

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2024.104 vom 24. März 2025

AG Verwaltungsgericht, 2025-03-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2024.104

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2024.104 du 24 mars 2025

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2024.104 del 24 marzo 2025

Erwägungen

E. 3

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'000.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 540.–, ins- gesamt Fr. 4'540.–, werden den Beschwerdeführenden A.____, B.____, C.____ und J.____, Dr. D.____ und E.____ sowie F.____ und M.____ zu je 1/5 (Fr. 908.–) auferlegt. Sie haften für den auf sie entfallenden Kostenteil solidarisch.

E. 3.1

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

E. 3.2

Das massgebende Terrain ist im öffentlichen Baurecht eine Referenz- grösse für die Bestimmung zahlreicher wichtiger Gebäudeparameter (vgl. - Erläuterungen des Interkantonalen Organs über die Harmonisierung der Baubegriffe [IOHB] zur IVHB, Stand 3. September 2013 [nachfolgend: IVHB-Erläuterungen], S. 2; ALAIN GRIFFEL, Die Harmonisierung der Baube- griffe – ein Schlag ins Wasser, Aktuelle Juristische Praxis [AJP] 2018, S. 1231; HEER/MUNZ, IVHB – Ein Werkstattbereich aus dem Kanton Aar- - 10 - gau, Anwaltsrevue 2013, S. 441 mit Beispielen). § 16 i.V.m. Anhang 1 Zif- fer 1.1 BauV definiert das massgebende Terrain wie folgt: Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilli- gungsverfahren abweichend festgelegt werden. Das Konkordat nennt somit den "natürlich gewachsenen Geländeverlauf" (im Moment der Baugesuchseinreichung) als massgebendes Terrain. Ein anderes als den "natürlich gewachsenen Geländeverlauf" als massgeben- des Terrain zu bezeichnen, kommt nur unter den eng umschriebenen Vo- raussetzungen des dritten Satzes in Frage. Damit wird bezweckt, dass auf den seit langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse ent- standenen Geländeverlauf abgestellt wird und nicht auf einen Geländever- lauf, der auf menschliche Eingriffe wie frühere Abgrabungen und Aufschüt- tungen zurückgeht (IVHB-Erläuterungen, S. 2; Entscheide des Verwal- tungsgerichts WBE.2023.148 vom 31. Januar 2024, Erw. II/3.2, WBE.2022.257 vom 28. März 2023, Erw. II/3.2, WBE.2018.128 vom 3. De- zember 2018, Erw. II/7). Diesen sogenannten

"Urzustand" zu ermitteln ist eine schwierige und aufwendige Aufgabe, da das natürlich belassene, un- überbaute Baugrundstück im Zeitalter des verdichteten Bauens selten ist. Meist wird – wo vorhanden – von älteren Terrainaufnahmen (dokumentiert in früheren Baugesuchsunterlagen, Strassenbauprojekten usw.) auf den "ursprünglichen Geländeverlauf" geschlossen werden müssen. Der Beizug von historischen Karten oder geologischen Gutachten bei jedem Bauvorhaben erscheint zwar weder praktikabel noch verhältnismässig (Entscheidung des Verwaltungsgerichts WBE.2023.148 vom 31. Januar 2024, Erw. II/3.2, WBE.2022.257 vom 28. März 2023, Erw. II/3.2, WBE.2018.128 vom 3. Dezember 2018, Erw. II/9), kann in Einzelfällen jedoch dennoch geboten sein. Wo der natürlich gewachsene Geländeverlauf unklar oder umstritten ist, muss die zuständige Baubehörde dessen Verlauf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hoheitlich festlegen. Nach dem Konkordatstext wird sie dabei auf den natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung abstellen, also soweit möglich von der Umgebung oder von älteren Terrainaufnahmen auf den ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Baugrundstück schliessen (IVHB-Erläuterungen, S. 2; Entscheidung des Verwaltungsgerichts WBE.2023.148 vom 31. Januar 2024, Erw. II/3.2, WBE.2022.257 vom 28. März 2023, Erw. II/3.2, WBE.2018.128 vom 3. Dezember 2018, Erw. II/7).

E. 3.3

Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, das in den Plänen festgehaltene massgebende Terrain sei nicht korrekt, namentlich verlaufe die Steigung auf dem Baugrundstück von Ost nach West linear, d.h. die im östlichen

- 11 - Bereich zur R-Strasse hin eingetragene Böschung entspreche nicht dem massgebenden Terrain. Zu Begründung berufen sie sich auf bereits vor Vorinstanz eingereichte Luftaufnahmen aus den Jahren 1998, 2001, 2002/2004 und 2006 (siehe Vorakten, act. 40, 73 ff.) sowie auf (historische) Karten. Den erwähnten Luftbildern lässt sich entnehmen, dass die Parzellen Nrn. aaa und bbb – um die es vorliegend geht – bereits damals bebaut waren. Hinsichtlich des massgebenden Terrains (d.h. des "natürlich gewachsenen Geländeverlaufs") auf den beiden Parzellen lässt sich insoweit nichts direkt herauslesen. Soweit die Beschwerdeführer unter Bezugnahme zu den Luftbildern vorbringen, auf der benachbarten, noch nicht bebauten Parzelle Nr. eee sei zur R-Strasse hin keine "Böschung" vorhanden gewesen, sondern das Gelände völlig eben verlaufen, lässt sich solches nicht bestätigen. Aus der in den Luftbildern ersichtlichen Grünfläche auf der Parzelle Nr. eee lässt sich nicht herauslesen, ob westlich der R-Strasse (im südöstlichen Parzellenbereich) eine "Böschung" war oder nicht bzw. wie das Terrain genau verlief. Die Luftbilder helfen diesbezüglich nicht weiter. Die Behauptung der Beschwerdeführer, wonach die Luftaufnahmen "sehr aussagekräftig" seien (vgl. etwa Beschwerde, S. 11), trifft nicht zu. Wäre dem so, müsste in den Luftbildern die im nordöstlichen Bereich der Parzelle Nr. aaa aktuell bestehende Steigung bzw. "Böschung" (über welche der Zugang führt; siehe etwa auf Google Street View abrufbare Bilder [abgerufen am 24. März 2025]) als solche ins Auge stechen, was in Tat und Wahrheit aber nicht der Fall ist. Der fragliche Bereich erscheint auf den Luftbildern vielmehr flach. Im Hinblick auf den Geländeverlauf helfen die Luftbilder nicht weiter. Ebenso wenig lässt sich aus der Landeskarte 1:25'000 aus dem Jahre 1955 Genaueres ablesen (vgl. Vorakten, act. 40, 72). In der Karte sind 10 m-Höhenlinien eingetragen. Der exakte Geländeverlauf auf der Parzelle ergibt sich aus der Karte jedoch nicht. Aus dem Umstand, dass am westlichen Rand der R-Strasse in der Landeskarte 1:25'000 kein "ausgeprägter Höhenunterschied" bzw. keine "Böschung"

eingetragen ist, kann zudem nicht geschlossen werden, dass das Gelände im östlichen Bereich des Baugrundstücks damals völlig anders verlief als heute. Die Vorinstanz weist korrekt darauf hin, dass eine "Böschung" naheliegenderweise eine gewisse Steigung aufweisen muss, damit sie kartografisch relevant ist und entsprechend erfasst wird. Die auf dem Baugrundstück in Frage stehende Steigung beträgt nur ca. 1.6 m über eine Länge von ca. 7 m (siehe Plan "Schnitte" [Schnitt C], 1:100 vom 29.08.2022); eine Steigung von knapp 23 % ist für eine "Böschung" eher flach. Zudem fällt ins Auge, dass die Landeskarte 1:25'000 im Siedlungsgebiet kaum Böschungen festhält, was darauf schliessen lässt, dass nicht jede Gartenböschung erfasst wird. An den gemachten Ausführungen ändert auch der vor Verwaltungsgericht ein- gereichte weitere Ausschnitt aus einer Landeskarte 1:25'000, auf dem die Beschwerdeführer einige Böschungen (ausserhalb des Siedlungsgebiets) umkreist haben (Beschwerdebeilage 2), nichts. Der eingereichte Karten- ausschnitt zeigt im Übrigen nicht einmal Q._____, sondern (das rund 9 km entfernte) I._____ und Umgebung. Ebenfalls nicht stichhaltig sind die Aus-

- 12 - führungen und Mutmassungen der Beschwerdeführer zur "Zeitreise – Kar- tenwerke" aus dem Jahr 1887 (vgl. angefochtener Entscheid, S. 9; Be- schwerde, S. 13 f.). Dass in dieser Karte im Bereich westlich der R-Strasse keine "Böschung" eingetragen ist, muss, wie bereits dargelegt, nicht be- deuten, dass das Gelände im östlichen Teil des Baugrundstücks (neben der R-Strasse) damals – gleich wie heute – nicht etwas steiler war. Aus den Luftbildern, den Landeskarten 1:25'000 und den erwähnten historischen Karten lässt sich hinsichtlich des genauen Geländeverlaufs auf dem Bau- grundstück somit nichts ableiten. Gestützt auf die erwähnten Karten kann einzig gesagt werden, dass das Gelände von Osten nach Westen ansteigt und der Bereich mit dem Baugrundstück höher als 480 m.ü.M. und tiefer als 490 m.ü.M. liegt (Höhenlinien). Zudem lässt sich festhalten, dass im Be- reich der Parzelle Nr. bbb bereits vor über 146 Jahren ein Gebäude erstellt war, ebenso war die R-Strasse (bzw. ein früherer Strassenbau) bereits vor- handen. Es ist insoweit nicht ausgeschlossen, dass im Rahmen der Erstel- lung des Gebäudes bzw. der Strasse (oder allfälliger Vorgängerbauten) ge- wisse Eingriffe ins Terrain stattgefunden haben. Im konkreten Fall ist es deshalb schwierig, das ursprünglich gewachsene Terrain festzustellen. Die Bauherrschaft und der Gemeinderat reichten im vorinstanzlichen Ver- fahren einen am 17. Juli 1946 genehmigten Situationsplan betreffend die Parzelle Nr. aaa ein (Vorakten, act. 108, 123). Dieser dürfte – wie die Vor- instanz korrekt ausführte – im Rahmen der erstmaligen Überbauung der Parzelle eingereicht worden sein. Der Plan gibt einen Überblick über die Lage des damals geplanten Gebäudes auf der Parzelle, wobei die Aus- masse des Gebäudes und die Grenzabstände aufgezeigt und vermasst wurden. Weiter wurden in den Ecken der Parzelle Nr. aaa jeweils die Hö- hen angegeben. Weitere Höhenangaben finden sich im östlichen Parzel- lenbereich (neben der R-Strasse). Diesen lässt sich entnehmen, dass von der nordöstlichen Ecke der Parzelle Nr. aaa das Terrain entlang der Par- zellengrenze zur Parzelle Nr. eee in Richtung Westen auf einer Länge von ca. 4 m um 0.84 m ansteigt (von -261.8 cm auf -177.8 cm). In der südöstli- chen Ecke steigt das Terrain entlang der Parzelle Nr. bbb in Richtung Wes- ten auf einer Länge von ca. 4 m um 0.771 m an (von -228.8 cm auf - 151.7 cm). Angesichts der Tatsache, dass die Höhen mit einer Genauigkeit im Millimeterbereich angegeben wurden, erscheint es naheliegend, dass es sich um bestehende, ausgemessene Höhen an den betreffenden Stellen handelte und nicht um die mit dem Bauvorhaben geplante Terraingestal- tung. Soweit die Beschwerdeführer das Gegenteil behaupten, überzeugt dies nicht. Es erscheint nicht realistisch, dass damals im östlichen Bereich der Parzelle (neben der R-Strasse) mit einer

Genauigkeit im Millimeterbereich eine Terrainanpassung geplant wurde. Die Höhenangaben im erwähnten Situationsplan dürften vielmehr damals bestehende Höhen aufzeigen. Aus den spärlichen Höhenangaben lässt sich immerhin schliessen, dass das Terrain von West nach Ost leicht abfallend war. Im fraglichen (östlichen) Bereich zur R-Strasse hin war das Gelände zudem deutlich stei-

- 13 - ler abfallend bzw. es lag eine Böschung vor. Ebenso ergibt sich aus dem Plan, dass das Terrain der Parzelle Nr. aaa auch von Süden nach Norden leicht abfallend war. Aus dem Gesagten ergibt sich, dass der ursprünglichen Terrainverlauf auf den heutigen Parzellen Nrn. aaa und bbb, d.h. der "Urzustand", nicht mehr exakt eruiert werden kann, da feststeht, dass die Parzelle Nr. bbb bereits vor über 146 Jahren bebaut und auch eine Strasse bereits damals vorhanden war. Die Umgebung des in Frage stehenden Baugrundstücks ist inzwischen zudem gänzlich überbaut. Auf der anderen Seite bestehen aber auch keine Anhaltspunkte, dass in der Vergangenheit auf dem Baugrundstück umfassende Aufschüttungen oder vergleichbar einschneidende Geländeänderungen vorgenommen worden wären. Die Beschwerdeführer machen auch nicht geltend, dass auf ihren eigenen Parzellen, welche an das Baugrundstück anschliessen, solche Veränderungen stattgefunden hätten. Vor diesem Hintergrund erscheint es nachvollziehbar und haltbar, dass die Bauherrschaft die heute bestehenden Höhen ermittelt (siehe Höhenkurvenplan, 1:100, vom 13.01.2020) und auf dieser Basis das Vorhaben geplant hat. Dass sich der natürlich gewachsene Geländeverlauf relevant anders präsentieren würde als in den Baugesuchsplänen dargestellt, ist mit der Vorinstanz zu verneinen. Auch ein Blick auf die im Aargauischen Geographischen Informationssystem (AGIS) abrufbare Karte "Höhenlinien 1 m und 5 m Äquidistanz" zeigt hinsichtlich des Geländeverlaufs keine Auffälligkeiten. Anhaltspunkte, welche auf in der Vergangenheit vorgenommene Geländeingriffe hindeuteten, lassen sich der Karte nicht entnehmen. Sodann zeigt auch der am 17. Juli 1946 genehmigte Situationsplan im östlichen Teil der Parzelle Nr. aaa einen steileren abfallenden Bereich bzw. eine "Böschung" zur Strasse hin. Dies alles spricht gegen die Behauptung der Beschwerdeführer, wonach das Terrain auf dem Baugrundstück von Ost (d.h. vom Anschluss an die R-Strasse) nach West "linear" angestiegen sei. Ebenfalls gegen die These der Beschwerdeführer sprechen die auf Google Street View abrufbaren Bilder der R-Strasse im Bereich der Parzellen Nrn. bbb, aaa und eee. Die Bilder zeigen, dass das westlich an die R-Strasse anschliessende Gelände (mit Ausnahme des auf der Parzelle Nr. bbb für den neueren Gebäudeteil und die Garagen abgegrabenen Bereichs) sofort relativ markant ansteigt (siehe die auf deutlich erhöhtem Terrain [mit Stützmauer] liegende Rasenfläche mit dahinterliegendem älterem Gebäudeteil auf der Parzelle Nr. bbb; den deutlich ansteigenden Zugang auf der Parzelle Nr. aaa zum in der 2. Bautiefe auf erhöht liegendem Terrain befindlichen Gebäude Nr. fff); das auf deutlich erhöht liegendem Terrain befindliche Gebäude Nr. ggg auf der Parzelle Nr. eee [es sind 7-8 Treppenstufen notwendig, um von der Strasse her zum Eingang auf dem Niveau des Erdgeschosses zu gelangen]). Bei einer Gesamtbetrachtung besteht mit den Vorinstanzen kein Anlass, das von der Bauherrschaft in den Baugesuchsunterlagen festgehaltene

- 14 - massgebende Terrain zu beanstanden. Ein separater Feststellungsscheid zum massgebenden Terrain ist nicht erforderlich. Soweit die Beschwerdeführer behaupten, der Gemeinderat sei seiner Untersuchungspflicht nicht nachgekommen und habe § 17 VRPG verletzt, kann dem nicht beigepflichtet werden. Der Gemeinderat hielt in der Baubewilligung fest, er erachte das in den Plänen ausgewiesene massgebende Terrain als

korrekt. Er hat sich mit der Frage des massgebenden Terrains somit beschäftigt und kam zum Schluss, dass dieses in den Plänen korrekt eingetragen ist (vgl. Vorakten, act. 5). Ausführlichere Erwägungen waren nicht erforderlich, da die Beschwerdeführer in der Einwendung vom 22. Oktober 2022 das in den Planunterlagen festgehaltene massgebende Terrain auch nicht sub- stanziert in Frage stellten. Für den Gemeinderat bestand deshalb kein Grund, sich zum massgebenden Terrain ausführlicher zu äussern. Dass die Beschwerdeführer das massgebende Terrain erst im Verwaltungsbe- schwerdeverfahren und vor Verwaltungsgericht zum grossen Thema machten, bedeutet nicht, dass der Gemeinderat seiner Untersuchungs- pflicht nicht nachgekommen wäre. 4.

E. 4

Mit Beschwerdeantwort vom 3. Mai 2024 beantragte auch das BVU, Rechtsabteilung, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, un- ter Kosten- und Entschädigungsfolge.

E. 4.1

Die Beschwerdeführer machen Ausführungen zum Fahrwegrecht, welches zu Gunsten der Parzellen Nrn. ccc und ddd und zu Lasten der Parzelle Nr. aaa im Grundbuch eingetragen ist (siehe Grundbuchauszug in den "Ak- ten Baudossier BG 2022-109"). In der Beschwerde bringen sie vor, die Ein- stellhalle werde sicherlich nicht wie geplant realisiert werden können. Das Fahrwegrecht stehe der geplanten Realisierung im Wege. Die Beschwerdeführer lassen unerwähnt, dass der Gemeinderat dem Fahr- wegrecht in der Baubewilligung vom 13. Februar 2023 Rechnung trug (vgl. Vorakten, act. 4, 5 und 10). Unter dem Titel "Fahrwegrecht" hielt er fest, er verweise auf Erw. 3.1 des Entscheids des BVU, Rechtsabteilung, vom 12. Juli 2022 (BVURA.21.286), wonach dieses Vorbringen grundsätzlich zi- vilrechtlicher Natur sei und bezüglich einer allfälligen Verletzung des Weg- rechts auf den zivilrechtlichen Rechtsweg verwiesen werde. Weiter führte er aus, gemäss Stellungnahme zur Einwendung vom 14. Dezember 2022 erkläre sich die Bauherrschaft jedoch bereit, das Untergeschoss so anzu- passen, dass das Fahrwegrecht gemäss Grundbuch entlang der nördlichen Parzellengrenze auf 3.0 m Breite mit Fahrzeugen hindernisfrei befahren werden könne. Da dies wie gewünscht als Auflage "vor Baufreigabe" in die Baubewilligung aufgenommen werde, sei dieser Einwendungspunkt erle- digt (Vorakten, act. 5). Dispositiv-Ziffer 17 ("Fahrwegrecht") der Baubewilli- gung lautet entsprechend wie folgt (Vorakten, act. 10): Fahrwegrecht

E. 4.2

Soweit die Bauherrschaft mit der Duplik eine "Planskizze Rückversetzung UG; 3 m ab Nordgrenze Parzelle" (Duplikbeilage 1) einreicht, um aufzuzei- gen, wie sie das Untergeschoss (allenfalls) anzupassen gedenkt, um die "wegrechtsbelastete Fläche" freizuhalten (vgl. Duplik, S. 3 f.), ist darauf nicht weiter einzugehen. Gemäss Dispositiv-Ziffer 17 der Baubewilligung vom 13. Februar 2023 ("Fahrwegrecht") wird die Bauherrschaft angepasste (definitive) Pläne etc. auszuarbeiten und diese Unterlagen vor Baufreigabe beim Gemeinderat einzureichen haben (vgl. Vorakten, act. 10 sowie act. 5). Dieser wird die betreffenden Pläne und Unterlagen in einem nachgelager- ten Verfahren prüfen müssen. Dabei wird er die Beschwerdeführer in das Verfahren einzubeziehen haben. Über die Erfüllung der Nebenbestimmung wird er in einem anfechtbaren Entscheid zu entscheiden haben. Soweit sich die Beschwerdeführer in ihrer Stellungnahme vom 14. Oktober 2024 zur besagte Planskizze (Duplikbeilage 1) äussern, ist darauf ebenfalls nicht einzugehen. Die Beschwerdeführer werden zu den definitiven Plänen und Unterlagen

Stellung nehmen und sich gegen einen allfällig nachteiligen Entscheid wehren können.

E. 4.3

In ihrer Stellungnahme vom 14. Oktober 2024 vertreten die Beschwerdeführer schliesslich die Ansicht, bei der von der Bauherrschaft zugestandenen Rücknahme des Untergeschosses im aufgezeigten Ausmass handle es sich nicht um eine Geringfügigkeit, welche mit einer Nebenbestimmung im Rahmen des Beschwerdeentscheids geregelt werden könne (vgl. Stellungnahme Beschwerdeführer vom 14. Oktober 2024, S. 11 ff.). Die Beschwerdeführer lassen auch hier die Ausführungen in der Baubewilligung zum Fusswegrecht unberücksichtigt. Der Gemeinderat hielt – wie dargelegt – fest, dass das Vorbringen (betreffend das Fahrwegrecht) grundsätzlich zivilrechtlicher Natur sei und bezüglich einer allfälligen Verletzung des Wegrechts auf den zivilrechtlichen Rechtsweg verwiesen werde. Da sich die Bauherrschaft (in der Stellungnahme zur Einwendung vom 14. Dezember 2022) jedoch dazu bereit erklärt habe, das Untergeschoss so anzupassen, dass das Fahrwegrecht gemäss Grundbuch entlang der nördlichen Parzellengrenze auf 3.0 m Breite mit Fahrzeugen hindernisfrei befahren werden könne, werde dies wie gewünscht als Auflage "vor Baufreigabe" in die Baubewilligung aufgenommen (siehe oben Erw. II/4.1; Vorakten, act. 5 und 10). Mit anderen Worten hätte der Gemein-

- 16 - derat in rechtlicher Hinsicht die Baubewilligung auch ohne die Anordnung der besagten "Nebenbestimmung" erteilen können, da eine Verletzung des Wegrechts an sich auf dem Zivilweg geltend zu machen wäre (die Konstellation liegt somit grundlegend anders als in den Fällen mangelhafter Baugesuche, bei denen nach dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz zu prüfen ist, ob sie gesamthaft abzuweisen sind oder die Mängel mittels Nebenbestimmungen behoben werden können, vgl. zu letzteren Fällen angefochtener Entscheid, S. 11 f.). Der Gemeinderat hat Dispositiv-Ziffer 17 ("Fahrwegrecht") der Baubewilligung angeordnet, weil sich die Bauherrschaft damit einverstanden erklärte und weil die Anordnung offenkundig vor allem auch im Interesse der Beschwerdeführer ist, da der Beschwerdeführer 2 als Dienstbarkeitsberechtigter (Eigentümer der Parzellen Nrn. ccc und ddd) so allenfalls darum herumkommt, den zivilrechtlichen Rechtsweg zu beschreiten. Würde man im vorliegenden Beschwerdeverfahren die Zulässigkeit der erwähnten "Nebenbestimmung" (Dispositiv-Ziffer 17 der Baubewilligung) verneinen, führte dies somit nicht zum Bauabschlag (da das Baugesuch auch ohne die besagte "Nebenbestimmung" nicht mangelhaft wäre), sondern lediglich dazu, dass Dispositiv-Ziffer 17 der Baubewilligung aufzuheben wäre. Eine Aufhebung von Dispositiv-Ziffer 17 der Baubewilligung bedeutete indes, dass der angefochtene Entscheid zum Nachteil der Beschwerdeführer abgeändert würde (konkret: Wegfall der Anordnung zur Anpassung des Bauvorhabens im Hinblick auf das Fahrwegrecht), obwohl kein solcher Antrag gestellt wurde (reformatio in peius; vgl. MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38 – 72 [a]VRPG, 1998, N. 2 zu § 43), was im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht zulässig ist (§ 48 Abs. 2 VRPG; vgl. MERKER, a.a.O., N. 26 zu § 43). Auf die Ausführungen der Beschwerdeführer ist daher nicht weiter einzugehen. 5. Weitere Beweiserhebungen oder -abnahmen sind schliesslich nicht erforderlich, um den Fall beurteilen zu können. Der Sachverhalt ist gestützt auf die Akten sowie die im Internet allgemein zugänglichen Dokumente bzw. Daten (namentlich Karten im AGIS sowie Bilder auf Google Street View) genügend erstellt. Die Durchführung eines gerichtlichen Augenscheins (vgl. Beschwerde,

S. 12, 14, 16, 20, 21, 22) ist nicht erforderlich. Ebenfalls nicht notwendig ist eine Parteibefragung (vgl. Beschwerde, S. 20, 21, 22), zumal sich die Parteien in ihren Rechtsschriften äussern konnten, wovon sie ausgiebig Gebrauch gemacht haben. Soweit die Beschwerdeführer eine "Expertise" zum massgebenden Terrain verlangen (vgl. Beschwerde, S. 16, 20, 21, 22), kann auch auf eine solche verzichtet werden. Dass z.B. im Zusammenhang mit dem Bau des vor 146 Jahren vorhandenen Gebäudes (im Bereich der Parzelle Nr. bbb) sowie der damals vorhandenen

- 17 - Strasse – bzw. allfälliger Vorgängerbauten – Planunterlagen gefunden werden können, in denen das ursprüngliche Terrain exakt festgehalten wäre, erscheint illusorisch. Auf die Abnahme der von den Beschwerdeführern beantragten Beweismittel kann in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden, zumal daraus keine neuen, entscheidungswesentlichen Erkenntnisse zu erwarten wären (vgl. statt vieler: BGE 144 II 427, Erw. 3.1.3; 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3; 134 I 140, Erw. 5.3). 6. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. III. 1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG). Zudem haben sie der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG). 2. Die Höhe der Parteientschädigung richtet sich nach Massgabe des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif; SAR 291.150 [nachfolgend: AnwT]). Gemäss § 8a Abs. 1 AnwT bemisst sich die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitsachen nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert. Innerhalb der vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c AnwT). Unterliegt die obsiegende Partei jedoch selber der Mehrwertsteuerpflicht, darf die Mehrwertsteuer bei der Bemessung der Parteientschädigung nicht miteinbezogen werden (vgl. AGVE 2011, S. 465 f.; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2023.66 vom 10. August 2023, Erw. III/2). In Bausachen geht das Verwaltungsgericht praxismässig von einer vermögensrechtlichen Streitsache aus, wobei der Streitwert in der Regel 10 % der Bausumme beträgt (vgl. AGVE 1992, S. 397, Erw. 2a; 1989, S. 283, Erw. 2a/aa; 1983, S. 249, Erw. 4a). Vorliegend beträgt der Streitwert Fr. 200'000.00 (= 10 % der Baukosten von Fr. 2'000'000.00 [vgl. Baugesuchsdeckel sowie Vorakten, act. 18]; angefochtener Entscheid, S. 13). Bei einem Streitwert über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00 beträgt in Beschwerdeverfahren der Rahmen für die Entschädigung Fr. 5'000.00 bis Fr. 15'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 4 AnwT). Der Streitwert (Fr. 200'000.00) liegt im unteren Bereich des Rahmens (über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00). Die Schwierigkeit des Falles war mittel, der mutmassliche Aufwand des Anwaltes war (für ein Verfahren mit einem

- 18 - Streitwert von Fr. 200'000.00) knapp durchschnittlich. Zu beachten ist zudem, dass der Rechtsvertreter die Bauherrschaft bereits im vorinstanzlichen Verfahren vertrat, womit er den Fall bereits kannte und im Rechtsmittelverfahren entsprechend Erleichterungen hatte. Ausserdem gilt zu berücksichtigen, dass die Beschwerdegegnerin selber der Mehrwertsteuerpflicht untersteht, weshalb die Mehrwertsteuer bei der Bemessung der Entschädigung nicht miteinbezogen werden darf. Unter Berücksichtigung sämtlicher Faktoren erscheint eine Entschädigung von Fr. 6'500.00 (ohne Mehrwertsteuer) sachgerecht. IV. Vorliegend wurde die Baubewilligung mit diversen Nebenbestimmungen erteilt. Mitunter

wird verlangt, dass verschiedene Unterlagen und angepasste Pläne noch nachgereicht und zur Genehmigung vorgelegt werden müssen. Das Bundesgericht hält in BGE 149 II 170 fest: Wenn bei der Umsetzung der Nebenbestimmungen ein Spielraum besteht und trotz nomineller Erteilung einer "Baubewilligung" noch gar nicht gebaut werden darf, liegt ein Zwischenentscheid vor, der nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) vor dem Bundesgericht angefochten werden kann. Es ist nicht ausgeschlossen, dass das Bundesgericht den vorliegenden Entscheid als Zwischenentscheid einstuft. Das Verwaltungsgericht erkennt:

E. 5

Die Beschwerdeführer erstatteten am 18. Juni 2024 eine Replik, mit der sie an den Beschwerdebegehren festhielten.

E. 6

Mit Eingabe vom 2. Juli 2024 stellte die H._____ AG ein Gesuch um Parteiwechsel, indem an ihrer Stelle neu die G._____ AG als Beschwerdegegnerin zu führen sei. Die Beschwerdeführer erklärten sich am 15. August 2024 mit dem Parteiwechsel einverstanden. Mit Verfügung vom 23. August 2024 wurde dem Gesuch um Parteiwechsel entsprochen und die G._____ AG anstelle der H._____ AG als Beschwerdegegnerin ins laufende Verfahren aufgenommen.

E. 7

Mit Duplik vom 18. September 2024 hielt die Beschwerdegegnerin am Rechtsbegehren gemäss Beschwerdeantwort vollumfänglich fest.

E. 8

Am 14. Oktober 2024 reichten die Beschwerdeführer eine weitere Stellungnahme ein, auf welche die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 16. Oktober 2024 antwortete.

- 5 -

E. 9

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 24. März 2025 beraten und entschieden. Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung: I. 1. Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Das gilt auch in Bausachen (§ 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der angefochtene Entscheid des BVU ist verwaltungsintern letztinstanzlich (§ 61 Abs. 1 BauV und § 9 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 lit. a Ziffer 1 der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 [Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113]). Das Verwaltungsgericht ist somit zuständig. 2. Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG). II. 1. 1.1. Umstritten ist, ob das in den Plänen festgehaltene massgebende Terrain korrekt ist. Die Frage war bereits vor Vorinstanz umstritten. Die Vorinstanz nahm dabei zunächst Bezug zu den eingereichten Luftaufnahmen aus den Jahren 1998, 2001, 2002, 2004 und

2006 sowie den Landeskarten aus den Jahren 1955 und 1887. Gestützt auf die Aufnahmen und Karten konnte sie das ursprünglich gewachsene Terrain auf den Parzellen Nrn. aaa und bbb indes nicht rechtsgenügend feststellen. Die Parzellen Nrn. aaa und bbb seien auf sämtlichen Luftaufnahmen bereits überbaut. Zudem seien aus den Luftaufnahmen von oben herab auch kaum Höhenunterschiede wahrnehmbar. Den Karten lasse sich aufgrund der Höhenlinien zwar entnehmen, dass das Terrain von Westen nach Osten hin im Bereich der Bauparzellen abfallend verlaufe. Wie sich der Verlauf der Höhendifferenzen aber genau darstelle, könne aus den Karten nicht abgelesen werden. Ob das Terrain (wie von den Beschwerdeführern behauptet) linear abfalle oder allenfalls teilweise ausgeprägtere Höhenunterschiede aufweise, sei nicht ersichtlich (vgl. angefochtener Entscheid, S. 9).

- 6 - Der Gemeinderat habe sodann einen am 17. Juli 1946 genehmigten Situationsplan betreffend Parzelle Nr. aaa eingereicht, welcher wohl im Rahmen der erstmaligen Überbauung der Parzelle Nr. aaa erstellt worden sei. Daraus werde ersichtlich, dass im Bereich entlang der R-Strasse eine Böschung vorgelegen haben dürfte (mit einer Höhe im Bereich der nordöstlichen Parzellenecke der Parzelle Nr. aaa von ca. 0.84 m und im Grenzbereich der Parzellen Nrn. aaa, bbb sowie hhh [R-Strasse] von ca. 0.77 m). Weiter ergebe sich aus dem Plan, dass auf der Parzelle Nr. aaa das Terrain von Süden nach Norden abfallend gewesen sei (im östlichen Teil der Parzelle von Süden nach Norden ca. 0.26 m). Da hinsichtlich des neuen Terrainbegriffs gemäss IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 [IVHB; SAR 713.010]) in den seltensten Fällen restlos geklärt werden könne, wie das Terrain effektiv vor jeglichen menschlichen Eingriffen ausgesehen habe, sei – gerade im vorliegenden Fall, wo bereits vor über 146 Jahren eine Bebauung der Parzelle Nr. bbb erfolgt sei und die umgebenden Parzellen wohl landwirtschaftlich bewirtschaftet worden seien – eine exakte Feststellung des ursprünglichen Terrainverlaufs kaum machbar. In solchen Fällen sei auf ältere Terrainaufnahmen und frühere Baugesuchsunterlagen abzustellen, um das massgebende Terrain annähernd ermitteln zu können. Vorliegend gebe es keine Anhaltspunkte, dass sich der natürlich gewachsene Geländeverlauf ursprünglich anders präsentiert habe, als er in den Baugesuchsplänen dargestellt worden sei. Vielmehr deute der Situationsplan des ursprünglichen Baugesuchs für die Bebauung der Parzelle Nr. aaa auf den im aktuellen Baugesuch ausgewiesenen Verlauf des massgebenden Terrains hin. Entsprechend könne davon ausgegangen werden, dass die Bauherrschaft das massgebende Terrain in den Baugesuchsunterlagen korrekt ausgewiesen habe (vgl. angefochtener Entscheid, S. 10). In der Beschwerdeantwort hält die Vorinstanz an ihrer Beurteilung fest. Darüber hinaus weist sie darauf hin, dass eine Böschung naheliegenderweise eine gewisse Steigung aufweisen müsse, um überhaupt als kartografisch relevant qualifiziert und erfasst zu werden (was bei einer Steigung um 1.6 m über eine Länge von 7 m fraglich sei). Dass auf früheren Planunterlagen keine Böschung eingezeichnet sei, bedeute nicht, dass tatsächlich auch keine Böschung bzw. ein mindestens etwas steiler ansteigendes Terrain bestanden habe. Die altrechtlichen Karten könnten lediglich ein Indiz für den ursprünglichen Terrainverlauf darstellen, viel massgebender seien allerdings die Pläne der erstmaligen Überbauung einer Parzelle. Vorliegend sei davon auszugehen, dass im Situationsplan vom 17. Juli 1946 das damals bestehende und entsprechend für die Bebauung der Parzelle relevante Terrain ausgewiesen worden sei. 1.2. Die Beschwerdeführer erachten die Annahme der Bauherrschaft über den Verlauf des massgebenden Terrains als falsch, und zwar in dem Sinne,

- 7 - dass es wesentlich tiefer liege, als es in den Baugesuchsplänen eingezeichnet worden sei. Der Gemeinderat habe sich mit dem Begriff des massgebenden Terrains überhaupt nicht auseinandergesetzt, zudem verkenne er den neuen Terrain-Begriff gemäss IVHB. Aus den Kartenausschnitten und den Luftaufnahmen aus der Zeit zwischen 1955 und 2006 (Beilagen

E. 14

18 zur vorinstanzlichen Beschwerde) ergebe sich unmissverständlich, dass das Gelände von der R-Strasse in westlicher Richtung völlig eben sei. Die Vorinstanz habe es versäumt, einen Blick auf die Nachbargrundstücke zu werfen. Westlich der R-Strasse steige das Gelände auf einer Distanz von 50 m nicht einmal 2 m an. Es sei undenkbar, dass das Terrain im Bereich der beiden Bauparzellen völlig anders verlaufen sei. Die Vorinstanz habe auch keinen Augenschein unternommen. Es steche geradezu ins Auge, wie z.B. die Stichstrasse nördlich der Liegenschaft der Beschwerdeführerin 1 verlaufe. Von der R-Strasse gelange man praktisch eben auf diese Stichstrasse. Hinzu komme, dass in den Landeskarten 1:25'000 sog. "ausgeprägte Höhenunterschiede" ausnahmslos eingezeichnet seien. Ebenso seien Böschungen bereits im Kartenwerk von 1887 kartografisch erfasst worden. Wenn entlang der R-Strasse ein Böschung bestanden hätte, wäre diese mit Sicherheit in gleicher Art und Weise kartografiert worden. Soweit sich die Vorinstanz im Weiteren auf den vom Gemeinderat am

E. 17

Gemäss Stellungnahme zur Einwendung der Bauherrschaft vom 14. Dezember 2022 erklärt sich die Bauherrschaft bereit, das Unter-

- 15 - geschoss so anzupassen, dass das Fahrwegrecht gemäss Grundbuch entlang der nördlichen Parzellengrenze auf 3.0 m Breite mit Fahrzeugen hindernisfrei befahren werden kann. Die angepassten Pläne inkl. Bestätigung/Unterschrift über das Einverständnis der Einwender sind der Abteilung Bau und Planung vor Baufreigabe 3-fach in Papier sowie digital als PDF-Dateien zuzustellen.

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