzelner Teile sowie die Grenzverletzung (Fundation) nicht nachvollziehbar dargestellt bzw. dokumentiert seien. Es werde um einen Augenschein ersucht. Damit eine klare Entscheidungsgrundlage vorliege, müsse überdies der Bezirksgeometer die widerrechtlich erstellte Stützmauer vermessen (Höhe, Grenzabstand, Grenzüberschreitung). Sinngemäss verlangen die Beschwerdeführer im Weiteren eine Parteibefragung sowie einen Grundbuchauszug.

E. 5.2

Auf die Abnahme beantragter Beweise kann verzichtet werden, wenn sich das Gericht aufgrund bereits abgenommener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür annehmen kann, seine Überzeugung werde durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert (vgl. zur sog. antizipierten oder vorweggenommenen Beweiswürdigung statt vieler: BGE 144 II 427, Erw. 3.1.3; 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3; 134 I 140, Erw. 5.3). Für die Beurteilung des vorliegenden Falles ergibt sich aus den bei den Akten liegenden Unterlagen und Fotos mit genügender Klarheit, wie sich die neu erstellte Mauer präsentiert. Die Höhe ist bekannt – an der höchsten Stelle an der Südostecke des Baugrundstücks misst sie 3.15 m (vgl. Vorakten, act. 5; siehe auch kommunale Baugesuchsakten Nr. 2022/19). Bezüglich der Fundation lässt sich aus den Akten zwar nicht exakt feststellen, an welchen Stellen diese

(allenfalls) in die Parzelle der Beschwerdeführer ragt. Für die vorliegende Fallbeurteilung ist dies jedoch auch nicht entscheidend, da die Fundation, soweit sie in die Parzelle der Einwender ragt, zurückzubauen ist (sofern die Bauherrschaft kein schriftliches Einverständnis der Beschwerdeführer einreichen kann). Auch die aktuell bestehende Mauer ist anzupassen. Hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung des Rückbaus wird die Bauherrschaft zunächst konkrete Planunterlagen einzureichen haben, über die der Gemeinderat nach Anhörung der Beschwerdeführer in einer anfechtbaren Entscheidung zu befinden haben wird. Ein Augenschein und eine Vermessung der aktuellen Mauer durch den Bezirksgeometer vermöchte an diesem Ergebnis nichts zu ändern. Dasselbe gilt hinsichtlich des sinn- gemäss beantragten Grundbuchauszugs. Auf die Abnahme dieser Beweis- mittel kann verzichtet werden. Eine Verhandlung mit Partei- und Zeugen- befragung ist im Übrigen ebenfalls nicht notwendig. Die Parteien konnten sich in ihren Rechtsschriften ausreichend äussern. Aus denselben Gründen durfte auch die Vorinstanz auf die Abnahme weiterer Beweismittel verzich- ten.

- 15 - 6.

E. 6

Es seien die Akten und Unterlagen (A/1-5) den Beschwerdeführern zur Einsicht und Stellungnahme (rechtliches Gehör) vorzulegen.

E. 6.1

Die Beschwerdeführer beanstanden schliesslich die vorinstanzliche Kos- tenverlegung. Die Beschwerdeführer hätten obsiegt. Die Baubewilligung müsse aufgehoben werden. Der Rückbau gehöre zur Aufhebung der Bau- bewilligung. Vorliegend erfolge der Rückbau nur deshalb nicht, weil die Vor- instanz ohne rechtsgenügende Begründung die nicht bewilligte Stützmauer zu Unrecht toleriere (vgl. Beschwerde, S. 20).

E. 6.2

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und die Parteikosten nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§ 31 Abs. 2 Satz 1 und § 32 Abs. 2 VRPG). Den Behörden werden Ver- fahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 1 Satz 2 VRPG). Die Festsetzung und Verlegung von Verfahrens- und Parteikosten erfolgt weitgehend nach Ermessen, das Verwaltungsgericht kann sie demnach nur in beschränktem Umfang überprüfen; der Vorinstanz steht in dieser Hin- sicht ein grosser Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu (Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.104 vom 23. August 2023, Erw. I/3; WBE.2022.60 vom 29. April 2022, Erw. I/2 und WBE.2020.246 vom 2. Sep- tember 2020, Erw. I/2; vgl. auch RUTH HERZOG, in: Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl. 2020, N. 19 zu Art. 80; KASPAR PLÜSS, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflege- gesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Aufl. 2014, N. 25 und 43 zu § 13).

E. 6.3

Bei den Verfahrenskosten berücksichtigte die Vorinstanz zunächst, dass der Gemeinderat einen Verfahrensfehler begangen hatte. Dafür auferlegte sie der Gemeinde vorab 50 % der Verfahrenskosten. Die restlichen 50 % auferlegte sie (nach Massgabe des Obsiegens/Unterliegens) zu 4/5 den Beschwerdeführern (da diese zu lediglich 1/5 obsiegt) und zu 1/5 den Beschwerdegegnern (da diese zu 4/5 obsiegt). Insgesamt habe

die Gemeinde daher die Hälfte, die Beschwerdeführer 4/10 und die Beschwerdegegner 1/10 der Verfahrenskosten zu tragen (angefochtener Entscheid, S. 11). Bei den Parteikosten wurde die Gemeinde ebenfalls verpflichtet, vorab die Hälfte der Kosten zu übernehmen. Von der anderen Hälfte der Parteikosten hätten die Beschwerdegegner gemessen an ihrem Obsiegen von 4/5 gegenüber den beiden gegnerischen Parteien unter Verrechnung der Anteile einen Anspruch von 3/5 ($4/5 - 1/5$), d.h. 3/10 der gesamten Parteikosten. Dieser Kostenanteil sei je hälftig, d.h. zu je 3/20 von der Einwohnergemeinde einerseits und den Beschwerdeführern andererseits zu tragen. Dies ergebe für die Gemeinde einen Anteil von 13/20 ($1/2 + 3/20$) und für die Beschwerdeführer 3/20 der den Beschwerdegegnern zu ersetzenden Parteikosten (vgl. angefochtener Entscheid, S. 12).

- 16 - Wie sich aus den gemachten Erwägungen ergibt, obsiegten die Beschwerdeführer vor Vorinstanz nur teilweise. Dies insoweit, als die vom Gemeinderat erteilte Baubewilligung für die auf das verfügte Mass (von maximal 2.40 m, beim höchsten Punkt an der Südostecke des Baugrundstücks) zurückzubauende Stützmauer aufgehoben wurde. Ihr eigentliches Prozessziel – nämlich den Rückbau der strittigen Stützmauer im höchsten Punkt auf 1.80 m – erreichten die Beschwerdeführer nicht. Die Mauer kann auf der Höhe des vom Gemeinderat angeordneten Masses bestehen bleiben, wobei sie inskünftig einfach keinen Besitzstandsschutz gemäss § 68 BauG genießt. Soweit das Beschwerdebegehren die Fundation der Stützmauer betraf, trat die Vorinstanz auf die Beschwerde zudem nicht ein. Im Vergleich zu dem, was die Beschwerdeführer vor Vorinstanz erreichen wollten, erreichten sie somit nur wenig. Dass die Vorinstanz lediglich von einem Obsiegen 1/5 ausging (angefochtener Entscheid, S. 11), erscheint – unter Berücksichtigung des der Vorinstanz bei der Verlegung der Kosten stehenden erheblichen Beurteilungs- und Ermessensspielraums – zulässig. Zu den übrigen Punkten des vorinstanzlichen Kostenentscheids äussern sich die Beschwerdeführer nicht, weshalb sich weitere Ausführungen erübrigen und es bei der vorinstanzlichen Kostenverlegung bleibt.

E. 6.4

Soweit der Gemeinderat in seiner Beschwerdeantwort den vorinstanzlichen Kostenentscheid zu seinen Gunsten abgeändert haben will (vgl. Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 8 f.), kann ihm im Übrigen nicht gefolgt werden. Der Gemeinderat hat den vorinstanzlichen Entscheid nicht angefochten. Würde der Ansicht des Gemeinderats gefolgt, läge das Urteil nicht mehr zwischen dem vorinstanzlichen Entscheiddispositiv und den Beschwerdeanträgen, was gemäss § 48 Abs. 2 VRPG nicht zulässig ist (vgl. Botschaft VRPG, S. 61). 7. Auf die weiteren Vorbringen der Parteien muss nicht eingegangen werden. Es genügt, wenn sich das Gericht auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränkt und kurz die Überlegungen nennt, von denen es sich hat leiten lassen und auf den sich sein Entscheid stützt (siehe Erw. II/4.2, 1. Absatz). 8. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. III. 1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG). Zudem haben sie den Beschwerdegeg-

- 17 - nern (Parteistellung gemäss § 13 Abs. 2 lit. b i.V.m. Abs. 1 lit. a VRPG) und dem Gemeinderat (Parteistellung gemäss § 13 Abs. 2 lit. f VRPG) die Parteikosten zu ersetzen. 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). Die Vorinstanz ging von einem Streitwert von maximal Fr. 10'000.00 aus (angefochtener Entscheid, S. 12), was von den Parteien nicht beanstandet wird. Für Streitwerte bis Fr. 20'000.00 beträgt in Beschwerdeverfahren die Entschädigung Fr. 600.00 bis Fr. 4'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 1 AnwT). Der Streitwert liegt im mittleren Bereich des Rahmens (bis Fr. 20'000.00). Die Schwierigkeit des Falles ist als durchschnittlich einzustufen. Der Aufwand der Anwälte des Gemeinderats war knapp durchschnittlich, derjenige des Anwaltes der Beschwerdegegner (im Vergleich dazu) etwas höher. Insgesamt erscheint für den Gemeinderat eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.00 und für die Beschwerdegegner eine solche von Fr. 2'000.00 sachgerecht. IV. Vorliegend wurde der Bauentscheid mit Nebenbestimmungen erteilt. Mithin wird verlangt, dass dem Gemeinderat vor Inangriffnahme der Bauarbeiten die Absichten schriftlich und mit Plänen zur Genehmigung eingeholt werden müssen. Das Bundesgericht hält in BGE 149 II 170 fest: Wenn bei der Umsetzung der Nebenbestimmungen ein Spielraum besteht und trotz nominaler Erteilung einer "Baubewilligung" (im vorliegenden Fall geht es letztlich um eine Wiederherstellungsanordnung) noch gar nicht gebaut werden darf, liegt ein Zwischenentscheid vor, der nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) vor dem Bundesgericht angefochten werden kann. Es ist nicht ausgeschlossen, dass das Bundesgericht den vorliegenden Entscheid als Zwischenentscheid einstuft.

- 18 - Das Verwaltungsgericht erkennt:

E. 7

Es sei ein Augenschein auf den Liegenschaften Q._____ aaa und bbb vorzunehmen (Beweisantrag).

E. 8

Es sei eine öffentliche Verhandlung gemäss Art. 6 EMRK durchzuführen. B. Materielle 1. Es seien die Dispositivziffern 1 - 4 des Entscheids des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 20. September 2023 aufzuheben. 2. Es sei die Sache zur Neu beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. 3. Eventuell sei das Baugesuch abzuweisen und es sei der Rückbau der Stützmauer auf Parzelle aaa auf das zulässige Mass hinsichtlich der Höhe und des Abstandes zur Parzelle bbb zu verfügen (§ 28 Abs. 1 und 2 BauV).

- 5 - 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWST). 2. Das BVU, Rechtsabteilung, beantragte in seiner Beschwerdeantwort vom

E. 9

Am 1. März 2024 teilten die Beschwerdeführer mit, das neue Baugesuch "Zurücksetzen der bestehenden Quadersteinmauer" habe keinen Einfluss auf das hängige Verfahren. Es gehe um eine andere Quadersteinmauer.

E. 10

Mit Duplik vom 26. März 2024 hielten die Beschwerdegegner an den Anträgen der Beschwerdeantwort vollumfänglich fest.

E. 11

Am 2. April 2024 reichten die Beschwerdeführer eine weitere Stellungnahme ein.

E. 12

Auf schriftliche Anfrage des instruierenden Verwaltungsrichters vom 29. April 2024 verzichteten die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 7. Mai 2024 auf die Durchführung einer öffentlichen Verhandlung im Gerichtssaal.

- 7 -

E. 13

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 11. Juni 2024 beraten und entschieden. 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 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. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten. 3. 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 Beschwerdeführer bringen vor, im Titel des angefochtenen Entscheids heisse es "teilweise Gutheissung/Nichteintreten". Im angefochtenen Entscheid werde indes nirgends gesagt, auf was nicht eingetreten werde. Auch im Dispositiv fehle das Nichteintreten (vgl. Beschwerde, S. 9 f.). 1.2. Der Gemeinderat erörterte im Entscheid vom 16. Januar 2023, die Fundation sei ein Bestandteil der Stützmauer und dürfe folglich nicht in die Parzelle der Einwender (heutige Beschwerdeführer) ragen, da deren Einverständnis nicht vorliege. Das Fundament sei entsprechend anzupassen (vgl. Vorakten, act. 5). Im Dispositiv verpflichtete der Gemeinderat die Bauherr-

- 8 - schaft daher, innert drei Monaten nach Rechtskraft des Entscheids die Fundation zu korrigieren oder das schriftliche Einverständnis der Einwender nachzureichen (vgl. Vorakten, act. 5 [Dispositiv-lit. A/2]). In der Beschwerde vor Vorinstanz beantragten die heutigen Beschwerdeführer, die neue Stützmauer sei gemäss den geltenden gesetzlichen Vorschriften auszuführen (Vorakten, act. 11); dabei hielten sie u.a. – wie bereits vor dem Gemeinderat – fest, die Fundation sei zu einem Teil auf ihrer Parzelle, wobei sie nie eine Zustimmung unterzeichnet oder in Aussicht gestellt hätten (Vorakten, act. 12). Die Vorinstanz hielt dazu fest, auf diesen Einwand sei nicht weiter einzugehen, da der Gemeinderat in seinem Entscheid unter Bst. B.2 (richtig wohl: A.2; siehe auch Beschwerde, S. 11) des Dispositivs verfügt habe, dass hinsichtlich des grenzüberschreitenden Teils der Fundation die schriftliche Zustimmung der Beschwerdeführer nachzureichen oder ansonsten die Fundation entsprechend zu korrigieren sei (angefochtener Entscheid, S. 11). Auch wenn die Vorinstanz von einem "Einwand", auf den "nicht weiter einzugehen" sei, sprach, meinte sie damit offenkundig,

dass sie auf das Beschwerdebegehren, soweit dieses die Fundation der Stützmauer betraf (siehe oben), nicht eintrat. Dies weil der Gemeinderat darüber in Dispositiv-lit. A.2 seines Entscheids bereits im Sinne der Beschwerdeführer entschieden hatte (siehe Beschwerdeantwort BVU, S. 2 sowie angefochtener Entscheid, S. 11). Die übrigen Erwägungen im angefochtenen Entscheid lassen auf nichts anderes schliessen. Das (teilweise) Nichteintreten der Vorinstanz lässt sich nur im dargelegten Sinn verstehen. Daran ändert nichts, dass die erwähnte Formulierung in Erw. 3.8 des angefochtenen Entscheids ("Einwand", "nicht weiter einzugehen") missverständlich und wenig präzise war. Soweit die Beschwerdeführer behaupten, das Nichteintreten fehle auch im Dispositiv (Beschwerde, S. 10), trifft dies nicht zu, wie ein Blick auf Dispositiv-Ziffer 1 des angefochtenen Entscheids (S. 12) zeigt ("... , soweit darauf einzutreten ist").

2. 2.1. Die Beschwerdeführer bringen vor, die Baubewilligung habe im Entscheid zwei Teile, nämlich einen Teil A und einen Teil B gehabt. Mit Entscheiddispositiv A habe sich die Vorinstanz überhaupt nicht befasst. Es sei unklar, ob Entscheiddispositiv A noch gelte. Mit der Anfechtung (richtig wohl: Aufhebung) des Entscheiddispositivs B sei die Baubewilligung aufgehoben. Der angefochtene Entscheid kranke an einem inneren Widerspruch, da darin nicht beide Entscheidteile A und B des gemeinderätlichen Entscheids behandelt worden seien (Beschwerde, S. 10 f.).

2.2. 2.2.1. Es trifft zu, dass der Entscheid des Gemeinderats vom 16. Januar 2023 zwei Teile aufweist, nämlich Dispositiv-lit. A und lit. B.

- 9 - 2.2.1.1. In Dispositiv-lit. A trat der Gemeinderat auf die Einwendung ein (Ziffer 1) und regelte die Herstellung des rechtmässigen Zustands inkl. des Vorgehens (Ziffern 2 – 5). In Dispositiv-lit. A Ziffer 2 verpflichtete der Gemeinderat die Bauherrschaft, innert drei Monaten nach Rechtskraft des Entscheids die Fundation zu korrigieren oder das schriftliche Einverständnis der Beschwerdeführer nachzureichen sowie die Mehrhöhe der Stützmauer gemäss § 28 BauV entsprechend anzupassen. Alternativ könne innert dieser Frist auch ein Dienstbarkeitsvertrag mit Eintragung der entsprechenden Rechte im Grundbuch erfolgen. Es stehe der Bauherrschaft frei, entweder die Mauer anders abzustufen oder allenfalls eine Böschung zu realisieren. Aus den dazu gehörenden Erwägungen (Vorakten, act. 4 f.) ergibt sich, dass die erstellte (bis

E. 16

Januar 2023 (mit Ausnahme von Ziffer 38 [Gebühren/Kosten]) ersatzlos auf (angefochtener Entscheid, S. 12 [Dispositiv-Ziffer 1]). Nicht aufgehoben wurde dagegen Dispositiv-lit. A. Die Vorinstanz brachte in ihrem Entscheid auch klar zum Ausdruck, dass Dispositiv-lit. A weiterhin gilt (siehe

- 10 - angefochtener Entscheid, S. 10 f., wo sie zum Ergebnis gelangte: "Nach dem Gesagten ist die strittige Rückbauverfügung unter Bst. A des Entscheiddispositivs des angefochtenen Gemeinderatsbeschlusses zu schützen, ..."). Soweit die Beschwerdeführer behaupten, die Vorinstanz habe sich mit Dispositiv-lit. A überhaupt nicht befasst, und es sei unklar, ob Dispositiv-lit. A noch gelte, trifft dies nicht zu. Der Gemeinderat erachtet in seiner Beschwerdeantwort das Dispositiv des vorinstanzlichen Entscheids als unklar. Mit der ersatzlosen Aufhebung von Dispositiv-lit. B des gemeinderätlichen Entscheids fehle es an der Erteilung der Baubewilligung oder der Abweisung des Baugesuchs (vgl. Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 7 f.). Diese Ansicht kann nicht geteilt werden. Wie dargelegt konnte der Gemeinderat eine Baubewilligung nur für eine entsprechend seinen Anordnungen angepasste Mauer erteilen (siehe oben Erw. II/2.2.1). Die Vorinstanz erachtete die vom Gemeinderat bewilligte Mauer indes ebenfalls als nicht

bewilligungsfähig, weshalb sie die Baubewilligung ersatzlos aufhob (vgl. angefochtener Entscheid, S. 9, 12 [Dispositiv-Ziffer 1]). Die ersatzlose Aufhebung der Baubewilligung durch die Rechtsmittelinstanz impliziert, dass das Baugesuch abgewiesen wurde. 3. Die Vorinstanz gelangte zum Schluss, dass die vom Gemeinderat bewilligte Stützmauer nicht bewilligungsfähig ist. Deshalb hob sie die in Dispositiv-lit. B Ziffern 1 – 37 des gemeinderätlichen Entscheids erteilte Baubewilligung ersatzlos auf. Die Bauherrschaft hat den vorinstanzlichen Entscheid nicht angefochten, weshalb die ersatzlose Aufhebung der Baubewilligung nicht zu überprüfen ist. Soweit die Beschwerdeführer u.a. auf S. 14 – 18 der Beschwerde dennoch erörtern, weshalb die Stützmauer nicht bewilligungsfähig sei, gehen die Ausführungen ins Leere. 4.

E. 18

April 1999 der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101), ebenso aus Art. 2 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 (KV; SAR 110.000). Die Rechtsgrundlage, um – wie hier – aus Verhältnismässigkeitsgründen auf einen (weitergehenden) Rückbau zu verzichten, ist insoweit klar. Wird aus Verhältnismässigkeitsgründen auf einen Rückbau verzichtet, kann die Baute bestehen bleiben, d.h. sie wird faktisch geduldet bzw. toleriert. Die Rechtsgrundlage bildet dabei – wie dargelegt – der in Art. 5 Abs. 2 BV (und § 2 KV) verankerte Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Nicht nachvollziehbar ist im Weiteren der Vorhalt der Beschwerdeführer, wonach die Rückbaufrage im Dispositiv hätte geregelt werden müssen. Genau dies hat der Gemeinderat in Dispositiv-lit. A seines Entscheids getan. Es kann auf die Ausführungen in Erw. II/2.2 verwiesen werden. Für die Anpassungsarbeiten (vgl. Dispositiv-lit. A Ziffer 2) wird die Bauherrschaft vorgängig schriftliche Unterlagen und Pläne einzureichen haben (vgl. Dispositiv-lit. A Ziffer 3), über die der Gemeinderat nach Anhörung der Beschwerdeführer (vgl. Dispositiv-lit. A Ziffer 4) in einem anfechtbaren Entscheid zu befinden haben wird (siehe auch Beschwerdeantwort BVU, S. 2). In diesem Entscheid werden auch allfällige weitere Modalitäten (Bedingungen und Auflagen) zu regeln sein. Nach der Berichtigung werden die Arbeiten oder Dokumente umgehend dem Gemeinderat zur Kontrolle anzumelden sein (Dispositiv-lit. A Ziffer 5). Dass im Dispositiv schliesslich nichts über die Tolerierung der Mauer ohne Besitzstandsschutz gemäss § 68 BauG steht, trifft zwar zu, stellt jedoch keine Rechtsverletzung dar. Aus dem vorinstanzlichen (sowie dem vorliegenden) Entscheid geht mit genügender Klarheit hervor, dass die nicht bewilligte Mauer bloss geduldet bzw. toleriert wird und inskünftig keinen Besitzstandsschutz gemäss § 68 BauG genießt. Weshalb dies zwingend auch im Dispositiv festgehalten werden müsste, kann vorliegend nicht erkannt werden.

E. 19

April 2023, Erw. I/2.1, WBE.2019.316 vom 24. März 2020, Erw. I/2, WBE.2019.61 vom 15. Juli 2019, Erw. I/2.1; vgl. auch Botschaft des Regierungsrats des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 14. Februar 2007, Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, 07.27 [nachfolgend: Botschaft VRPG], S. 57). Umso mehr muss dies bei anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern gelten. Da sich die (anwaltlich vertretenen) Beschwerdeführer mit der Argumentation der Vorinstanz nicht sachbezogen auseinandersetzen, bleibt es diesbezüglich bei der vorinstanzlichen Beurteilung. Hinzu kommt im Übrigen die E-Mail des Gemeindeammans vom 30. Oktober 2018 (vgl. kommunale Baugesuchsakten Nr. 2022/19). Darin teilte dieser dem Beschwerdegegner u.a. mit, der Gemeinderat teile die Auffassung der Bauverwaltung, wonach für den Ersatz der Eisenbahnschwellenmauer ohne

Terrainveränderungen kein Baugesuch erforderlich sei. Der Gemeinderat bezog sich dabei auf eine Ersatzmauer gleicher Höhe wie die vorbestehende Mauer – aber aus einem anderen Material (siehe Vorakten, act. 4 f.; angefochtener Entscheid, S. 7). Der angeordnete Rückbau der Stützmauer auf eine Höhe von maximal 2.40 m entspricht dem langjährigen früheren Zustand. Den Beschwerdeführern erwächst daraus kein Nachteil. Anstelle einer 2.40 m hohen Mauer aus Eisenbahnschwellen besteht inskünftig eine 2.40 m hohe Steinmauer. Dass sich die Beschwerdegegner nicht auf Vertrauensschutz berufen können, weil sie eine bis 3.15 m hohe Stützmauer erstellt haben (siehe Vorakten, act. 4 f.; angefochtener Entscheid, S. 7), ändert daran nichts. Ein weitergehender Rückbau als auf die angeordnete Höhe von maximal 2.40 m erscheint mit der Vorinstanz somit nicht gerechtfertigt. Weitere Ausführungen erübrigen sich.

- 14 - 5.

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