

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.76 vom 13. Dezember 2023

AG Verwaltungsgericht, 2023-12-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2023.76

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.76 du 13 décembre 2023

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.76 del 13 dicembre 2023

Erwägungen

E. 3

Am 28. August 2020 fand die Einwendungsverhandlung statt, an der keine Einigung erzielt werden konnte.

E. 3.1

In der Sache bringen die Beschwerdeführer zunächst vor, § 26 nBNO, der den Substanzschutz der hierfür im Bauzonenplan/Kulturlandplan und im Anhang zur nBNO vorgesehenen Gebäude regelt, sei für den damit bewirkten Eingriff in die Eigentumsгарantie (Art. 26 BV) zu unbestimmt formuliert. Zwecks Sicherung des Gesetzesvorbehalts, der Rechtssicherheit und der rechtgleichen Rechtsanwendung verlange das Legalitätsprinzip im Sinne von Art. 36 Abs. 1 BV eine hinreichende und angemessene Bestimmtheit der Rechtssätze, die so präzise formuliert sein müssten, dass die Rechtsunterworfenen ihr Verhalten danach ausrichten und die Folgen eines bestimmten Verhaltens mit einem den Umständen entsprechenden Grad an Gewissheit erkennen könnten. Dies sei mit § 26 nBNO nicht gewährleistet. Welches die darin erwähnten Schutzziele seien, mit denen Aus- und Umbauten sowie Umnutzungen der unter Schutz gestellten Gebäude vereinbar sein müssten, werde nicht definiert. Es sei somit unklar, was genau

- 25 - geschützt werden solle. Entsprechend sei offen, was verändert werden dürfe und was nicht. Weder die Beschwerdeführer selbst noch betroffene Nachbarn oder die Baubehörde wüssten, nach welchen Massstäben sie geplante bauliche Veränderungen ausrichten und beurteilen müssten. Würden die Schutzziele – wie im Einwendungsentscheid des Gemeinderats dargelegt – erst im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens festgelegt, bestehe einerseits keine Gewähr für eine rechtsgleiche Behandlung. Andererseits entscheide damit nicht mehr die Legislative über schwerwiegende Grundrechtseingriffe, sondern die Exekutive.

E. 3.2

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer wird das Schutzziel in § 26 BNO sehr wohl definiert. Es ergibt sich daraus, dass Gebäude mit Substanzschutz "in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und ihren wertvollen historischen Oberflächen (z. B. Wandmalerei, Stuckdecken usw.)" zu erhalten sind. Diese Umschreibung ist einigermassen klar und lässt sich nicht auf vielfältige Weise interpretieren. Mit Blick auf das Gebäude Nr. bbb lässt sich zudem aufgrund des Gutachtens der C._____ sowie des kantonalen Bauinventars verlässlich abschätzen, welche Bauteile und Einrichtungsgegenstände vom Substanzschutz erfasst werden. Von daher ist auch absehbar, was bei einem Um- oder Ausbau des Gebäudes Nr. bbb zu erhalten wäre,

mithin nicht abgebrochen, entfernt oder dergestalt verändert werden dürfte, dass die Gesamtwirkung und die kulturhistorische, typologische und situative Bedeutung des Gebäudes dadurch geschmälert würden. Als Schutznorm, die für verschiedene Gebäude mit Substanzschutz gelten soll, d.h. eine Mehrzahl von unterschiedlich gelagerten Sachverhalten regelt, lässt sich § 26 BNO nicht konkreter formulieren, zumal sich das Schutzziel des Substanzerhalts auf verschiedene Art und Weise erreichen lässt. Deshalb lässt sich auch erst im Rahmen eines konkreten Um- oder Ausbauprojekts zuverlässig und endgültig beurteilen, welche baulichen Veränderungen mit dem Schutzziel vereinbar sind. § 26 BNO liefert jedoch eine gute Richtschnur für die Zulässigkeit von baulichen Veränderungen an den Gebäuden mit Substanzschutz, an welcher sich die betroffenen Eigentümer und die von ihnen mit baulichen Veränderungen beauftragten Planer orientieren können. Mehr Bestimmtheit ist aufgrund der in Frage stehenden Materie mit einer allgemeinen Schutznorm nicht zu erzielen. Gleichzeitig sehen Art. 17 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 RPG i.V.m. § 40 Abs. 3 lit. a und b BauG als Massnahmen zum Schutz von Kultur- bzw. Baudenkmälern die Ausscheidung von Schutzzonen und den Erlass allgemeiner Schutzvorschriften vor. Das durch eine gewisse Offenheit hinsichtlich der Schutzzielverträglichkeit von baulichen Massnahmen bedingte Mass an Flexibilität gereicht den betroffenen Grundeigentümern übrigens auch zum Vorteil. Würde sich der Gesetzgeber diesbezüglich für mehr Determination entscheiden, würde daraus mit hoher Wahrscheinlichkeit ein noch schwerer Grundrechtseingriff resultieren, weil mehr bauliche Verän-

- 26 - derungen ganz auszuschliessen wären und tendenziell weniger Rücksicht auf die konkreten Verhältnisse genommen werden könnte. Der Vorwurf der Verletzung des Legalitätsprinzips und der ungenügenden gesetzlichen Grundlage für den Eingriff in die Eigentumsrechte der Beschwerdeführer stösst demnach ins Leere. Dazu ist ergänzend auf Erw. 7 des vorinstanzlichen Beschwerdeentscheids zu verweisen, mit dessen Ausführungen sich die Beschwerdeführer kaum auseinandersetzen. 4.

E. 4

Am 4. Januar 2021 fällte der Gemeinderat Q._____ den Beschluss, die Anträge der Einwender erst nach dem Vorliegen eines Gutachtens zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. bbb zu behandeln. Aus den Erwägungen liess sich folgern, dass das Gutachten bereits in Auftrag gegeben worden war.

E. 4.1

Die Beschwerdeführer rügen ferner, es gebe kein Interesse des Ortsbildschutzes an der Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. bbb. Das Ortsbild von Q._____ sei weder im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgenommen noch auf der Richtplankarte des Kantons Aargau als Ortsbild von nationaler oder regionaler Bedeutung verzeichnet. Aus der Erstinventarisierung anhand der ISOS-Methode von Q._____ als Ortsbild von lokaler Bedeutung dürfe auf nichts geschlossen werden, was die Unterschutzstellung der Liegenschaft rechtfertigen würde. In allgemeiner Hinsicht werde dem Ortsbild von Q._____ keine besondere Bedeutung zuerkannt. Erwähnenswerte (nicht schützenswerte!) Ortsbildteile seien die Baugruppe mit der ehemaligen PP. sowie der substanziell relativ intakte Dorfteil W._____, in ausgezeichneter Lage am Seitenhang. Der Dorfteil X._____ mit der Liegenschaft der Beschwerdeführer werde nicht erwähnt, ebenso wenig das Gebäude Nr. bbb als schützenswertes Einzelelement.

E. 4.2

Mit dieser Kritik zielen die Beschwerdeführer am Thema des vorliegenden Verfahrens vorbei. Die Aufnahme von Orten, Ortsteilen oder Einzelelementen ins ISOS oder die Verzeichnung von Orten oder Ortsteilen in der Richtplankarte als Ortsbild von nationaler oder regionaler Bedeutung bildet nicht Voraussetzung für die Bejahung der Schutzwürdigkeit von Gebäuden. Daran ändert nichts, dass das ISOS neben seiner primären Funktion der Ortsbildpflege im Rahmen von Nutzungsplanungen auch Fachleuten namentlich aus dem Bereich der Denkmalpflege als Entscheidungsgrundlage dienen kann (vgl. dazu die Erläuterungen zum ISOS, S. 1), und dass es beim kommunalen Denkmalschutz oftmals, jedoch nicht zwingend und ausschliesslich um die Erhaltung von für das Ortsbild und damit für den Charakter des städtischen oder dörflichen Siedlungsraums wichtiger Gebäude oder Gebäudegruppen geht (im Gegensatz zum kantonalen Denkmalschutz, wo die Erhaltung von Gebäuden mit herausragender historischer oder architektonischer Bedeutung im Vordergrund steht; vgl. dazu den in Erw. 9.6.4 des vorinstanzlichen Beschwerdeentscheids zitierten Entscheid des Verwaltungsgerichts BE.93.00125 vom 21. Dezember 1995, Erw. 3b). Im Gutachten der C._____ wird jedoch die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. bbb nicht mit dessen wichtiger Funktion für das Ortsbild von Q._____ begründet. Der Gutachterin war denn auch bewusst, dass das Gebäude

- 27 - Nr. bbb bei der Bearbeitung des Ortsbildes von lokaler Bedeutung im Jahr 1979 nicht einmal erfasst wurde, da sich die Liegenschaft ausserhalb des damaligen Perimeters befand (Gutachten der C._____ vom 17. Dezember 2020 [nachfolgend: Gutachten] [Vorakten, act. 171], S. 16). Vielmehr wurde die Schutzwürdigkeit aus einer hohen historischen Zeugenschaft, einem hohen Eigenwert und einem hohen Situationswert abgeleitet, wobei speziell für den Situationswert nicht oder jedenfalls nicht in erster Linie die positive Wirkung für das Ortsbild hervorgehoben wird (Gutachten, S. 4 f.). Insofern kann der Beurteilung in Erw. 9.8 des vorinstanzlichen Beschwerdeentscheids, wonach das Gebäude Nr. bbb ein wichtiger Bestandteil des Ortsbildes von Q._____ sei und sich dieser Umstand verstärkt auf die Schutzwürdigkeit des Gebäudes auswirke, nicht vorbehaltlos zugestimmt werden. Das tut jedoch der Schutzwürdigkeit des Gebäudes – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – keinen Abbruch. 5.

E. 5

Mit Eingabe beim Gemeinderat Q._____ vom 7. Januar 2021 verlangten die Einwender insbesondere, sich zur Person des Gutachters äussern und allfällige Ablehnungsgründe geltend machen zu dürfen. Zudem sollte ihnen Gelegenheit eingeräumt werden, zum Fragenkatalog an den Gutachter Stellung zu nehmen und allfällige Änderungs- oder Ergänzungsanträge anzubringen.

E. 5.1

Gegen die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. bbb führen die Beschwerdeführer an, dass dem Gebäude Nr. bbb kein Situationswert zukomme, schon gar nicht der ihm im Gutachten der C._____ attestierte hohe Situationswert. Das Gebäude möge zwar gut sichtbar sein, was jedoch auf unzählige andere Gebäude ebenso zutrefte. Gleiches gelte für die traufständige Stellung zur Strasse. Das Gebäude befinde sich ausserhalb des Dorfkerns. Aus den im Gutachten (S. 7) abgebildeten historischen Karten ergebe sich, dass längst nicht alle früheren Gebäude entlang der AI-Strasse traufständig gewesen seien. Des Weiteren fehle

dem Gebäude ein Eigenwert, der durch den Bautyp, die architektonische Qualität, den Erhaltungszustand, das Alter und den Seltenheitswert bestimmt werde. Gemäss Fachbericht der kantonalen Denkmalpflege vom 21. Juni 2022 verfüge das streitbetroffene Gebäude aufgrund seines beachtlichen Anteils an original erhaltener Bausubstanz aus dem 18. Jahrhundert über einen Eigenwert. Wie hoch dieser Anteil sei, werde aber nicht ausgeführt und die diesbezügliche Ergänzungsfrage der Beschwerdeführer in ihrer Rückäusserung vom 27. Juli 2022 sei unbeantwortet geblieben. Es fehlten auch Informationen zu Vergleichsobjekten, die entsprechende Ergänzungsfrage sei ebenfalls nicht zur Beantwortung an die kantonale Denkmalpflege weitergeleitet worden. Es sei demnach von einem geringen Anteil an original erhaltener Bausubstanz auszugehen. Wenn überhaupt, sei deshalb nur ein geringer Eigenwert vorhanden. Im Unterschied zum Gutachten der C._____ werde dieser im Fachbericht der kantonalen Denkmalpflege auch nicht als hoch bezeichnet. Gemäss Gutachten der C._____ sei das Gebäude Nr. bbb einer der letzten baulichen Zeugen einer für die Region typischen kleinbäuerlichen Bauweise. Das sei eine unbelegte Behauptung. Die Beschwerdeführer

- 28 - verlangten, dass der Frage nachgegangen werde, inwiefern es sich bei der streitbetroffenen Liegenschaft tatsächlich um ein Unikat handle oder doch eher um eines von unzähligen alten Gebäuden. Auch hierzu seien der Fachperson der kantonalen Denkmalpflege Ergänzungsfragen gestellt worden, die nicht beantwortet worden seien. Es sei demnach ungeklärt, ob dem Gebäude Nr. bbb der behauptete Zeugenwert zukomme, was sich nicht zu Lasten der Beschwerdeführer auswirken dürfe. Zu ihren Gunsten sei davon auszugehen, dass noch viele vergleichbare oder schützenswerte Bauten existieren, die nicht unter Schutz gestellt worden seien.

E. 5.2

Der Vorgabe von Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700), wonach das kantonale Recht die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten hat, ist entsprochen worden: Die Vorinstanz hat bei der Prüfung der Verwaltungsbeschwerde volle Kognition – einschliesslich Ermessens- und Zweckmässigkeitskontrolle – ausgeübt (§ 52 VRPG). Die gegenteiligen Behauptungen der Beschwerdeführer, wonach der Regierungsrat seine Überprüfungsbefugnis nicht ausgeschöpft und die Angemessenheit der streitgegenständlichen Unterschützstellung nicht überprüft haben soll (Beschwerde, S. 7 Ziff. 6.2; Replik, S. 7 Ziff. 12), wird durch nichts Konkretes untermauert. Dass der Regierungsrat zum von der kommunalen Planungsbehörde eingeholten Gutachten der C._____ zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. bbb trotz fehlender fundierter inhaltlicher Kritik an der gutachterlichen Einschätzung zusätzlich die Zweitmeinung einer Fachperson der kantonalen Denkmalpflege eingeholt hat, belegt nachgerade, dass die Vorinstanz insbesondere eine Angemessenheitskontrolle vorgenommen und sich nicht auf eine reine Rechtskontrolle beschränkt hat.

E. 5.2.1

Die Schutzwürdigkeit eines Gebäudes kann unter anderem in seinem Situationswert liegen (AGVE 1995, S. 400). Dieser kommt einem Gebäude zu, das entweder in der Umgebung eine dominierende Stellung einnimmt und von ihr nicht übermässig beeinträchtigt wird oder das – ohne für sich allein besonders dominant zu sein – als wesentlicher Teil eines baulichen Ensembles in Erscheinung tritt. Es geht also um Objekte, die von allgemein

zugänglichen Standpunkten aus gut sichtbar sind oder auffällig wirken, die in besonderer Beziehung zu den herrschenden Siedlungsteilen, Geländeformen oder ganzen Landschaften stehen usw. Dabei darf nicht einfach vom bestehenden Zustand der Überbauung oder der Landschaft ausgegangen werden, da sich dieser verändern kann. Die Beurteilung der Umgebung des Denkmals und damit seines Stellenwerts in ihr muss vielmehr dem gestalterischen Ziel entnommen werden, wie es in der Nutzungsplanung, in allgemeinen Rechtsnormen oder in besonderen Umgebungschutzmassnahmen der Denkmalpflege zum Ausdruck kommen kann (AGVE 1995, S. 400; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.1998.187 vom 30. Mai 2000, S. 5 f.). Ob dem Gebäude Nr. bbb nach Massgabe der dargelegten Kriterien ein (hoher) Situationswert zukommt, ist tatsächlich mit gewissen Zweifeln behaftet, zumal es in der Stellungnahme der Fachperson der kantonalen Denkmalpflege vom 21. Juni 2022 (nachfolgend: Stellungnahme Denkmalpflege; Vorakten, act. 93–95), S. 1, dazu heisst, dass die heutige Umgebung des Objekts, bestehend aus mehrheitlich jüngeren Wohnhäusern, dem ursprünglichen Situationswert (mit seiner traufständigen Orientierung zur Strasse hin verkörpert das Gebäude die ursprüngliche Ausrichtung der meisten Häuser innerhalb der lockeren Bebauungsstruktur der Gemeinde; sozialgeschichtlich steht es für einen kleinbäuerlichen Besitz am Rand oder sogar ausserhalb des Dorfverbands) abträglich sei und nur noch von einem beeinträchtigten Situationswert gesprochen werden könne, der sich aus der besonderen Lage zur Strasse ergebe. Ob diese Lage zur Strasse hin ausreicht, um von einer besonderen Beziehung zu den herrschenden Siedlungsteilen, Geländeformen, ganzen Landschaften oder dergleichen auszugehen zu können, ist eher fraglich, braucht aber nicht abschliessend ent-

- 29 - schieden zu werden, weil auf den Situationswert ohnehin nur abgestellt werden muss, wenn einer Baute für sich allein betrachtet die Schutzwürdigkeit fehlt (vgl. den Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2020.196 vom 8. November 2021, Erw. II/2.3).

E. 5.2.2

Die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. bbb als solchem wird im Gutachten der C._____ auch mit dem hohen Eigenwert und seiner Zeugenschaft begründet. Zum hohen Eigenwert wird ausgeführt, dass das ehemals bäuerlich genutzte Gebäude Wohnen, Arbeiten und Viehhaltung in anschaulicher Weise unter einem Dach vereine. Typisch für die Region und die Bauweise seien die Firstrichtung Südwest-Nordost und die nach Süden orientierte Stube mit der ebenso typischen Stubenfront. Der Kernbau von 1786 sei in der traditionellen Bohlenständertechnik errichtet, gut erkennbar an der strassenseitigen Trauffassade sowie im Innern des Gebäudes. Beim Ständerbau bildeten Schwellen, Ständer und Rähm ein tragendes Gerüst, bei dem die Zwischenräume mit Bohlen geschlossen würden. Im ganzen Kantonsgebiet – die Juraregion eingeschlossen – habe der Ständerbau bis 1900 einst die vorherrschende Konstruktionsart dargestellt. Die Baugeschichte des Gebäudes sei bewegt und abwechslungsreich und zeuge von den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner. Die Bauphasen und unterschiedlichen Epochen seien am Gebäude ablesbar. Die Erbauungszeit des 18. Jahrhunderts habe ebenso erhalten werden können wie die Umbauphasen des 19. und beginnenden 20. Jahrhunderts. Bezüglich der Zeugenschaft wird festgehalten, dass die durch die innerhalb von Dorfsiedlungen immer engeren Platzverhältnisse begünstigte Vielzweckbauweise, die durch die Nähe von Mensch und Tier zudem betriebsökonomische Erleichterungen bewirkt habe, die Bauweise des "normalen" bäuerlichen Familienbetriebs repräsentiere. Sie erscheine als adäquate Bauform für das schweizerische Mittelland samt Juraregion. Anhand der historischen Karten könne davon ausgegangen

werden, dass es entlang der Strasse von Q._____ nach U._____ eine Vielzahl solcher Gebäude gegeben habe, die sich in Grösse und Erscheinung geglichen hätten. Heute sei das Gebäude Nr. bbb eine der letzten baulichen Zeugen einer für die Region typischen kleinbäuerlichen Bauweise (Gutachten, S. 4). Die Aussage betreffend den letzten baulichen Zeugen bezieht sich auf das die Gemeinde Q._____ interessierende Gebiet entlang der AI-Strasse, wo es einst viele Gebäude des fraglichen Typus gegeben habe. Dazu, wie oft gut erhaltene Bohlenständerbauten von der Art des Gebäudes Nr. bbb in der gesamten Region, im Kanton oder sogar in der restlichen Schweiz vorkommen, macht das Gutachten keine Angaben. Damit ist der Kritik der Beschwerdeführer die Grundlage entzogen, wonach nicht belegt sei, dass es sich beim Gebäude Nr. bbb um ein "Unikat" handle und es nicht unzählige ähnlicher alter Gebäude gebe. Einer Gemeinde ist dabei ein hohes öffentliches Interesse daran zuzugestehen, historisch wertvolle

- 30 - Bausubstanz mit geringem Vorkommen auf dem eigenen Gemeindegebiet zu schützen, unabhängig davon, wie häufig solche Bausubstanz ausserhalb des Gemeindegebiets noch anzutreffen ist. Gemäss kantonalem Bauinventar (aktualisiertes "Kurzinventar" vom 1991, aktualisierte Liste September 2015; Vorakten, act. 171 und Beschwerdebeilage 7) gibt es in der Gemeinde Q._____ noch neun weitere bäuerliche Vielzweckbauten, wovon aber zwei nicht ins Inventar aufgenommen wurden (AJ-Strasse und AK-Strasse), sowie ein Doppelbauernhaus (Schutzobjekt EE.). Dieses und drei der erwähnten neun Vielzweckbauten (Schutzobjekte FF., HH. und LL.) wurden mit der streitgegenständlichen Nutzungsplanungsrevision ebenfalls unter kommunalen Substanzschutz gestellt. Die grössten Ähnlichkeiten mit dem Gebäude Nr. bbb weisen von der Bauart her das Doppelbauernhaus an der AA-Strasse (Schutzobjekt EE.) und der bäuerliche Vielzweckbau an der AB-Strasse (Schutzobjekt LL.) auf, wobei das Doppelbauernhaus wesentlich stattlicher ist, also nicht unbedingt für kleinbäuerliche Verhältnisse steht. Das äussere Erscheinungsbild der restlichen ins kantonale Bauinventar aufgenommenen bäuerlichen Vielzweckbauten (AC-Strasse, MM.; AD-Strasse, FF.; AG-Strasse, NN.; AE-Strasse, HH.; AF-Strasse, OO.) weicht deutlicher von demjenigen des Gebäudes Nr. bbb ab. Es handelt sich dabei mit Ausnahme des Objekts an der AE-Strasse (Schutzobjekt HH.) auch um Gebäude einer jüngeren Generation (Anfang bis Mitte 19. Jahrhundert). In dieser Situation kann klar nicht von unzähligen alten Gebäuden gleicher Bauart wie das Gebäude Nr. bbb ausgegangen werden. Die gutachterliche Sichtweise, wonach diesem Gebäude Zeugenschaft (für die in der Region typische kleinbäuerliche Bauweise) zukomme, ist folglich nicht zu beanstanden. Das bestätigt auch die Fachperson der kantonalen Denkmalpflege in ihrer Stellungnahme (Vorakten, act. 94). Soweit die Beschwerdeführer die Einschätzung der Fachperson der kantonalen Denkmalpflege in Abrede stellen, wonach das Gebäude Nr. bbb einen beachtlichen Anteil an original erhaltender Bausubstanz aufweise, sind ihnen vorab die Feststellungen im kantonalen Bauinventar entgegenzuhalten (vgl. dazu auch die Erw. 1.3 vorne), die von ihnen nicht substantiiert bestritten werden. Daraus geht hervor, dass sich am Wohnteil und teilweise auch am Scheunentrakt wesentliche Teile der originalen Ständerkonstruktion mitsamt dem hochstudartigen Dachgerüst (bestehend aus zwei schmal dimensionierten, auf Höhe des Dachbodens abgefangenen Firstständern nebst Firstpfette, Unterfirst und stehenden Stuhljochen als Verstärkung) erhalten haben (was dem Gebäude eine erhebliche typologische und konstruktionsgeschichtliche Bedeutung verleihe). Die Ständerkonstruktion, die darin eingelassenen Bohlenwände und der gewölbte Keller stammen aus dem (späten) 18. Jahrhundert. Die strassenseitige Nordostfassade des

Wohnteils mit Eichenschwelle, zweigeschossig abgebundenem Ständergerüst, Geschossriegeln, liegenden Bohlenfüllungen, aussteifenden Kopfhölzern und Bügen sowie spärlich eingefügten Lichtöffnungen präsentieren

- 31 - sich noch weitgehend im Originalzustand. An der südöstlichen Stirnseite ist im Bereich des Kernbaus noch das alte Wandgerüst mit zweigeschossig hochgeführten Geschossrähmen erkennbar. Im ursprünglichen Zustand erhalten sind sodann die nördliche Stubenwand, die Bohlenständerwand zwischen Wohnteil und Tenn und die Binnenwände im Obergeschoss. Weitgehend unverändert ist ferner das für Kleinbauernhäuser gängige Grundrissmuster des Kernbaus des Wohnteils mit den ausgesprochen engen Raumverhältnissen (gangartige, sich über die ganze Haustiefe erstreckende Küche, auf der östlichen Stirnseite anschliessende Stube und Nebenstube, wobei die ursprüngliche Unterteilung zwischen Stube und Nebenstube nachträglich entfernt worden sein dürfte und heute noch durch Ständer in der Raummitte erkennbar ist, gleiches Raummuster mit Gang und Zimmern im Obergeschoss). Daraus sowie aus der praktisch inhaltsgleichen Baubeschreibung im Gutachten der C. _____ samt Fotos (Gutachten, S. 10 ff.), die bei der Besichtigung vom 16. November 2020 aufgenommen wurden, ist zu schliessen, dass der Anteil an originaler Bausubstanz im Gebäude Nr. bbb weiterhin mehr als nur gering ist. Die Ergänzungsfragen an die Fachperson der kantonalen Denkmalpflege, wieviel Prozent Originalsubstanz und welche für ein Hochstudhaus wesentlichen Teile beim Gebäude Nr. bbb noch vorhanden seien, dürften sich hingegen weder exakt beantworten lassen, noch kommt ihnen entscheidende Bedeutung zu. Die Schutzwürdigkeit eines Gebäudes lässt sich nicht (allein) an einem bestimmten (Mindest-)Anteil an Originalbausubstanz festmachen. Hinzu kommt, dass im Falle des Gebäudes Nr. bbb nicht nur die Originalsubstanz als baugeschichtlich interessant eingestuft werden, sondern auch die gut ablesbaren späteren baulichen Veränderungen, so der Kamineinbau von 1882, der Werkstattanbau von 1895, die rückwärtige Erweiterung des Wohnteils im Laufe des 19. Jahrhunderts, welche an den Nahtstellen die geringeren Ausmasse des alten Kernbaus veranschaulicht, der Wechsel des Dachbelags von Stroh auf Ziegel im ausgehenden 19. oder frühen 20. Jahrhundert und als Detail die Bodenplatte beim Hauseingang mit einer Inschrift von 1912. An Wohnausstattungen, die ebenfalls zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes beitragen, sind der Biedermeier-Kachelofen aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, die grünen Kacheln in der Feuerwand der Küche mit Inschriftenkachel von 1786 und die Parkettböden und Wandtäfer aus dem Umbau des 19. Jahrhunderts zu erwähnen. Bei dieser Ausgangslage ist nachvollziehbar, dass die Gutachterin der C. _____ und die Fachperson der kantonalen Denkmalpflege dem Gebäude Nr. bbb einen Eigenwert bescheinigen, der neben der Zeugenschaft die Schutzwürdigkeit des Gebäudes zu begründen vermag. 6.

E. 5.3

Die Gemeinden sind bei der Ausscheidung und Definition der verschiedenen Zonen ihrer Nutzungsplanung autonom (§ 106 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [KV; SAR 110.000]; HÄUPTLI, Kommentar BauG, § 13 N 23; ALEXANDER RUCH, in: HEINZ AEMISEGGER/PIERRE MOOR/ALEXANDER RUCH/PIERRE TSCHANNEN [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, [Praxiskommentar RPG Band 1], N. 6 zu Art. 26; Urteile des Bundesgerichts 1C_479/2017 vom 1. Dezember 2017, Erw. 7.1, und 1C_130/2014, 1C_150/2014 vom 6. Januar 2015, Erw. 2.2). Es ist daher unter Berücksichtigung der relativ erheblichen

Entscheidungsfreiheit der Gemeinden zu entscheiden. Das Verwaltungsgericht darf einen kommunalen Rechtsetzungs- oder Rechtsanwendungsakt nicht aufheben, soweit dieser im Bereich kommunaler Entscheidungsfreiheit ergangen ist. Der Umfang der Gemeindeautonomie bestimmt sich im Grundsatz nach kantonalem Recht, im Raumplanungsrecht zudem nach Bundesrecht (Art. 2 Abs. 3 RPG; MERKER, a.a.O., N. 40 f. zu § 49). Stehen für eine raumplanungskonforme Lösung mehrere Varianten zur Verfügung, ist der Gemeinde das Letztentscheidungsrecht zuzubilligen, wenn sie ihren Entscheid auf sachliche Argumente stützen kann (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2016.23 vom 9. Februar 2017, Erw. I/5 mit weiteren Hinweisen).

- 10 - 6. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen einen Genehmigungsentcheid des Regierungsrats hat von Gesetzes wegen keine aufschiebende Wirkung (§ 28 BauG). Die Beschwerdeführer haben keinen Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung gestellt. II. 1. 1.1. Die Parzelle Nr. aaa im Miteigentum der Beschwerdeführer mit einer Fläche von 2'299 m² liegt in der Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse (WG2) der Gemeinde Q._____ und ist mit den Gebäuden Nrn. ccc und bbb überbaut. Bei letzterem handelt es sich um einen teilweise auf das Jahr 1786 zurückgehenden bäuerlichen Vielzweckbau, der gemäss revidiertem Bauzonenplan und Anhang 9 Bst. B der revidierten Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom tt.mm./tt.mm.2021 unter Substanzschutz gestellt wird (Schutzobjekt JJ.). Die dazugehörige Schutzvorschrift (§ 26 BNO) weist den folgenden Wortlaut auf: 1Die im Bauzonenplan/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang zur BNO aufgeführten Gebäude mit Substanzschutz sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z. B. Wandmalerei, Stuckdecken usw.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut sowie im Rahmen der jeweiligen Zonenbestimmungen umgenutzt werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. 2Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann bis zum maximalen Betrag von Fr. 5'000/Jahr in eigener Kompetenz Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten. Der Gemeinderat erlässt dazu ein Reglement. 3Zur Beurteilung von Bauvorhaben an Gebäuden mit Substanzschutz sowie für die Erhaltung erforderlichen Massnahmen und deren Verhältnismässigkeit kann der Gemeinderat ein neutrales Gutachten einer qualifizierten Fachperson einholen. 4Wird im Rahmen eines neutralen Gutachtens durch eine qualifizierte Fachperson eine mangelnde Schutzfähigkeit der Gebäudesubstanz nachgewiesen, kann eine bauliche Veränderung in Abweichung zum Schutzziel bewilligt werden. 1.2. Im Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 19. November 2021 (Vorakten, act. 172) wird zu den Gebäuden mit Substanzschutz ausgeführt (S. 28 ff.), dass diese auf Basis des durch die kantonale Denkmalpflege erstellten Bauinventars im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet und mit einer

- 11 - auf das Schutzziel ausgelegten Bestimmung festgesetzt würden, wobei die Planungskommission und der Gemeinderat Q._____ beschlossen hätten, nicht alle Objekte des kantonalen Bauinventars auf kommunaler Ebene als Substanzschutzobjekte umzusetzen. Von zwölf inventarisierten Objekten sollten deren neun (II./EE., FF., GG. und KK.) unter Substanzschutz gestellt werden. Diese Objekte spielten durch ihre Grösse, ihre Gestaltung und ihre Geschichte eine wichtige Rolle im zentralen Ortsbild von Q._____. Die

Objekte EE. und HH. bildeten ausserdem ein wichtiges Ensemble gemeinsam mit den kantonalen Denkmalschutzobjekten PP., RR., SS. und TT. Bei den Gebäuden FF. und LL. steigere die Unterschutzstellung die Umnutzungsmöglichkeiten nach Art. 24d Abs. 2 RPG für den Fall einer künftigen Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs, z.B. durch den Einbau von nichtlandwirtschaftlichen Wohneinheiten. Durch eine Änderung des Projekts für den Schulhausneubau solle nun auch das Objekt II. ("K Haus") vollumfänglich erhalten bleiben. Hingegen seien die Objekte MM., NN. und OO. aus Sicht der Gemeinde zu wenig ausserordentlich und für das Ortsbild zu wenig bedeutend, um für den Erhalt dieser Objekte die Nutzungseinschränkung für die Grundeigentümer durch Unterschutzstellung zu rechtfertigen. Im Rahmen der Ertüchtigung und Erweiterung des Gebäudes MM. seien wesentliche ursprüngliche Elemente verloren gegangen. Der Scheunenteil sei neu bewohnt und im Inneren seien weitere wesentliche Umbauten vorgenommen worden. Die ursprünglich fast ganz geschlossene Nordfassade sei aufgebrochen und befenstert worden. Das intakte äussere Erscheinungsbild werde aufgrund des Umgebungsschutzes der kantonalen Schutzobjekte auch ohne Unterschutzstellung erhalten bleiben. Das Gebäude NN. präge durch seine Stellung, sein Volumen und mit der grossen und ungestörten Dachfläche den Ortseingang auf der Seite zu T. _____. Umfassende Um- und Ausbauten im Innern des Gebäudes sowie der neuere nordöstliche Annexbau seien jedoch störend und hätten die schutzwürdige Substanz deutlich geschwächt. Das Gebäude OO. liege südwestlich des Dorfkerns in leicht erhöhter Lage und ohne direkten Bezug zum Dorfkern. Besonders seien der Kachelofen und eine noch weitgehend erhaltene Stube. Die Baute entspreche dem in Q. ____ vielfach vorhandenen Typus des Mitteltennhauses. Der Vorplatz mit eingefasstem Vorgarten sei in den Umrissen noch vorhanden, die Dachfläche jedoch durch den Einbau von mehreren Dachfenstern gestört. Zudem sei der Wohnteil, insbesondere die Stirnfassade, stark entfremdet. Tenn und Scheune seien strassenseitig noch als Fassade intakt. Hingegen seien über die Jahre diverse An- und Umbauten vor allem südwestseitig dazugekommen. 1.3. Im erwähnten kantonalen Bauinventar wird das Gebäude Nr. bbb der Beschwerdeführer (Schutzobjekt JJ.) als abseits des alten Dorfkerns an der Grenze zu U. _____ stehendes Bauernhaus gewürdigt, das einen in Q. _____ selten gewordenen älteren Bautypus des hölzernen Strohdach-

- 12 - dachhauses repräsentiere. Namentlich am Wohnteil und teilweise auch am Scheunentrakt hätten sich wesentliche Teile der originalen Ständerkonstruktion mitsamt dem hochstudartigen Dachgerüst erhalten, was dem Gebäude trotz der im Laufe der Zeit stattgefundenen Veränderungen eine erhebliche typologische und konstruktionsgeschichtliche Bedeutung verleihe. Das aus einem kleinbäuerlichen Kernbau hervorgegangene Gebäude weise eine vielschichtige, nicht in allen Teilen geklärte Baugeschichte auf, welche zumindest ins Jahr 1786, möglicherweise aber auch weiter zurückdatiere. Es handle sich somit um einen wichtigen Zeugen des ländlichen Bauens in der Gemeinde. Zur Bau- und Nutzungsgeschichte wird festgehalten, dass eine in die Feuerwand der Küche eingefügte alte Ofenkachel mit der Inschrift "XY" auf ein Baujahr zumindest im späten 18. Jahrhundert hindeute. Die Ausgestaltung der Bohlenwände mit zweigeschossig hochgeführten Ständern und eher schmal dimensionierten verblatteten Kopfhölzern könnte mit dieser Datierung übereinstimmen. Die auf Höhe des Dachbodens seitlich versetzte Firstständerkonstruktion zeige eine gewisse Ähnlichkeit mit dem Dachaufbau des ins Freilichtmuseum V. _____ versetzten Kleinbauernhauses aus der Nachbargemeinde U. _____. Im ersten Brandkataster von 1829 werde das Gebäude als "Wohnhaus samt Scheune, von Holz, mit gewölbtem Keller und Strohdach", in den Händen

von D._____, ausgeführt. 1831 sei die Liegenschaft an E._____ und 1872 an F._____, von Beruf Blattmacher (vermutlich Schindelmacher), übergegangen. 1882 seien bauliche Verbesserungen, unter anderem die Erstellung eines Kamins, verzeichnet; 1895 sei der Anbau einer Werkstatt erfolgt. Die rückwärtige Erweiterung des Wohnteils unter abgeschlepptem Dach dürfte ebenfalls im Laufe des 19. Jahrhunderts entstanden sein. Der Wechsel des Dachbelags von Stroh auf Ziegel sei – wie besonders in einfacheren wirtschaftlichen Verhältnissen nicht ungewöhnlich – schrittweise im ausgehenden 19. und im früheren 20. Jahrhundert vor sich gegangen. Über G._____ und H._____ sei das Haus 1910 an den I._____ gelangt, auf den die in eine Zementsteinplatte beim Eingang eingelassene Inschrift "W BB 1912" verweisen dürfte. 1928 sei der Fabrikarbeiter J._____ Eigentümer der Liegenschaft gewesen, bevor diese an die Familie A.+B._____ übergegangen sei. Der Gebäudebeschreibung ist neben der Lage des länglichen Baukörpers (Südost-Nordwest-Ausrichtung traufständig an der AI-Strasse) zu entnehmen, dass unter durchlaufendem Giebeldach Wohnteil, Tenn und Stall des Kernbaus zu einem Mittertennhaus angeordnet und rückseitig wie auch in der Firstlinie durch jüngere Anbauten ergänzt worden seien. Die strassenseitige Nordostfassade des Wohnteils präsentiere sich noch weit- gehend im Originalzustand. Hier träten die alte Holzkonstruktion mit Eichenschwelle, zweigeschossig angebundenem Ständergerüst, Geschoss- riegeln, liegenden Bohlenfüllungen, aussteifenden Kopfhölzern und Bügen

- 13 - sowie spärlich eingefügten Lichtöffnungen noch vollumfänglich zu Tage. Seitlich schliesse das grosse Holzgenagelte Tenntor an, gefolgt vom Stall, der als Rarität ebenfalls noch die hölzerne Aussenwand bewahrt habe. Auch an der südöstlichen Stirnseite sei im Bereich des Kernbaus das alte Wandgerüst mit zweigeschossig hochgeführten Ständern und Geschoss- rähmen noch erkennbar, wogegen die verputzten Wandflächen und die axial angeordneten Einzelfenster einer jüngeren Bauphase im 19. Jahrhun- dert zuzuordnen seien. Vermutlich aus der gleichen Zeit stamme die ähn- lich gestaltete rückwärtige Wohnungserweiterung unter leicht geknicktem Schleppe- dach. Nochmals jünger sei der Dachgiebel, der wohl kurz nach 1900 anlässlich der Umdeckung mit Ziegeln aus einer ursprünglich abge- walmten Dachfläche hervorgegangen sei. Wie die nördliche Stubenwand sei auch die Bohlenständerwand zwischen Wohnteil und Tenn noch im ur- sprünglichen Zustand erhalten; das gleiche gelte für die Binnenwände im Obergeschoss. Besonders anschaulich seien hier die geringen Ausmasse des alten Kernbaus mit den Nahtstellen zur jüngeren rückwärtigen Woh- nungserweiterung nachvollziehbar. Über dem Kernbau erhebe sich ein hochstudartiges Dachgerüst, bestehend aus zwei schmal dimensionierten, auf Höhe des Dachbodens abgefangenen Firstständern nebst Firstpfette, Unterfirst und stehenden Stuhljochen als Verstärkung. Abweichend von der klassischen Hochstudkonstruktion seien im vorliegenden Fall die Firststän- der seitlich versetzt vom darunterliegenden Wandständer auf dem Spann- baum abgefangen. Der Kernbau des Wohnteils zeige ein für Kleinbauern- häuser gängiges Grundrissmuster mit ausgesprochen engen Raumverhält- nissen. Durch den ebenerdigen traufseitigen Hauseingang gelangte man unmittelbar in die Küche, welche sich gangartig über die gesamte Haustiefe erstreckte und eine einfache Holzstiege ins Obergeschoss aufnehme. An der östlichen Stirnseite würden sich mit kleiner Grundfläche und niedrigen Raumhöhen Stube und Nebenstube (heute zusammengelegt) anschlies- sen. Unter den beiden Wohnräumen erstreckte sich ein von der Küche aus zugänglicher tonnengewölbter Keller. Das Obergeschoss zeige mit dem über der Küche gelegenen Gang und den zwei Schlafkammern dasselbe Raummuster wie das Erdgeschoss. Die ausgesprochen engen Wohnver- hältnisse hätten erst mit dem

rückwärtigen Schleppehdachanbau im 19. Jahrhundert eine gewisse Erweiterung erfahren. Nebst den baugeschichtlich wertvollen konstruktiven Elementen fänden sich im Hausinnern auch aus- sagekräftige Teile der alten Wohnausstattung, so ein intakt erhaltener hell- blauer Biedermeier-Kachelofen aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhun- derts, mit weissem Fries und gedrechselten hölzernen Füßen; seitlich schliesse die zugehörige zweistufige Sitzkunst an. Vermutlich vom Vorgän- gerofen stammten die grünen Kacheln in der Feuerwand der Küche mit der bereits erwähnten Inschriftenkachel von 1786. 1.4. Die Beschwerdeführer wehren sich gegen die Unterschutzstellung ihres Gebäudes Nr. bbb hauptsächlich mit der Begründung, es fehle an einer

- 14 - genügenden gesetzlichen Grundlage für die Unterschutzstellung, die Lie- genschaft befinde sich nicht in einem Dorfteil mit einem gemäss Erstinven- tarisation anhand der ISOS-Methode schützenswerten Ortsbild von lokaler Bedeutung, das Gebäude Nr. bbb sei nicht schutzwürdig, ihm fehle es sowohl an einem Situationswert als auch an einem Eigenwert und es kom- me ihm auch keine Zeugeneigenschaft für eine in der Region typische kleinbäuerliche Bauweise zu, die Unterschutzstellung des gesamten Ge- bäudes inklusive der nicht wertvollen Teile (Anbauten) sei nicht erforderlich und demgemäss unverhältnismässig, der Unterschutzstellung liege eine fehlerhafte Interessenabwägung mit ungenügender Ermittlung und Ge- wichtung der entgegenstehenden privaten Interessen der Beschwerde- führer zugrunde und das Rechtsgleichheitsgebot sei verletzt, indem drei ebenfalls im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege aufgeführte und mindestens gleich schützenswerte Gebäude (Schutzobjekte MM., NN., OO.) aufgrund unsachlicher Kriterien und ohne fachliche Begutachtung nicht unter Schutz gestellt worden seien. Vorab ist jedoch auf ihre formellen Rügen der mehrfachen Gehörsverlet- zung im Planungsverfahren und im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren einzugehen. 2. 2.1. 2.1.1. Aus Sicht der Beschwerdeführer ist die Erstellung des Gutachtens der C._____ zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. bbb im Auftrag der Planungsbehörde mit verschiedenen Verletzungen ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) behaftet. § 24 Abs. 4 VRPG verweise bezüglich der Erhebung von Beweisen auf die Bestimmungen in der ZPO; das Gutachten werde dort in den Art. 183 ff. geregelt. Gemäss Art. 183 Abs. 1 ZPO seien die Parteien vor der Einholung eines Gutachtens anzu- hören, was hier nicht geschehen sei. Ausserdem sei den Parteien nach Art. 185 Abs. 2 ZPO Gelegenheit zu geben, sich zur Fragestellung an den Gutachter zu äussern und Änderungs- und Ergänzungsanträge zu stellen. Diese Möglichkeit sei den Beschwerdeführern nicht eingeräumt worden. Des Weiteren seien die Gutachter in Missachtung von Art. 184 Abs. 2 ZPO nicht auf die Strafbarkeit eines falschen Gutachtens nach Art. 307 des Schweizerischen Strafgesetzbuches vom 21. Dezember 1937 (StGB; SR 311.0), einer Verletzung des Amtsgeheimnisses nach Art. 320 StGB sowie auf die Folgen von Säumnis und mangelhafter Auftragserfüllung hin- gewiesen worden. Die Gutachter seien von der Planungsbehörde nicht im Sinne von Art. 185 Abs. 1 ZPO instruiert worden, jedenfalls nicht auf eine den Beschwerdeführern bekannte Art und Weise. Die Besichtigung des Gebäudes Nr. bbb hätten die Gutachter in Abwesenheit des Gemeinderats und des Anwalts der Beschwerdeführer durchgeführt. Schliesslich sei das

- 15 - schriftliche Gutachten nicht unterzeichnet und erfülle somit die Vorausset- zungen der Schriftlichkeit nicht. Die beschriebenen Gehörsverletzungen seien derart gravierend, dass sie zur Unverwertbarkeit des Gutachtens führen müssten. Die Vorinstanz sei dieser Schlussfolgerung unter Hinweis auf einen in der AGVE 2017, S. 253 ff., publizierten Entscheid des Verwaltungsgerichts entgegengetre- ten, der bezüglich der Wahrheitspflicht

des Sachverständigen widersprüchliche Angaben mache. Der Sachverständige müsse zur Wahrheit verpflichtet sein, alles andere sei eines Rechtsstaats nicht würdig. Er müsse auch darauf aufmerksam gemacht werden. Geschehe dies nicht, sei das Gutachten unverwertbar. Dies gelte umso mehr, wenn – wie hier – das rechtliche Gehör auch noch in anderer Hinsicht verletzt worden sei. Sowohl der Gemeinderat als auch die Vorinstanz hätten sich auf das nicht verwertbare Gutachten der C._____ vom 17. Dezember 2020 gestützt. Entsprechend seien die angefochtenen Entscheide fehlerhaft und die Beschwerde schon deswegen gutzuheissen. Dass bei der Erstellung des Gutachtens der C._____ der Gehörsanspruch der Beschwerdeführer verletzt worden sei, sei von der Vorinstanz anerkannt worden. Ebenso habe sie eine Verletzung der Begründungspflicht durch den Gemeinderat bei seinem Einwendungsentscheid anerkannt. Gleichwohl habe die Vorinstanz darauf verzichtet, den Unterscheidungsentscheid der Gemeindeversammlung aufzuheben und die Sache an die Planungsbehörde zurückzuweisen, mit der Begründung, dass ein solches Vorgehen einen sinnlosen prozessualen Leerlauf bedeuten würde. Das sei falsch. Die begangenen Gehörsverletzungen wögen derart schwer, dass eine Heilung der Gehörsverletzung im vorinstanzlichen Verfahren schon deswegen ausser Betracht falle. Abgesehen davon könne nicht ausgeschlossen werden, dass die Ergänzungsfragen der Beschwerdeführer an die Gutachter der C._____ und die darauf gegebenen Antworten den Gemeinderat in seiner Beurteilung der Schutzwürdigkeit der streitbetroffenen Liegenschaft beeinflusst hätten und er allenfalls zu einem anderen Schluss gelangt wäre. Insofern hätte die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses keinen prozessualen Leerlauf dargestellt, sondern ein faires und rechtsstaatliches Verfahren garantiert. Schliesslich sei eine Heilung der Gehörsverletzung im vorinstanzlichen Verfahren auch deshalb unzulässig, weil die Vorinstanz ihre Überprüfungsbefugnis eingeschränkt und das Ermessen der Planungsbehörde nicht überprüft habe. Sollte eine Heilung der Gehörsverletzung im vorinstanzlichen Verfahren wider Erwarten trotzdem möglich gewesen sein, sei der Schwere der Gehörsverletzungen wenigstens dadurch Rechnung zu tragen, dass sämtliche Kosten des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens (anstatt nur eines Viertels davon) der Einwohnergemeinde Q._____ aufzuerlegen und diese

- 16 - zur Leistung einer (vollen) Parteientschädigung an die Beschwerdeführer zu verpflichten sei. 2.1.2. 2.1.2.1. Es gilt vorzuschicken, dass die ZPO für die Beweiserhebung in Verwaltungsverfahren nur insoweit gilt, als die Unterschiede der beiden Verfahrensarten dies nicht ausschliessen (§ 24 Abs. 4 Satz 1 VRPG). Ferner ist darauf hinzuweisen, dass der Bundesgesetzgeber den Parteien in der ZPO grosszügige Mitwirkungs- und Anhörungsrechte eingeräumt hat und nicht jede Verletzung eines gesetzlichen Gehörsanspruchs zugleich eine Verfassungsverletzung darstellt (vgl. ANNETTE DOLGE, in: Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Auflage 2017, N. 37 zu Art. 183). So hielt das Bundesgericht im Urteil 1C_347/2021 vom 6. September 2022, Erw. 2.3, mit Verweis auf BGE 120 V 357, Erw. 1c, dafür, es gebe keinen unbedingten, unmittelbar aus der Verfassung abgeleiteten Anspruch auf Mitwirkung vor Einholung eines Gutachtens im Verwaltungsverfahren. Unter besonderen Umständen sei es mit dem verfassungsrechtlichen Minimalanspruch auf rechtliches Gehör vereinbar, dass sich eine Partei erst nach dessen Erstellung zu einem Gutachten äussern könne. Solche Umstände sind vorliegend nicht ohne weiteres ersichtlich. Zudem besteht kraft des Verweises in § 24 Abs. 4 Satz 1 VRPG auf die ZPO grundsätzlich eine gesetzliche (kantonale) Regelung, wonach die Parteien vor der Einholung eines Gutachtens anzuhören

sind (Art. 183 Abs. 1 Satz 2 ZPO), damit sie sich insbesondere zur Person des Experten äussern und dessen fehlende/ungenügende Unabhängigkeit oder Fachkompetenz einwenden können (DOLGE, a.a.O., N. 29 zu Art. 183), und wonach den Parteien Gelegenheit zu geben ist, sich zur Fragestellung an den Experten zu äussern und Änderungs- oder Ergänzungsanträge zu stellen (Art. 185 Abs. 2 ZPO). 2.1.2.2. In der vorliegenden Konstellation mit Unterstellung eines Gebäudes unter Denkmalschutz und des dadurch bedingten Eingriffs in die Rechtsposition des davon betroffenen Eigentümers drängt es sich auch im Rahmen eines Verfahrens der allgemeinen Nutzungsplanung auf, dem vom Eingriff betroffenen Eigentümer möglichst umfassende Mitwirkungsrechte bei der Erstellung eines Gutachtens zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes zu gewähren. Der Umstand allein, dass die Behörde den Sachverhalt von Amtes wegen ermittelt, mithin der Untersuchungsgrundsatz gilt (vgl. § 17 VRPG), stellt dafür keinen Hinderungsgrund dar. Auch ist nicht erkennbar, inwiefern die Unterschiede zwischen Zivilprozess und Verwaltungsverfahren in der umschriebenen Konstellation als Rechtfertigung für eine Beschneidung der Mitwirkungsrechte dienen könnten. Entsprechend gelangte die Vorinstanz zum richtigen Schluss, dass die Gehörsrechte der Beschwerdeführer dadurch verletzt worden seien, dass sie vom Gemeinderat weder zur Person des Gutachters angehört wurden noch Gelegenheit hatten, sich zur kon-

- 17 - kreten Fragestellung an die Gutachter zu äussern und Änderungs- oder Ergänzungsanträge zu stellen (Beschwerdeentscheid, Erw. 5.2.2). Keine Gehörsverletzung ist hingegen darin zu erblicken, dass die Gutachter das Gebäude in Abwesenheit des Gemeinderats und des Anwalts der Beschwerdeführer besichtigt haben. Der Anspruch auf Teilnahme am Ausage besteht, wenn die Entscheidungsinstanz einen solchen durchführt, nicht aber dann, wenn lediglich eine an der Entscheidungsfindung nicht beteiligte Fachperson (verwaltungsinterne Fachinstanz oder externer Gutachter), welche im Rahmen des Entscheidungsverfahrens eine Beurteilung abzugeben hat, sich durch eine informelle Begehung die notwendigen Kenntnisse verschafft (bezüglich verwaltungsinterne Fachinstanzen vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_338/2021 vom 25. Januar 2022, Erw. 5.1). Problematisch würde es unter dem Aspekt der Gleichbehandlung und der Wahrung des Anscheins der Unparteilichkeit des Gutachters ohnehin nur, wenn lediglich einer Partei, nicht hingegen der anderen die Teilnahmerechte an der Begehung gewährt werden (vgl. DOLGE, a.a.O., N 22 zu Art. 183). Gerade weil der Gemeinderat nicht an der Besichtigung des Gebäudes Nr. bbb durch die Gutachter der C._____ teilnahm, bestand auch keine Notwendigkeit für die Teilnahme des Anwalts der Beschwerdeführer. 2.1.2.3. Weshalb die vom Gemeinderat begangenen Gehörsverletzungen bei der Erstellung des Gutachtens unheilbar sein oder sogar zu einer Unverwertbarkeit des Gutachtens der C._____ (Vorakten, act. 171) führen sollten, ist nicht einzusehen. Selbst wenn von einer schwerwiegenden Gehörsverletzung ausgegangen würde, ist gemäss ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine Heilung dieses Verfahrensmangels im Rechtsmittelverfahren ausnahmsweise zulässig, wenn die unterlassene Anhörung im Rechtsmittelverfahren nachgeholt wird, das eine Prüfung im gleichen Umfang wie durch die Vorinstanz erlaubt, und wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (statt vieler: BGE 142 II 218, Erw. 2.8.1; 137 I 195, Erw. 2.3.2; 133 I 201, Erw. 2.2). Die Einschätzung der Vorinstanz, dass eine Rückweisung an den Gemeinderat einen formalistischen Leerlauf ohne jeden praktischen Nutzen für die Beteiligten dargestellt hätte,

ist aus den folgenden Gründen zu teilen. Im Nachgang zum Gutachten konnten die Beschwerdeführer dazu Stellung nehmen und haben dabei weder Ausstandsgründe noch hinreichend be- gründete Zweifel an der Fachkompetenz der Gutachterin geltend gemacht. Sie hielten in ihrer Stellungnahme vom 27. Januar 2021 lediglich fest, dass sich die Fachkenntnisse der beteiligten Personen der C._____ und deren Unabhängigkeit mangels Angaben im Internet nicht überprüfen liessen.

- 18 - Dem ist entgegenzuhalten, dass zu L._____, welche für das Gutachten verantwortlich zeichnet, sehr wohl Informationen im Internet (auf www.a.ch) erhältlich sind. Auf der Homepage der C._____ wird erwähnt, dass sie Inhaberin der C._____ sei und das Unternehmen 2013 gegründet habe. Sie arbeite als Geschäftsführerin und Architektin. Als ausgebildete Schreinerin habe sie das Architekturstudium mit Schwerpunkt Denkmalpflege und Sanierung direkt nach ihrer Lehre in Angriff genommen. Durch Tätigkeiten als leitende Architektin bei verschiedenen Architekturbüros mit denkmalpflegerischem Hintergrund, Bauberaterin für Städte und Gemeinden sowie gezielten Weiterbildungen sei sie eine ausgewiesene Spezialistin für Denkmalpflege. Die Beschwerdeführer bringen auch sonst nichts Substantielles vor, das gegen die Fachkompetenz von L._____ bzw. deren fachliche Eignung für eine Begutachtung der Denkmalschutzwürdigkeit eines Gebäudes spräche. M._____ führt mittlerweile zusammen mit einer dipl. Architektin ETH ein eigenes Unternehmen (N._____), das sich auf Denkmalpflege spezialisiert hat, und verfügt neben dem eidgenössischen Diplom als Schreinerin über einen Bachelor in Kunstgeschichte an der Universität Zürich (siehe www.a.ch). Die Unabhängigkeit von L._____ und M._____ von den Verfahrensparteien ist im Übrigen zu vermuten, solange von einer Partei keine gegenteiligen Anhaltspunkte vorgebracht werden. Der Ausstand eines Sachverständigen lässt sich nicht mit dem blossen Hinweis darauf begründen, dass sich dessen Unabhängigkeit nicht überprüfen lasse. Vielmehr bedarf es konkreter Hinweise für eine fehlende Unabhängigkeit. Des Weiteren haben die Beschwerdeführer auf Ergänzungsfragen an die Gutachterin verzichtet. Überhaupt beschränkte sich ihre inhaltliche Kritik am Gutachten auf die pauschalen Vorwürfe, dass das Gutachten bloss un- begründete Empfehlungen enthalte und eine Begutachtung der Substanz- schutzwürdigkeit fehle (auf die Unbegründetheit dieser Vorwürfe wird im Rahmen der materiellen Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zurück- zukommen sein). Vor diesem Hintergrund ist die Argumentation der Be- schwerdeführer, sie hätten mit Ergänzungsfragen an die Gutachterin der C._____ und deren Beantwortung Einfluss auf die Beurteilung der Schutzwürdigkeit ihres Gebäudes Nr. bbb durch den Gemeinderat nehmen können, unverständlich. Wenn das Gutachten in ihren Augen lückenhaft wäre oder Ungereimtheiten aufweisen würde respektive in irgendeinem Punkt nicht schlüssig und nachvollziehbar begründet wäre, hätte es auf der Hand gelegen, in der Stellungnahme zum Gutachten darauf hinzuweisen und Ergänzungen oder Erläuterungen zu beantragen. Indem sie davon ab- sahen, verliehen die Beschwerdeführer damit ihrer Haltung Ausdruck, dass ihnen nicht daran gelegen war, den Inhalt des Gutachtens zu ihren Gunsten abändern oder präzisieren zu lassen. In Anbetracht dessen wäre eine Wie- derholung der Begutachtung durch die Gutachterin der C._____ einem prozessualen Leerlauf gleichgekommen. Anspruch auf die Begutachtung der Schutzwürdigkeit durch eine(n) andere(n) Sachverständigen hätten die

- 19 - Beschwerdeführer unter den gegebenen Umständen (kein gehörig substantiierter Ausstands- oder Ablehnungsgrund, keinerlei Anzeichen für ein unvollständiges, unklares oder nicht gehörig begründetes Gutachten) ohnehin nicht gehabt. Für eine

Kognitionsbeschränkung seitens der Vorinstanz bestehen sodann nicht die geringsten Anhaltspunkte. Die Vorinstanz hat die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. bbb mit voller Kognition überprüft und das Gutachten der C._____ von einer Fachperson der kantonalen Denkmalpflege überprüfen lassen. Sie auferlegte sich namentlich keine Zurückhaltung mit Blick auf die lokalen Verhältnisse. Unter diesen Umständen durfte die Vorinstanz darauf abstellen, dass die vom Gemeinderat im Zusammenhang mit der Erstellung des Gutachtens begangenen Gehörsverletzungen im vorinstanzlichen Verfahren geheilt werden konnten. 2.1.2.4. Zu einer absoluten Unverwertbarkeit eines Gutachtens führen formelle Mängel bei dessen Erstellung höchstens dann, wenn der Gutachter (trotz Verpflichtung hierzu) nicht auf die Folgen der Strafbarkeit eines falschen Gutachtens nach Art. 307 StGB hingewiesen wurde, welche Belehrung Gültigkeitsvoraussetzung bildet (DOLGE, a.a.O., N. 32 zu Art. 183 und N. 6 zu Art. 184). Demgegenüber dient der Hinweis auf die Geheimhaltungspflicht nach Art. 320 StGB lediglich Informationszwecken, bildet mithin nicht Voraussetzung für die Verwertbarkeit eines Gutachtens (vgl. DOLGE, a.a.O., N. 8 zu Art. 184). Dasselbe gilt für den Hinweis auf die Folgen von Säumnis und mangelhafter Auftrags Erfüllung, der ohnehin nur dann Sinn macht, wenn er hinsichtlich der möglichen Rechtsfolgen (Widerruf des Gutachterauftrags, Verlust des Entschädigungsanspruchs, Ordnungsbusse, Auflage unnötiger Prozesskosten, Strafanzeige, Schadenersatz) konkret und verständlich ist (vgl. DOLGE, a.a.O., N. 21 ff. zu Art. 184). Der Hinweis auf die Strafbarkeit eines falschen Gutachtens nach Art. 307 StGB kann nur von Richtern oder Staatsanwälten in einem gerichtlichen Verfahren angebracht werden, weil der objektive Tatbestand der betreffenden Norm lediglich bei einem in einem gerichtlichen Verfahren zu erstattenden Gutachten erfüllt werden kann (vgl. VERA DELNON/BERNHARD RÜDY, in: MARCEL ALEXANDER NIGGLI/HANS WIPRÄCHTIGER [HRSG.], Basler Kommentar Strafrecht, 4. Auflage 2019, N. 17 zu Art. 307 StGB). Der Gemeinderat durfte somit die Gutachter der C._____ von vornherein nicht auf die Strafbarkeit eines falschen Gutachtens, sondern höchstens auf ihre (gesetzliche) Wahrheitspflicht hinweisen, weil falsche Angaben bei der Begutachtung der Denkmalschutzwürdigkeit im nicht gerichtlichen, verwaltungsinternen Verfahren (Planungsverfahren) nicht nach Art. 307 StGB strafbar wären. Daran ändert nichts, dass die Wahrheitspflicht für Sachverständige auch in solchen Verfahren gilt (§ 24 Abs. 4 Satz 1 VRPG i.V.m. Art. 184 Abs. 1 ZPO). Der Sachverständige ist hierbei zwar zu

- 20 - wahrheitsgemässen Angaben verpflichtet, ein Verstoß dagegen ist jedoch mangels einer gesetzlichen Grundlage nicht strafbar. Demnach stellt der unterbliebene Hinweis auf die vermeintliche Strafbarkeit eines falschen Gutachtens keinen Verfahrensfehler dar und der Verwertung des Gutachtens der C._____ steht in formeller Hinsicht nichts entgegen. Es ist allein eine Frage der Beweiswürdigung, welche Konsequenzen allenfalls daraus zu ziehen sind, dass die Gutachterin nicht eigens auf die Wahrheitspflicht hingewiesen wurde (AGVE 2017, S. 253 ff.). Ein Widerspruch in dieser publizierten Rechtsprechung ist nicht erkennbar. Vielmehr sind es die Beschwerdeführer, die nicht zwischen der blossen Wahrheitspflicht und der strafrechtlich geschützten Wahrheitspflicht unterscheiden und die verschiedenen Konsequenzen eines nicht strafbaren bzw. eines strafbaren Verstoßes gegen die Wahrheitspflicht für die Gültigkeit und Verwertbarkeit eines Gutachtens nicht auseinanderhalten. Eine ungenügende oder fehlerhafte Instruktion der Gutachterin der C._____ ist dem Gemeinderat ebenfalls nicht vorzuwerfen. Zum Gutachterauftrag wird auf S. 2 des Gutachtens der C._____ einleitend festgehalten, dass es der Klärung der Schutzwürdigkeit des Objekts an der AI-Strasse in Q._____ im Kanton Aargau im Sinne

von § 24 Abs. 1 des Kulturgesetzes vom 31. März 2009 (Kulturgesetz, KG; SAR 495.200) diene. Der Gutachterauftrag war demzufolge genügend klar umrissen und die Beschwerdeführer legen auch nicht ansatzweise dar, ob und inwiefern die Gutachterin der C._____ bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit des zu begutachtenden Gebäudes Nr. bbb von falschen tatsächlichen (oder rechtlichen) Voraussetzungen ausgegangen sein soll und dieser Umstand einer ungenügenden Instruktion seitens des Gemeinderats als Auftraggeber geschuldet sein könnte. Weil § 24 Abs. 4 Satz 1 VRPG i.V.m. Art. 187 ZPO für Gutachten kein Schriftformerfordernis statuiert, schadet der Umstand, dass L._____ das Gutachten der C._____ nicht eigenhändig unterzeichnet hat, der Verwertbarkeit des Gutachtens in keiner Weise. 2.1.2.5. Eine Verletzung der Begründungspflicht stellt in der Regel keine schwer- wiegende Gehörsverletzung dar (Urteil des Bundesgerichts 1C_39/2017 vom 13. November 2017, Erw. 2.1). Hier verhält es sich nicht anders, auch wenn sich der Gemeinderat im Einwendungsentscheid nicht explizit zur Frage äusserte, weshalb das gesamte Gebäude Nr. bbb unter Substanz- schutz gestellt werden soll, obwohl die Anbauten gemäss Gutachten der C._____ nicht schützenswert sind. Im vorinstanzlichen Beschwer- deverfahren hat die Gemeinde Q._____ eine kurze Begründung dafür nachgeliefert, weshalb das gesamte Gebäude Nr. bbb integral unter Sub- stanzschutz gestellt wurde. Die Planungsbehörde ging davon aus, dass die Möglichkeit eines teilweisen Substanzschutzes im Gesetz nicht vorgese-

- 21 - hen sei und die Tatsache, dass einzelne Gebäudeteile nicht schützenswert seien, in einem späteren Baubewilligungsverfahren für einen Umbau bzw. eine Renovation des Gebäudes berücksichtigt werden könne (Vorakten, act. 44). Ob diese Argumentation zutreffend ist oder nicht, ist nicht eine Frage des rechtlichen Gehörs bzw. der genügenden Begründung des Un- terschutzstellungsentscheids, sondern von dessen materieller Begründet- heit. Durch die Ergänzung mit der erwähnten Begründung, auch wenn diese knappgehalten ist, wurden die Beschwerdeführer in die Lage ver- setzt, den Unterschutzstellungsentscheid auch in dieser Hinsicht (wegen eines übermässigen Eingriffs in die Eigentumsrechte durch die Unter- schutzstellung nicht schützenswerter Gebäudeteile) sachgerecht anzu- fechten (mit Gegenargumenten in der Replik). Die Überlegungen, von de- nen sich der Gemeinderat bei seinem Einwendungsentscheid und die Ge- meindeversammlung bei der Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. bbb im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung leiten liessen, waren für die Beschwerdeführer spätestens zu diesem Zeitpunkt erkennbar. Entspre- chend erwuchs den Beschwerdeführern aus der ungenügenden Begrün- dung des gemeinderätlichen Einwendungsentscheids kein Rechtsnachteil, der sich nur mit einer Rückweisung an den Gemeinderat hätte beheben lassen. Der Vorinstanz ist deshalb darin beizupflichten, dass eine Heilung dieses nicht besonders schwerwiegenden Mangels im vorinstanzlichen Be- schwerdeverfahren, in welchem die Unterschutzstellung mit voller Kogni- tion einschliesslich Ermessenskontrolle überprüft wurde, zulässig war. 2.1.2.6. Dem Umstand, dass die Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren nur deshalb vollumfänglich unterlegen sind, weil der vom Gemeinderat zu verantwortende Gehörs- mangel (keine vorgängige Anhörung zur Person des Gutachters, keine Gelegenheit zu Änderungs- oder Ergänzungsanträ- gen zum Gutachterauftrag und Verletzung der Begründungspflicht) im vor- instanzlichen Beschwerdeverfahren geheilt wurde, hat die Vorinstanz dadurch Rechnung getragen, dass sie den Beschwerdeführern nur drei Viertel der vorinstanzlichen Verfahrenskosten und den restlichen Viertel der Einwohnergemeinde Q._____ auferlegte. Gleichermassen erhielt die in der Sache vollständig obsiegende Gemeinde Q._____ wegen dieses Gehörs- mangels nur

eine um die Hälfte reduzierte Parteientschädigung (Beschwerdeentscheid, Erw. 13). Mit dieser anteilmässigen Kostenverlegung wurden die dem Gemeinderat Q._____ zur Last gelegten Verfahrensfehler angemessen berücksichtigt (vgl. dazu auch die Urteile des Bundesgerichts 2C_128/2023 vom 5. Juli 2023, Erw. 4, und 1C_326/2018 vom 21. November 2018, Erw. 6). Eine vollumfängliche Kostenaufgabe an die Gemeinde Q._____ würde sich hingegen nach zutreffender vorinstanzlicher Auffassung nicht rechtfertigen, weil aufgrund der gesamten Umstände darauf abzustellen ist, dass die Beschwerdeführer ihr Rechtsmittel gegen den Unterschutzstellungsentscheid auch ohne die fraglichen Verfahrensfehler ergriffen hätten. Somit wäre ihnen ein wesentlicher Teil der vor-

- 22 - instanzlichen Prozesskosten auch im Falle eines formell fehlerfrei eingeholten Gutachtens und einer genügenden Begründung des Einwendungsentscheids entstanden (vgl. das Urteil des Bundesgerichts 2C_128/2023 vom 5. Juli 2023, Erw. 4.2.2). 2.2. 2.2.1. Der Vorinstanz werfen die Beschwerdeführer insofern Verfahrensfehler vor, als ihre Mitwirkungsrechte bei der Einholung des Fachberichts der kantonalen Denkmalpflege vom 21. Juni 2022 missachtet worden seien und dadurch ihr Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) erneut verletzt worden sei. An der Instruktion der Fachperson Denkmalpflege seien sie nicht beteiligt worden. Ihnen sei weder vorgängig mitgeteilt worden, dass ein Fachbericht eingeholt würde, noch hätten sie sich vorgängig zur Fragestellung äussern können. Auch nach Zustellung des Fachberichts sei nicht offengelegt worden, wie und wann die kantonale Denkmalpflege instruiert worden sei. Vieles sei unklar, etwa welche Vorgaben der Fachperson gemacht worden seien, auf welche Unterlagen sich diese abgestützt habe und ob sie die Liegenschaft in Augenschein genommen habe. Die von den Beschwerdeführern gestellten Ergänzungsfragen seien der Fachperson nicht zur Beantwortung unterbreitet, sondern von der Vorinstanz mit allgemeinen Bemerkungen abgetan worden, ohne konkret auf die Fragen einzugehen, was unzulässig sei. Die Beschwerdeführer hätten Anspruch darauf, ihren Standpunkt ins Verfahren einzubringen. Dazu gehöre unter anderem, dass Ergänzungsfragen nicht nur gestellt werden dürften, sondern auch beantwortet werden müssten. Ansonsten bleibe das Recht, Ergänzungsfragen zu stellen, tot. Dies gelte hier umso mehr, als die Beantwortung der von den Beschwerdeführern in ihrer Rückäusserung vom 27. Juli 2022 gestellten Ergänzungsfragen für die Beurteilung der Gelegenheit höchst relevant gewesen wären, darunter diejenige nach dem Anteil der am Gebäude Nr. bbb noch vorhandenen Originalsubstanz (in Prozenten ausgedrückt), diejenigen, die weitere Erkenntnisse zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes hätten liefern sollen, diejenigen, die sich auf Vergleiche mit anderen Hochstudhäusern im Kanton bezogen hätten, und diejenige, die auf die wirtschaftlichen Auswirkungen der Unterschutzstellung abgezielt habe. Auch dass die Vorinstanz keinen Augenschein vor Ort durchgeführt habe, habe die Mitwirkungsrechte der Beschwerdeführer unrechtmässig eingeschränkt. Für die Beurteilung einer Unterschutzstellung des Gebäudes sei die Prüfung der Gegebenheiten vor Ort (Zustand und Situation der Liegenschaft) zentral. Fotos oder Berichte von anderen Personen vermöchten den persönlichen Eindruck nicht zu ersetzen. Die Vorinstanz hätte deshalb nicht in antizipierter Beweismässigkeit auf die Durchführung eines Augenscheins verzichten dürfen.

- 23 - Schliesslich habe die Vorinstanz wiederholt auch auf das vom Gemeinderat unter Verletzung der Gehörsrechte der Beschwerdeführer eingeholte Gutachten der C._____ abgestellt, ohne dessen Beweiskraft zu relativieren. Das stelle eine fehlerhafte

Beweiswürdigung dar. 2.2.2. Im Zusammenhang mit der Einholung der Stellungnahme der Fachperson der kantonalen Denkmalpflege vom 21. Juni 2022 (Vorakten, act. 93–95) fanden keine Gehörsverletzungen statt. Die Fachperson der kantonalen Denkmalpflege war nicht dazu berufen bzw. nicht damit beauftragt, ein eigenes Gutachten zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. bbb zu erstatten. Vielmehr nahm sie zu den Einwänden der Beschwerdeführer gegen die Unterschutzstellung ihres Gebäudes Stellung und überprüfte dabei mit ihrer Sachkunde die im Gutachten der C._____ abgegebene Einschätzung zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes. Unter diesen Prämissen war ein Einbezug der Beschwerdeführer in die Erstellung des "Fachberichts" weder geboten noch zielführend. Es reichte unter dem Aspekt des rechtlichen Gehörs völlig aus, dass die Beschwerdeführer zu diesem Fachbericht nachträglich Stellung nehmen konnten (vgl. das Urteil des Bundesgerichts 1C_338/2021 vom 25. Januar 2022, Erw. 5.1). Dass die Fachperson keine Besichtigung des Gebäudes (im Innern desselben) durchgeführt hat, müsste den Beschwerdeführern eigentlich bekannt sein. Einen solchen brauchte es auch nicht zwingend, weil sich die Fachperson für ihre Stellungnahme, die – wie erwähnt – kein eigentliches Gutachten darstellt, sondern sich mit einem bereits vorhandenen Gutachten und den gegen die Unterschutzstellung vorgebrachten Argumenten der Beschwerdeführer (aus fachlicher Warte) auseinandersetzt, auf die umfangreiche Gebäudebeschreibung im kantonalen Bauinventar sowie auf die diesbezüglichen Angaben im Gutachten der C._____ samt den darin enthaltenen Fotos des Gebäudes Nr. bbb abstützen konnte. Dass der Fachperson die Ergänzungsfragen gemäss Rückäusserung der Beschwerdeführer vom 27. Juli 2022 (Vorakten, act. 99–104) nicht zur Beantwortung unterbreitet wurden, hatte damit zu tun, dass diese für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. bbb entweder nicht relevant waren, von der Fachperson bereits hinreichend schlüssig und nachvollziehbar beantwortet worden waren oder nicht ihre spezifische Sachkunde betrafen. Darauf wird bei den Erwägungen zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes, zur Verhältnismässigkeit des mit der Unterschutzstellung bewirkten Grundrechtseingriffs und zur Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots (siehe dazu die Erw. 5.2, 6.2 und 7.2 hinten) im Einzelnen zurückzukommen sein. Weil sich die aus dem Gehörsanspruch fliessenden Mitwirkungsrechte der Parteien bei der Beweiserhebung auf die Abnahme von Beweismitteln beschränken, die eine rechtserhebliche Tatsache betreffen und insoweit beweistauglich sind, muss die Verfahrensleitung nicht beliebige Ergänzungsfragen zulassen und zur Beantwortung an eine Fachperson

- 24 - unterbreiten, sondern nur solche, die effektiv geeignet sind, eine bestehende Unklarheit über rechtserhebliche Tatsachen zu beseitigen, und zu deren Beantwortung eine Fachperson speziell befähigt ist. Da dies auf die Ergänzungsfragen der Beschwerdeführer nicht zutraf, kann der Vorinstanz auch in diesem Punkt keine Gehörsverletzung vorgeworfen werden. Auf die Durchführung eines Augenscheins vor Ort durfte die Vorinstanz in zulässiger antizipierter Beweiswürdigung verzichten (vgl. dazu statt vieler: BGE 141 I 60, Erw. 3.3 und Urteil des Bundesgerichts 1C_618/2022 vom 30. Mai 2023, Erw. 3). Sie durfte sich ihre Überzeugung betreffend die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. bbb gestützt auf das Gutachten der C._____ und die Stellungnahme der Fachperson der kantonalen Denkmalpflege bilden, ohne das Gebäude selbst in Augenschein genommen zu haben. Die fachlichen Einschätzungen der C._____ und der Fachperson hätte die Vorinstanz mangels eigener Sachkunde auf diesem Gebiet ohnehin nicht mit einem blossen Augenschein überprüfen können. Dafür hätte sie eine weitere sachverständige Person beiziehen müssen, wozu aber mangels konkreter Anzeichen für massgebliche fachliche

Fehleinschätzungen und mangels fundierter inhaltlicher Kritik am Gutachten oder an der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege kein Anlass bestand. Genauso wenig sind Gründe dafür ersichtlich, derentwegen die Beweiskraft des Gutachtens der C._____ in allgemeiner Weise zu relativieren wäre. Im Übrigen wäre die der Vorinstanz vorgeworfene fehlerhafte Beweiswürdigung ohnehin nicht als Verfahrensfehler zu qualifizieren, sondern als materieller Fehler (unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts oder Rechtsanwendungsfehler). Die Rügen angeblicher vorinstanzlicher Verfahrensfehler erweisen sich somit als unbegründet. Es besteht kein Anlass, den angefochtenen Beschwerdeentscheid und mit ihm den Genehmigungsentscheid aus formellen Gründen aufzuheben. 3.

E. 6

Am 14. Januar 2021 stellte der Gemeinderat Q._____ den Einwendern das mittlerweile ausgefertigte Gutachten der C._____ R._____, vom 17. Dezember 2020 zu, mit Fristansetzung zur Stellungnahme.

- 3 -

E. 6.1

Die Beschwerdeführer erachten die Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. bbb als unverhältnismässigen Eingriff in ihre Eigentumsrechte, weil die Massnahme mangels Schutzwürdigkeit des Gebäudes nicht geeignet sei,

- 32 - die gewünschten Ergebnisse zu erzielen. Und selbst wenn angenommen würde, dass ein Teil des Gebäudes schutzwürdig sei, gelte dies für andere Teile (vor allem Anbauten) unbestrittenermassen nicht. Gleichwohl werde das gesamte Gebäude unter Schutz gestellt und mit einem Abbruchverbot belegt, was über das Ziel hinausschiesse. Die kantonale Denkmalpflege scheine davon auszugehen, dass die nicht schützenswerten Teile des Gebäudes abgebrochen werden könnten, was jedoch fraglich sei, zumal § 26 nBNO keine Ausnahmen vom Abbruchverbot gestatte. Die Überlegungen der kantonalen Denkmalpflege und der Vorinstanz betreffend die Notwendigkeit eines Abbruchverbots auch für die nicht schützenswerten Gebäudeteile (zum Schutz der erhaltungswürdigen Teile) gingen fehl. Der Umgebungsschutz könne auch anderweitig, mit einer dafür typischen Bestimmung, sichergestellt werden. Es sei somit nicht notwendig, das ganze Gebäude samt den nicht schützenswerten Teilen integral unter Schutz zu stellen. Des Weiteren werfen die Beschwerdeführer der Vorinstanz vor, die Interessenabwägung nach Art. 3 RPV unvollständig vorgenommen zu haben. Bereits die Ermittlung der massgeblichen Interessen sei fehlerhaft. Ein ortsbildschützerisches Interesse an der Erhaltung des Gebäudes bestehe nicht. Die Zeugenschaft des Gebäudes sei nur ungenügend abgeklärt worden. Den fehlenden oder höchstens beeinträchtigten Situationswert habe man nicht berücksichtigt. Der Eigenwert sei, wenn überhaupt vorhanden, jedenfalls nicht hoch einzuschätzen. Die privaten Interessen gegen die Unterschutzstellung seien völlig übergangen worden, etwa die Klärung dessen, ob zulässige bauliche Anpassungen am Gebäude finanziell tragbar seien. Das Gebäude erfüllte die Anforderungen an eine Bewohnbarkeit nach heutigem Lebensstandard nicht. Es fehle insbesondere an einer genügenden Raumhöhe. Ein Fortbestand der Baute lasse sich nur mit konstruktiven Verbesserungen gewährleisten, was die Raumhöhen noch weiter verringern würde. Der mit § 26 nBNO bewirkte Grundrechtseingriff schränke die baulichen Möglichkeiten der Beschwerdeführer erheblich ein und sei nicht zu relativieren. Eine Nutzung als Wohnhaus

sei inskünftig (mangels Finanzierbarkeit von baulichen Anpassungen) wohl ausgeschlossen. Bei richtiger Ermittlung, Gewichtung und Abwägung der Interessen er- gebe sich, dass das Gebäude wegen entgegenstehender überwiegender privater Interessen nicht unter Schutz gestellt werden dürfe.

E. 6.2

Die namentlich aus der Zeugenschaft und dem Eigenwert abgeleitete Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. bbb ist einwandfrei gutachterlich be- legt. Dazu sei auf die Ausführungen in Erw. 5.2 vorne verwiesen. Es kann sodann nicht in Abrede gestellt werden, dass sich die in § 26 BNO vorge- sehenen Auflagen und Einschränkungen (Unterhaltungspflicht, Abbruchverbot, Kontrolle der Schutzzielvereinbarkeit von Aus- und Umbauten sowie Um- nutzungen) eignen, um das Gebäude oder zumindest dessen schützens-

- 33 - werte Teile zu erhalten. Damit steht die Eignung der Massnahme (Unter- schutzstellung nach Massgabe von § 26 BNO) für das damit anvisierte Ziel (Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes Nr. bbb) ausser Frage. Schutzwürdig sind nach Auffassung der Gutachterin der C._____ die Fassaden mit ihren Öffnungen und den Gewänden aus Holz, die Fenster von vor 1960, die Bohlenständerkonstruktion, die Haustüre mit der Bo- denplatte, die Dacheindeckung, die Lukarnen, die Dachuntersicht, die Ka- mine, die Grundrissdisposition mit allen Innenwänden, Ausstattungen wie Innentüren, der Kachelofen samt Feuerung, Täfer und Bodenbeläge und die Dachkonstruktion sowie – im Aussenbereich – der Baumbestand und die Einteilung in Rasenflächen und Wege. Als nicht schutzwürdig qualifi- ziert die Gutachterin den Anbau Nord, die Garage und das Werkstattge- bäude. Allgemein könnten die nachträglichen Anbauten entfernt werden, sodass das Hauptgebäude wieder erkennbar werde (Gutachten, S. 5). Mit Blick auf diese Ausführungen stellt sich die Frage, ob es sich rechtfertigt, das gesamte Gebäude Nr. bbb unter Substanzschutz zu stellen, oder ob es angezeigt wäre, als mildere Massnahme den Substanzschutz auf den Kernbau zu beschränken. Zu dieser Thematik hielt die Fachperson der kantonalen Denkmalpflege fest, ein Haus sei aufgrund seiner Geschichte ein Ganzes. Bei näherer Be- trachtung gebe es immer wertvollere und weniger wertvolle, mitunter sogar störende Teile, die allenfalls abgebrochen oder ersetzt werden könnten, wobei dem Schutzziel Rechnung zu tragen sei. Wären diese Teile vom Schutz ausgeklammert, könnte theoretisch an dieser Stelle ohne Rücksicht auf die zu schützende Substanz gebaut werden (weil der Umgebungs- schutz nur bei kantonal geschützten Gebäuden greife). Die verschiedenen Bauphasen und die insgesamt heterogene Erscheinung seien just das We- sentliche an einem so genannten Tauner- oder Kleinbauernhaus, das we- niger nach einem einheitlichen Plan erbaut, als im Laufe der Zeit pragma- tisch und improvisiert angepasst und erweitert worden sei. Daher wäre aus fachlicher Sicht auch eine dem Volumen, den Proportionen und der Mate- rialität des Hauses entsprechende bauliche Weiterentwicklung denkbar (Vorakten, act. 94 f.). Daraus erhellt, dass sich die gemäss der Gutachterin der C._____ nicht schutzwürdigen Gebäudeteile jedenfalls nicht bedingungslos ohne nachteilige Auswirkungen auf die schutzwürdigen Tei- le entfernen, ersetzen oder umgestalten lassen. Sogar ein nicht fachmän- nisch durchgeführter ersatzloser Abbruch von nicht schutzwürdigen Ge- bäudeteilen könnte letztlich nachteilige Auswirkungen auf das Erschei- nungsbild und die Ausdruckskraft des Kernbaus haben. Entsprechend wür- de ein auf den Kernbau beschränkter Substanzschutz unter Umständen nicht ausreichen, um diesen in seiner Gesamtwirkung und seiner kulturhis- torischen, typologischen und situativen Bedeutung ungeschmälert zu be- wahren. Mit einer Umgebungsschutzbestimmung im Stile

von § 32 KG, wie

- 34 - sie für kantonal geschützte Objekte vorgesehen ist, liessen sich ohnehin nur den Kernbau beeinträchtigende Ersatz-, Um- oder Ausbauten verhindern. Eine mildere Massnahme fällt als ungeeignet ausser Betracht, wenn sie eine geringere Zwecktauglichkeit als die ursprüngliche ins Auge gefass- te Vorkehrung aufweist (PIERRE TSCHANNEN/MARKUS MÜLLER/MARKUS KERN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Auflage 2022, Rz. 459). Infolge- dessen ist die Erforderlichkeit eines sich auf das gesamte Gebäude Nr. bbb erstreckenden Substanzschutzes mit der Vorinstanz zu bejahen. Der durch die Unterschutzstellung des gesamten Gebäudes Nr. bbb be- wirkte Eingriff in ihre Eigentumsrechte ist den Beschwerdeführern sodann zumutbar. Als unberechtigt erweist sich insbesondere der gegenüber der Vorinstanz erhobene Vorwurf der unvollständigen oder ungenügenden Er- mittlung, Gewichtung und Abwägung der auf dem Spiel stehenden Interes- sen. Es liegen sämtliche Interessen auf dem Tisch, die für oder gegen eine Unterschutzstellung des Gebäudes sprechen. Auch wenn sich die Unter- schutzstellung lagebedingt nicht (massgeblich) auf Gründe des Ortsbild- schutzes stützen lässt und dem Gebäude Nr. bbb kein (hoher) Situations- wert zukommt, ist die sich aus der Zeugenschaft und dem Eigenwert des Gebäudes ergebende Schutzwürdigkeit gutachterlich bescheinigt und zweifelsfrei ausgewiesen. Dabei ist der Erhaltung von Baudenkmalern der in Frage stehenden Art (als lokaler Zeuge für die kleinbäuerliche Lebens- weise in den vergangenen Jahrhunderten) ein hohes Gewicht einzuräu- men. Auf der anderen Seite stellt zwar die umstrittene Unterschutzstellung einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) der Beschwerde- führer dar. Dennoch sind die privaten Interessen der Beschwerdeführer ge- gen die Unterschutzstellung insofern zu relativieren, als sie das Gebäude gemäss § 26 BNO wenngleich nicht (vollständig) abbrechen, so doch im- merhin schutzzielverträglich um- und ausbauen sowie umnutzen dürfen. Wird im Rahmen eines neutralen Gutachtens eine mangelnde Schutzfähig- keit der Gebäudesubstanz nachgewiesen, kann sogar eine bauliche Ver- änderung in Abweichung zum Schutzziel bewilligt werden (§ 26 Abs. 4 BNO). Die Belastung der betroffenen Eigentümer wird auch insofern gemil- dert, als der Gemeinderat in eigener Kompetenz Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung leisten kann (§ 26 Abs. 2 BNO). Dass das Gebäude im derzeitigen baulichen Zustand nur an Bewoh- ner mit unterdurchschnittlichen Ansprüchen an den Wohn- und Ausbau- standard vermietet werden kann und allenfalls sanierungsbedürftig ist, be- schlägt rein finanzielle Interessen der Beschwerdeführer. Dasselbe gilt für den Umstand, dass für den Fortbestand des Gebäudes und/oder der Wohnnutzung allfällig notwendige Sanierungsmassnahmen kostspieliger sein könnten als ein Abbruch des Gebäudes und der Ersatz durch einen Neubau, welcher den Beschwerdeführern eine höhere Rendite eintragen würde. Es ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführern nicht

- 35 - näher plausibilisiert, dass eine allenfalls notwendige Instandstellung des Gebäudes ausgeschlossen oder übermässig aufwendig wäre. Gemäss der Fachperson der kantonalen Denkmalpflege ist eine dem Volumen, den Proportionen und der Materialität des Hauses gemässe bauliche Wei- terentwicklung aus fachlicher Sicht denkbar. Dabei lag es nicht an dieser Fachperson (und wohl auch ausserhalb ihrer Kernkompetenzen), eine Ein- schätzung darüber abzugeben, welcher Mietpreis sich mit dem Objekt erzielen lässt und ob sich die zu tätigen Investitionen verzinsen und amortisieren lassen. Ersteres können die Beschwerdeführer selbst am bes- ten beurteilen; Letzteres liesse sich nur anhand eines

konkreten Sanierungsprojekts zuverlässig beantworten und hängt ausserdem von den finanziellen Möglichkeiten der Beschwerdeführer ab. Abgesehen davon sind Rentabilitätsüberlegungen umso geringer zu gewichten, je schutzwürdiger eine Baute ist. Zudem können rein finanzielle Interessen bei ausgewiesener Schutzwürdigkeit für sich genommen nicht ausschlaggebend sein (BGE bbb II 125, Erw. 10.4 mit weiteren Hinweisen). Andernfalls würde der Denkmalschutz erheblich erschwert, weil sich fast jedes ältere Gebäude durch einen gewinnbringenderen Neubau ersetzen liesse. In einer Gesamtbetrachtung hält somit der durch die Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. bbb bewirkte Grundrechtseingriff vor dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV) stand, indem die in § 26 BNO vorgesehenen Massnahmen geeignet, erforderlich und den Beschwerdeführern zumutbar sind, um die schutzwürdige Gebäudesubstanz voll zu erhalten. Eine unvollständige oder fehlerhafte Interessenabwägung liegt nicht vor. 7.

E. 7

Mit Stellungnahmen vom 20. Januar 2021 und 27. Januar 2021 forderten die Einwender ein "korrektes Begutachtungsverfahren". Zum Inhalt des Gutachtens der C._____ äusserten sie sich nicht (spezifisch), da dieses aus ihrer Sicht rechtswidrig, unter Verstoss gegen die massgeblichen Beweisvorschriften und Verfahrensgarantien, zustande gekommen, nicht verwertbar, nichtig und aus dem Recht zu weisen sei. Abgesehen davon fehle darin eine Begutachtung der Substanzschutzwürdigkeit des Gebäudes.

E. 7.1

Unter dem Titel der Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots (Art. 8 Abs. 1 BV) machen die Beschwerdeführer schliesslich geltend, dass der Gemeinderat nur neun von zwölf der im kantonalen Bauinventar aufgenommenen Bauten in der Gemeinde Q._____ unter Substanzschutz nach § 26 nBNO gestellt habe und dabei nicht rechtsgleich vorgegangen sei. Im Laufe der Planung sei die Gemeinde gemäss Planungsbericht zum Schluss gelangt, dass drei Objekte des Bauinventars (MM., NN., OO.) zu wenig ausserordentlich und für das Ortsbild zu wenig bedeutend seien, um für den Erhalt dieser Objekte die Nutzungseinschränkung durch die Unterschutzstellung für die Grundeigentümer zu rechtfertigen. Diese unterschiedliche Beurteilung der Schutzwürdigkeit im Vergleich zum Gebäude Nr. bbb überzeuge materiell nicht, zumal auch die kantonale Denkmalpflege von einer Gleichwertigkeit des Schutzinteresses ausgehe. Untersuche man die Gründe für die Nichtunterschutzstellung der anderen Gebäude, würden diese auch auf das Gebäude Nr. bbb zutreffen, das folglich ebenfalls nicht unter Schutz zu stellen sei. Zudem sei der Entscheid gefällt worden, ohne zur Schutzwürdigkeit der anderen Gebäude ein Gutachten einzuholen. Der Entscheid über die Unterschutzstellung habe basierend auf einheitlichen und überprüfbaren Kriterien zu erfolgen, was hier nicht geschehen sei.

E. 7.2

Nach der Rechtsprechung kommt dem Grundsatz rechtsgleicher Behandlung im Planungsrecht nur eine abgeschwächte Bedeutung zu, weil es in der Natur der Raumplanung liegt, dass die Gebiete, in denen gewisse Nutzungen erlaubt oder aber ausgeschlossen sind, irgendwie bezeichnet und von anderen Gebieten abgegrenzt werden müssen (BGE 142 I 162, Erw. 3.7.2 mit weiteren Hinweisen; Urteile des Bundesgerichts 1C_530/2021 vom 23. August 2022, Erw. 6.3, und 1C_241/2019 vom 19. August 2019, Erw. 3.2). Dies gilt zwar in erster Linie für die Ausscheidung von Zonen für bestimmte

Nutzungen, ist in ähnlichem Masse aber auch bei der Unterschutzstellung von Gebäuden beachtlich, wo die Planungsbehörde eine Auswahl treffen können soll, welches oder welche von mehreren grundsätzlich schutzwürdigen Gebäuden sie unter Denkmalschutz stellen will, solange sie sich dabei an sachlich vertretbaren Kriterien orientiert. Im Planungsbericht vom 19. November 2021 (Vorakten, act. 172), S. 30 f., wird anhand von sachlichen Kriterien aufgezeigt, weshalb auf die Unterschutzstellung der Bauinventarobjekte MM., NN. und OO. verzichtet wurde. Dazu kann auf die Wiedergabe der Gründe für die Nichtunterschutzstellung in Erw. 1.2 vorne verwiesen werden. Das Wohnhaus an der AH-Strasse wurde nicht einmal ins kantonale Bauinventar mit kommunal schutzwürdigen Objekten aufgenommen, und zwar nicht nur – wie die Beschwerdeführer insinuieren – mit der Begründung, dass es wegen seiner Lage ausserhalb des Dorfes keine wichtige Stellung im Ortsbild habe, sondern zusätzlich deshalb, weil es grössere bauliche Veränderungen erfahren habe (Vorakten, act. 171; Beschwerdebeilage 7). Es ist zudem bauzeitgeschichtlich und vom Typus her nicht mit dem Gebäude Nr. bbb vergleichbar. Dasselbe gilt auch für die ins Bauinventar aufgenommenen bäuerlichen Vielzweckbauten an der AG-Strasse (NN.) und an der AF-Strasse (OO.), die an sich schutzwürdig wären, aber sich vom Typus her trotzdem wesentlich vom Gebäude Nr. bbb unterscheiden. Beim Objekt NN. soll die schützenswerte Substanz im Übrigen nicht nur durch störende Annexbauten, sondern ferner durch umfassende Um- und Ausbauten im Innern des Gebäudes geschwächt worden sein. Das Objekt OO. ist derweil Zeuge einer jüngeren Bauernhausgeneration mit massiven Mauern (also kein Bohlenständerbau). Solche grundlegenden Unterschiede lassen sich auch ohne Gutachten einer Fachperson der Denkmalpflege feststellen. Demnach können die Beschwerdeführer aus der Nichtunterschutzstellung der erwähnten Vergleichsobjekte schon mangels Vergleichbarkeit mit dem Gebäude Nr. bbb nichts zu ihren Gunsten ableiten.

- 37 - Abgesehen davon haben die Beschwerdeführer in der vorliegenden Situation keinen Anspruch auf eine Gleichbehandlung im Unrecht, die sie letztlich verlangen, wenn von der Unterschutzstellung ihres Gebäudes Nr. bbb deshalb abgesehen werden soll, weil andere mindestens ebenso schutzwürdige Gebäude in der Gemeinde Q._____ (trotz entsprechender Verpflichtung in § 40 BauG und Art. 3 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 [NHG; SR 451]) nicht unter Substanzschutz nach § 26 BNO gestellt werden. Dem in Ausnahmefällen aus dem Gleichheitsgebot abgeleiteten Anspruch auf gesetzeswidrige Begünstigung können nämlich gewichtige öffentliche Interessen oder das berechtigte Interessen eines privaten Dritten an gesetzmässiger Rechtsanwendung entgegenstehen. In einem solchen Interessenkonflikt sind die einander widersprechenden Rechte und Interessen im Einzelfall gegeneinander abzuwägen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 603). Dabei ist das Interesse an der Erhaltung eines schutzwürdigen Gebäudes für gewöhnlich höher zu gewichten als das Interesse des Gebäudeeigentümers daran, von in anderen Fällen allenfalls nicht hinreichend konsequent betriebenen Denkmalschutz profitieren zu können, zumindest wenn eine Gemeinde ihre diesbezügliche Aufgabe ernstnimmt, was die Gemeinde Q._____ mit der Unterschutzstellung von neun Gebäuden getan hat. Eine Gleichbehandlung mit den Eigentümern der anderen acht Schutzobjekte wird von den Beschwerdeführern wohlweislich nicht thematisiert. Zudem wäre es nicht angebracht, von den Gemeinden zwecks Wahrung des Rechtsgleichheitsgebots zu verlangen, dass sie für jedes Gebäude, dessen Schutzwürdigkeit zur Diskussion steht, ein Gutachten über die Schutzwürdigkeit einholen müssen, schon gar nicht für solche, deren Unterschutzstellung

nicht beabsichtigt wird. Die finanziellen Aufwendungen für solche Gutachten rechtfertigen sich insbesondere dann, wenn der durch die Unterschutzstellung bewirkte Eingriff in die Eigentumsgarantie – wie im Falle der Beschwerdeführer, die sich der Massnahme widersetzen und in diesem Zusammenhang auch ein Gutachten über die Schutzwürdigkeit ihres Gebäudes Nr. bbb beantragt haben – speziell legitimiert werden soll. In diesem Sinne verstösst auch die Nichteinholung von Gutachten zur Schutzwürdigkeit jener (im kantonalen Bauinventar verzeichneten) Gebäude, die nicht als Gebäude mit Substanzschutz nach § 26 BNO in Anhang 9B aufgenommen wurden, nicht gegen das Rechtsgleichheitsgebot (Art. 8 Abs. 1 BV). 8. Zusammenfassend wurde das Gebäude Nr. bbb der Beschwerdeführer, dessen Schutzwürdigkeit anhand eines schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachtens bestätigt ist, zu Recht unter Substanzschutz gemäss § 26 BNO gestellt. Der dadurch bewirkte Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) beruht auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage, liegt im öffentlichen Interesse und ist verhältnismässig. Die Einschränkungen und Verpflichtun-

- 38 - gen, mit denen der Substanzschutz verbunden ist, sind in § 26 BNO hinreichend bestimmt formuliert. Die Unterschutzstellung ist sodann mit dem Rechtsgleichheitsgebot (Art. 8 Abs. 1 BV) vereinbar. Soweit im erstinstanzlichen Unterschutzstellungs- bzw. Planungsverfahren Verfahrensrechte der Beschwerdeführer verletzt wurden, wurden diese im vorinstanzlichen Beschwerde- und Plangenehmigungsverfahren in zulässiger Weise geheilt. Die Vorinstanz selbst hat keine Verfahrensfehler begangen. Weil die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. bbb aufgrund des Gutachtens der C._____ und der Stellungnahme der Fachperson der kantonalen Denkmalpflege für das Verwaltungsgericht zweifelsfrei feststeht, kann auch im vorliegenden Verfahren in erlaubter antizipierter Beweiswürdigung (vgl. dazu statt vieler: BGE 141 I 60, Erw. 3.3 und Urteil des Bundesgerichts 1C_618/2022 vom 30. Mai 2023, Erw. 3) auf die Durchführung des von den Beschwerdeführern erneut beantragten Augenscheins vor Ort sowie die Einholung eines weiteren Gutachtens zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes verzichtet werden. Das Verwaltungsgericht, dessen Spruchkörper eine promovierte Architektin ETH angehört, verspricht sich von beiden Beweismassnahmen keine neuen Erkenntnisse hinsichtlich der Schutzwürdigkeit. Die Beschwerde ist daher als unbegründet abzuweisen. III. 1. Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens (Unterliegerprinzip) auf die Parteien verlegt (§§ 31 Abs. 2 Satz 1 und 32 Abs. 2 VRPG). Den Behörden werden jedoch Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Als vollumfänglich unterliegende Partei haben die Beschwerdeführer demnach die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu tragen. Ausserdem sind sie der obsiegenden und anwaltlich vertretenen Gemeinde Q._____ zum Ersatz der Parteikosten für die Vertretung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren verpflichtet. Kein Anspruch auf Parteikostenersatz hat demgegenüber der anwaltlich nicht vertretene Regierungsrat (§ 29 VRPG). Für die Verfahrens- und Parteikosten (an die Einwohnergemeinde Q._____) haften die beiden Beschwerdeführer solidarisch (§ 33 Abs. 3 VRPG). 2. Die Höhe der Parteientschädigung richtet sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150). Verfahrensgegenstand ist die Gesamtrevision der Nut-

- 39 - zungsplanung. Grundsätzlich und unter Vorbehalt des Bundesrechts sind Rechtsmittelverfahren betreffend Nutzungsplanungen vermögensrechtliche Streitigkeiten (Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2020.196 vom 8. November 2021, Erw. III/2, und WBE.2016.196 vom 25. April 2017, Erw. II/2; Urteil des Bundesgerichts 1C_113/2007 vom 19. September 2017, Erw. 2.3). Die Beschwerdeführer beziffern ihr vermögensmässiges Interesse als Eigentümer der Parzelle Nr. aaa und des Gebäudes Nr. bbb indessen nicht. Effektiv lässt es sich derzeit auch kaum abschätzen, ob und vor allem in welchem Masse die umstrittene Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. bbb ihr Vermögen beeinflusst, weshalb es sich rechtfertigt, von einer nichtvermögensrechtlichen Streitigkeit auszugehen. In Verfahren, die das Vermögen der Parteien nicht beeinflussen, bestimmt sich die Grundentschädigung für die Vertretung einer Partei nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts sowie nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (vgl. § 8a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 1 lit. b AnwT). Für Fälle ohne Streitwert geht der Honorarrahmen von Fr. 1'210.00 bis Fr. 14'740.00 aus. Die Schwierigkeit des Falls wird wegen der Vielzahl der Fragestellungen als leicht überdurchschnittlich eingestuft, der Aufwand für den Anwalt der Gemeinde Q._____ hielt sich dennoch in Grenzen. Die Bedeutung des Falles für die Gemeinde ist als mittel einzustufen. Mit Rücksicht darauf ist die Grundentschädigung auf Fr. 6'000.00 zu bemessen. Ordentliche oder ausserordentliche Zuschläge im Sinne der §§ 6 und 7 AnwT sind keine zu gewähren, weil der Aufwand für den zweiten Schriftenwechsel durch den Wegfall einer Verhandlung kompensiert wird und der Aufwand des Anwalts der Gemeinde klar nicht als ausserordentlich bezeichnet werden kann. Unter Hinzurechnung einer Auslagenpauschale und der Mehrwertsteuern resultiert eine Parteientschädigung von gerundet Fr. 6'660.00. Das Verwaltungsgericht erkennt:

E. 8

Am 15. März 2021 entschied der Gemeinderat, § 26 BNO entsprechend dem Subeventualantrag der Einwender neu zu formulieren. Im Übrigen wurden die Anträge mit Ausnahme des bereits erfüllten prozessualen Antrags auf Einholung eines Gutachtens zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. bbb abgewiesen. Mithin hielt der Gemeinderat daran fest, das fragliche Gebäude unter Substanzschutz zu stellen.

E. 9

Am tt.mm.2021/tt.mm.2021 beschloss die Einwohnergemeindeversammlung Q._____ die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland unter Einschluss der Bestimmungen zu den Gebäuden mit Substanzschutz. Der Beschluss wurde im Amtsblatt des Kantons Aargau vom 22. Juli 2021 publiziert. B. 1. Gegen den Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Q._____ erhoben A._____ und B._____ am 18. August 2021 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Aargau und stellten folgende (materielle) Begehren: 1. Es sei der Gemeindeversammlungsbeschluss vom tt.mm.2021 hinsichtlich der Liegenschaft Q._____ aaa aufzuheben und es sei das Gebäude Nr. bbb (AI-Strasse) als Gebäude mit Substanzschutz ersatzlos aus dem Bauzonenplan zu streichen. 2. Es sei die Nr. JJ. "Bäuerlicher Vielzweckbau (1786) AI-Strasse" ersatzlos aus dem Anhang der BNO (Gebäude mit Substanzschutz, § 26 BNO) zu streichen. 3. Es seien der Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung nur ohne Substanzschutz für das Gebäude Nr. bbb auf Liegenschaft Q._____ aaa zu genehmigen.

- 4 - 4. Der allgemeine Nutzungsplan sei eventuell zur Präzisierung des Schutzzumfangs (Teil) hinsichtlich des Gebäudes Nr. bbb auf Liegenschaft Q._____ aaa an die Gemeinde

zurückzuweisen (§ 27 Abs. 2 BauG). 5. Es seien die beiden Einwendungsentscheide des Gemeinderats Q._____ vom 4. Januar 2021 und vom 15. März 2021 aufzuheben. 6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWST). In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragten A._____ und B._____ die Einholung eines Gutachtens durch einen neutralen Fachmann zur integralen Substanzschutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. bbb auf der Parzelle Nr. aaa Q._____ oder Teilen davon, samt Edition desselben zur Einsicht- und Stellungnahme (rechtliches Gehör). 2. Mit Beschluss vom 18. Januar 2023 wies der Regierungsrat die Beschwerde von A._____ und B._____ ab (RRB Nr. 2023-000044) und genehmigte gleichentags (mit einem Vorbehalt betreffend Anpassungen an die Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]) die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Q._____ bei gleichzeitiger Fortschreibung des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen (FFF) (RRB Nr. 2023-000045). C. 1. Gegen die Regierungsratsbeschlüsse vom 18. Januar 2023 (Genehmigungs- und Beschwerdeentscheid) liessen A._____ und B._____ am 27. Februar 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht einreichen, mit den Anträgen in der Sache: 1. Es sei der Genehmigungsentscheid des Regierungsrats vom 18. Januar 2023 (Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000045) und der Beschluss der Gemeindeversammlung vom tt.mm.2021 aufzuheben, soweit damit das Gebäude Nr. bbb (AI-Strasse) als Gebäude mit Substanzschutz im Bauzonenplan aufgeführt ist und die Nr. JJ. "Bäuerlicher Vielzweckbau (1786) AI-Strasse" im Anhang der BNO (Gebäude mit Substanzschutz, § 26 BNO) aufgeführt ist. 2. Es sei das Gebäude Nr. bbb als Gebäude mit Substanzschutz ersatzlos aus dem Bauzonenplan zu streichen. 3. Es sei die Nr. JJ. "Bäuerlicher Vielzweckbau (1786) AI-Strasse" ersatzlos aus dem Anhang der BNO (Gebäude mit Substanzschutz, § 26 BNO) zu streichen.

- 5 - 4. Es sei der Beschwerdeentscheid des Regierungsrats vom 18. Januar 2023 (Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000044) aufzuheben, soweit er nicht durch den Genehmigungsentscheid abgelöst wurde. 5. Die Verfahrenskosten des regierungsrätlichen Verfahrens seien der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Die Beschwerdegegnerin sei verpflichtet, den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung für das regierungsrätliche Verfahren auszurichten. 6. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanzen zurückzuweisen. 7. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Beschwerdegegnerin. Zudem stellten die Beschwerdeführer die prozessualen Anträge auf Durchführung einer öffentlichen Verhandlung gemäss Art. 6 EMRK und eines Augenscheins vor Ort sowie die Einholung eines Gutachtens durch einen neutralen Fachmann zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. bbb auf der Parzelle Nr. aaa Q._____ oder Teilen davon. Dabei sei den Beschwerdeführern die Möglichkeit zu geben, sich vorgängig zur Person des Gutachters sowie zu den zu stellenden Fragen zu äussern. 2. Mit Beschwerdeantworten vom 15. März 2023 und 8. Mai 2023 beantragten das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, im Namen des Regierungsrats, sowie der Gemeinderat Q._____ die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. 3. Im zweiten Schriftenwechsel (Replik vom 29. Juni 2023; Duplik des BVU, Rechtsabteilung, vom 4. Juli 2023; Duplik des Gemeinderats Q._____ vom 20. September 2023) hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. 4. Mit Verfügung vom 11. Oktober 2023 ordnete der instruierende Verwaltungsrichter an, es werde unter Vorbehalt eines zeitnahen Verzichts seitens der Beschwerdeführer in Kürze zu einer mündlichen Verhandlung im Sinne von Art. 6 Ziff. 1 EMRK (ohne weitere Beweismassnahmen wie einen Augenschein vor Ort mit Parteibefragung) vorgeladen. Unter diesen Umständen verzichteten die Beschwerdeführer

mit Eingabe vom 23. Oktober 2023 auf die Durchführung einer entsprechenden Verhandlung, bekräftigten dabei aber ihren Standpunkt, dass ein Augenschein vor Ort erforderlich wäre.

- 6 - D. Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 13. Dezember 2023 beraten und entschieden. Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung: I. 1. 1.1. Nach § 54 Abs. 3 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200) in Verbindung mit § 28 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) ist gegen kantonale Genehmigungsentscheide von kommunalen Nutzungsplanungen die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Genehmigungsentscheid des Regierungsrats (RRB Nr. 2023-000045) ist somit gegeben. 1.2. Nach § 14 Abs. 1 BauV kann mit gesonderter Beschwerde beim Verwaltungsgericht zugleich der Beschwerdeentscheid der Verwaltung (§ 26 BauG) angefochten werden, soweit er nicht durch den Genehmigungsentscheid abgelöst worden ist. Mit dieser Beschwerde können jene Punkte des Beschwerdeverfahrens angefochten werden, die nicht Gegenstand des kantonalen Genehmigungsentscheids bilden (§ 14 Abs. 2 BauV; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2001, S. 366; 1997, S. 283 ff.). Dies trifft in erster Linie auf formelle Fragestellungen (Sachurteilsvoraussetzungen) oder Streitigkeiten über die Höhe der Verfahrenskosten im vorangegangenen Beschwerdeverfahren zu (Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2018.344 vom 27. November 2019, Erw. I/1.2, WBE.2012.342 vom 17. Dezember 2013, Erw. I/2, und WBE.2011.225/226 vom 20. Februar 2012, Erw. I/3.1). Der Beschwerdeentscheid bildet somit nur insoweit ein taugliches Anfechtungsobjekt, als sein Inhalt nicht durch den Genehmigungsentscheid bestätigt wird (AGVE 2002, S. 278 ff.; 2001, S. 365; CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, N. 41 zu § 26). 1.3. Die Beschwerdeführer werfen der Vorinstanz in verschiedener Hinsicht eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) und sonstige Verfahrensfehler vor. Einerseits habe sie

- 7 - schwerwiegende Gehörsverletzungen und Verfahrensfehler im kommunalen Planungsverfahren im Zusammenhang mit der Erstellung des Gutachtens zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. bbb und der Begründung des gemeinderätlichen Einwendungsentscheids unzulässigerweise als geheilt beurteilt respektive im Kostenpunkt nur unzureichend berücksichtigt. Andererseits habe die Vorinstanz selbst Gehörsverletzungen begangen, indem sie die Beschwerdeführer bei der Erstellung des ihnen nicht vorgängig angekündigten Fachberichts der kantonalen Denkmalpflege nicht habe mitwirken lassen und im Nachgang dazu nicht einmal ihre Ergänzungsfragen der Fachperson Denkmalpflege zur Beantwortung unterbreitet habe. Auch habe sie den von den Beschwerdeführern beantragten Augenschein vor Ort nicht durchgeführt, obwohl der persönliche Eindruck gerade für die Unterschutzstellung eines Gebäudes unerlässlich und nicht durch Bildaufnahmen zu ersetzen sei. Diese Kritik zielt auf formelle Fragestellungen im vorangegangenen Beschwerdeverfahren ab, weshalb die Anfechtung des regierungsrätlichen Beschwerdeentscheids (RRB Nr. 2023-000044) in diesem Punkt (Gehörsverletzungen und sonstige Verfahrensfehler) zulässig ist. Die Beschwerdeführer fechten den Beschwerdeentscheid ohnehin erklärtermassen nur insoweit an, als er nicht

vom ebenfalls angefochtenen Genehmigungsentscheid des Regierungsrats abgelöst wurde.

2. 2.1. Zur Beschwerde ist befugt, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheids hat (§ 42 lit. a VRPG i.V.m. § 4 Abs. 1 BauG; § 28 BauG). Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer (je zur Hälfte) der Parzelle Nr. aaa und folglich des sich darauf befindlichen Gebäudes Nr. bbb, das unter Substanzschutz gestellt werden soll, mit Implikationen auf ihre Eigentumsrechte daran. Sie haben somit ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der von ihnen beantragten Aufhebung der angefochtenen vorinstanzlichen Entscheide und Änderung des Bauzonenplans und der BNO-Vorschriften dahingehend, dass ihr Gebäude Nr. bbb nicht unter Substanzschutz gestellt wird. Ihre materielle Beschwerde ist somit ausgewiesen. 2.2. Die Beschwerdelegitimation setzt neben der materiellen Beschwerde auch eine solche im formellen, prozessualen Sinne voraus. Formell beschwert ist eine Person, die formell am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt war (passive Seite; vgl. § 4 Abs. 2 Satz 3 BauG) und dort ihre Antrags- und Beschwerdemöglichkeiten formell richtig ausgeschöpft hat (aktive Seite), die aber mit ihren Anträgen nicht oder zumindest nicht vollständig durchgedrungen ist (AGVE 2007, S. 438). Die formelle Beschwerde zur Anfechtung

- 8 - des Genehmigungsentscheids setzt somit die Teilnahme an einem Beschwerdeverfahren gemäss § 26 Abs. 1 BauG, dessen Ergebnis die Genehmigungsbehörde bindet (§ 26 Abs. 2 BauG), voraus. Die Beschwerdeführer haben sich am Einwendungsverfahren und am Planbeschwerdeverfahren mit eigenen Anträgen beteiligt und sind mit diesen nicht durchgedrungen. Damit sind sie auch formell beschwert und zur vorliegenden Beschwerde befugt. 3. Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage ab der Publikation des Genehmigungsentscheids im kantonalen Amtsblatt (§ 28 BauG). Gemäss § 4 Abs. 1 BauG i.V.m. § 28 Abs. 1 VRPG gilt für die Berechnung der Fristen die Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272). Die kantonale Genehmigung wurde im Amtsblatt vom 27. Januar 2023 veröffentlicht. Mit Postaufgabe vom 27. Februar 2023 erfolgte die Verwaltungsgerichtsbeschwerde rechtzeitig. 4. Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerden gegen den Genehmigungs- und den Beschwerdeentscheid ist somit einzutreten. 5.

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