

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2024.396 vom 15. September 2025

AG Verwaltungsgericht, 2025-09-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2024.396

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2024.396 du 15 septembre 2025

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2024.396 del 15 settembre 2025

Erwägungen

E. 3

Der Gemeinderat Q._____ liess mit Beschwerdeantwort vom 6. Dezember 2024 folgende Anträge stellen: 1. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, soweit auf diese eingetreten wird. 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuern).

E. 3.00

m] = 8.01 m² + [2.00 m x 0.83 m = 1.66 m²] = 9.67 m²). Dies hat zur Folge, dass die zulässige AZ überschritten wird (siehe oben Erw. II/3.1). Erfüllt ein Baugesuch die gesetzlichen Anforderungen nicht, ist grundsätzlich der Bauabschlag zu erteilen. Durch Nebenbestimmungen können lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Das Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 BV) kann unter Umständen unabhängig von einer kantonal- oder kommunalrechtlichen Regelung die Anordnung einer Nebenbestimmung als mildere Massnahme zum Bauabschlag gebieten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_336/2019 vom 3. Juni 2020, Erw. 8.2; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.140 vom

E. 3.1

Gemäss Bauzonenplan liegt die Parzelle Nr. aaa in der Wohnzone, wo die maximal zulässige Ausnutzung 0.45 beträgt (Bauzonen- und Kulturlandplan vom _____ 2013 / _____ 2014 sowie § 5 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde R._____ vom _____ 2013 / _____ 2014 [BNO]). Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche (vgl. § 32 Abs. 1 BauV). Gemäss Baubewilligung wird die maximal zulässige AZ von 0.45 bis auf 0.15 m² ausgeschöpft (vgl. Protokollauszug des Gemeinderats Q._____ vom 10. Juni 2024, S. 7, Ziffer 22). Würden mehr als 0.15 m² weitere Flächen als anrechenbare Geschossflächen qualifiziert, wäre die maximal zulässige AZ somit überschritten. Als "anrechenbare Geschossflächen" gelten nach § 32 Abs. 2 BauV alle ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und

- 7 - Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden alle nicht dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zum Beispiel zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Wasch- und Trockenräume. In Attika-, ausgebauten Dach- und natürlich belichteten Vollgeschossen ist ein Abzug für solche Nebennutzflächen allerdings nicht möglich (§ 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 1 BauV). Gemäss § 32 Abs. 3 BauV können die Gemeinden die Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen abweichend regeln; sie können für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten einen Nutzungsbonus vorsehen, wenn die Bauteile ausserhalb der

thermischen Gebäude- hülle liegen und keine heizungstechnischen Installationen aufweisen. Die BNO der Gemeinde R._____ sieht keine solchen abweichende Regelungen vor.

E. 3.2.1

Umstritten ist, ob der geplante Estrichraum im Dachgeschoss zur anrechenbaren Geschossfläche zählt oder nicht. Wie dargelegt werden alle nicht dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie u.a. zu Wohnungen gehörende Estrichräume nicht angerechnet; in Attika-, ausgebauten Dach- und natürlich belichteten Vollgeschossen ist ein Abzug für solche Nebennutzflächen jedoch nicht möglich (soeben Erw. II/3.1; § 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 1 BauV). Vorliegend stellt sich daher die Frage, ob von einem zu einer Wohnung gehörenden Estrichraum in einem ausgebauten Dachgeschoss zu sprechen ist oder nicht. Die Vorinstanz zog den bereinigten Bericht vom 3. Mai / 25. Mai 2011 (des BVU, Rechtsabteilung) zur Bauverordnung (nachfolgend: bereinigter Bericht zur BauV) heran. Diesem lässt sich zu § 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 1 BauV Folgendes entnehmen (S. 19): Ein Abzug für Wasch- und Trockenräume ist nur möglich, wenn es um Flächen in Untergeschossen, im Estrich oder in nicht natürlich belichteten Vollgeschossen (in den Hang gebauter Geschossteile eines Terrassenhauses) geht. Es handelt sich dabei um eine Rechtsänderung, die Streitfälle in der Praxis vermeiden helfen soll. Ein Abzug für ein Reduit oder einen Waschkraum auf einer Vollgeschossebene, die natürlich belichtet wird, ist demnach künftig nicht mehr möglich. Technische Räume hingegen (Ziff. 2) können weiterhin abgezogen werden. Diese Änderung verhindert Rechtsungleichheiten und verhindert Probleme, die sich ergeben können, wenn solche Nebenräume nachträglich doch zu Wohnzwecken genutzt werden. Die dargelegten Erläuterungen klären die Frage, ob es sich um einen zu einer Wohnung gehörenden Estrichraum in einem ausgebauten Dachge-

- 8 - schoss handelt, nicht. Auch die vom BVU herausgegebenen Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau (BNR), Version 3.1, Juni 2012 / Januar 2014, helfen diesbezüglich nicht weiter (vgl. S. 76, Rz. 291 ff.). Sowohl beim zitierten bereinigten Bericht des BVU als auch den Erläuterungen des BVU im BNR zu § 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 1 BauV stand letztlich der (mit der BauV neu eingeführte) Begriff des "natürlich belichteten Vollgeschosses", welcher vorab bei am/in den Hang gebauten Gebäuden, namentlich Terrassenbauten, zum Tragen kommt, im Zentrum, ebenso wie dieser Begriff bzw. die damit (für Vollgeschosse) geschaffene Sonderregelung angewendet werden soll (siehe zu dieser Thematik etwa auch Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2014, S. 434 ff.). Um ein Vollgeschoss geht es vorliegend jedoch von vornherein nicht. Vielmehr geht es um einen Estrichraum in einem Dachgeschoss, wobei sich die Frage stellt, ob dieser Raum als ein zu einer Wohnung gehörender Estrichraum in einem ausgebauten Dachgeschoss zu qualifizieren ist. Aus den Planunterlagen ergibt sich, dass im Rahmen der vorgesehenen Aufstockung ein ausgebautes Dachgeschoss erstellt werden soll. Dieses soll über eine Treppe (mit Luftraum) vom darunter liegenden Wohngeschoss erschlossen werden. Geplant sind im neuen Dachgeschoss neben einem Flur drei Zimmer, ein Bad und ein Estrichraum. Von der Treppe her können die Räume über den zentral gelegenen Flur erreicht werden. Der Estrichraum gehört fraglos zur Wohnung – bzw. hier zum Einfamilienhaus –, er ist direkt von den (anrechenbaren) Wohnflächen her erschlossen. Da das Dachgeschoss ausgebaut wird, ist der in diesem Geschoss untergebrachte Estrichraum entsprechend § 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 1 BauV ebenfalls an die anrechenbare

Geschossfläche anzurechnen. Soweit die Vorinstanz ausführt, dass Nebennutzflächen im Dachgeschoss nur dann anzurechnen seien, wenn sie vom Ausbaustandard her (Belichtung, Isolation, Anschlüsse) nachträglich unerlaubterweise unter Missachtung der maximal erlaubten Ausnutzung zu Wohnzwecken umgenutzt werden könnten (vgl. angefochtener Entscheid, S. 3), lässt sich dies § 32 Abs. 2 lit. a BauV so nicht entnehmen. Liegt ein ausgebautes Dachgeschoss vor, was vorliegend klar und unbestritten der Fall ist (siehe bewilligte Planunterlagen [namentlich Plan "Grundriss DG", Aufstockung EFH, 1:100, Rev. 22.04.2024]), so ist auch der von der Wohnfläche direkt zugängliche Estrichraum anzurechnen und zwar unabhängig davon, ob dieser Raum innerhalb oder ausserhalb der "thermischen Hülle" liegt und Fenster aufweist oder nicht. Ein allseitig geschlossener Sitzplatz liegt in der Regel ebenfalls ausserhalb der thermischen Gebäudehülle und muss trotzdem angerechnet werden (vgl. § 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 5 BauV). Umgekehrt gibt es Flächen, die nicht angerechnet werden, obwohl sie innerhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und Fenster haben können (z.B. oberirdische Technikräume; § 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 2 BauV). Zudem spricht § 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 1 BauV ausdrücklich davon, dass ein Estrichraum eine "Nebennutzfläche" ist, wel-

- 9 - che u.a. in ausgebauten Dachgeschossen an die anrechenbare Geschossfläche anzurechnen ist. Wäre der Estrichraum vorliegend innerhalb der "thermischen Hülle" und hätte er Fenster, stellte sich – bei objektiver Betrachtung – von vornherein die Frage, ob dies überhaupt eine "Nebennutzfläche" darstellt oder nicht vielmehr von einem (weiteren) Zimmer ausgegangen werden müsste, das der Wohnnutzung dient und schon deshalb anzurechnen wäre.

E. 3.2.2

Unabhängig von diesen Ausführungen ist im Übrigen auf Folgendes hinzuweisen: Für die Vorinstanzen war wesentlich, dass der Estrichraum ausserhalb der thermischen Gebäudehülle/Hülle liegt. Im Plan "Grundriss DG", Aufstockung EFH, 1:100, Rev. 22.04.2024 und im Plan "Zusätzliche Wohnfläche", 1:100, Rev. 22.04.2024, ist dies zwar so angegeben. Die (gedämmten) Wände des Estrichraums, welche den Raum von den anderen Räumlichkeiten (im Innern) abtrennen, sind in den Plänen (mit 24 cm) entsprechend dicker als die übrigen Wände im Gebäudeinnern (von 12 cm, eine Wand im Bad 18 cm) ausgewiesen. Auf der anderen Seite fällt aber auf, dass die Aussenwände des Estrichraums (mit 32 cm) genau gleich dick sind wie die isolierten Aussenwände des übrigen Dachgeschosses – obwohl die Aussenwände des Estrichs (angeblich) nicht isoliert werden. Der exakte Aufbau der Wände wird in den Plänen nicht aufgezeigt. Aus den Planunterlagen ergeben sich im Weiteren keine Anhaltspunkte, dass der Dachaufbau über dem Estrichraum anders wäre als über dem übrigen Dachgeschoss. Hinzu kommt schliesslich, dass der Gemeinderat in der Baubewilligung den "Nachweis der energetischen Massnahmen vom 16.10.2023" genehmigte (Vorakten, act. 1, 5). Dieser Nachweis basiert allerdings auf Planunterlagen zu einem Zeitpunkt, als noch nicht davon ausgegangen wurde, dass der (damals noch an anderer Stelle geplante) Estrichraum ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen soll (siehe etwa Plan "Grundriss DG", Aufstockung EFH, 1:100, 31.07.2023; zum erwähnten "Nachweis der energetischen Massnahmen" und den früheren Planunterlagen siehe Baugesuchsakten [in: Vorakten, act. 43]). Ein aktualisierter "Nachweis der energetischen Massnahmen", welcher darauf basiert, dass der Estrichraum ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegt, ist nicht aktenkundig. Würde man der Ansicht der Vorinstanzen folgen, wonach es für die Anrechenbarkeit des Estrichraums

entscheidend ist, ob dieser innerhalb oder ausserhalb der thermischen Gebäudehülle/Hülle liegt, so genügen die von der Bauherrschaft eingereichten Pläne und Unterlagen jedenfalls nicht, um vorbehaltlos von einem Estrichraum ausserhalb der thermischen Gebäudehülle auszugehen. Aufgrund der Unklarheiten (namentlich Aufbau Aussenwände, Dachaufbau, nicht aktualisierter Nachweis energetische Massnahmen) hätten die Angaben der Bauherrschaft genauer verifiziert werden müssen. Der Thematik muss vorliegend aber nicht weiter nachgegangen

- 10 - werden, da die thermische Gebäudehülle für die Beurteilung der Frage, ob der Estrichraum anzurechnen ist oder nicht, nicht entscheidend ist (vgl. Erw. II/3.2.1).

E. 4

Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen – einschliesslich Ermessensüberschreitung, Ermessensunterschreitung und Ermessensmissbrauch (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 442) – gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Die Kontrolle der Angemessenheit ist demgegenüber ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG). II. 1. Umstritten ist, ob das Bauvorhaben die zulässige Ausnützung einhält. Die Beschwerdeführerin beanstandet, dass der Estrich im geplanten Dachgeschoss weder vom Gemeinderat noch von der Vorinstanz an die Ausnutzungsziffer angerechnet wurde. Dies verstosse gegen den klaren Wortlaut von § 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 1 BauV.

- 6 - 2. Die Vorinstanz verwies im angefochtenen Entscheid auf den bereinigten Bericht zur Bauverordnung vom 3. bzw. 25. Mai 2011 und erklärte, mit der Regelung in § 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 1 BauV solle sichergestellt werden, dass nur jene Nebennutzungsflächen nicht an die anrechenbare Geschossfläche anzurechnen seien, die vom Ausbaustandard her (Belichtung, Isolation, Anschlüsse) nicht nachträglich unerlaubterweise unter Missachtung der maximal erlaubten Ausnutzung zu Wohnzwecken umgenutzt werden könnten. Deshalb seien zwar grundsätzlich alle ober- und unterirdischen Geschossflächen anrechenbar. Davon ausgenommen seien die sogenannten Nebennutzflächen wie z.B. Keller, Estrich, Wasch- und Trockenräume etc., d.h. die nicht dem Wohnen und dem Gewerbedienenden oder hierfür verwendbaren Flächen. Ob ein Raum dem Wohnen diene oder hierfür verwendbar sei, beurteile sich nach einem objektiven Massstab; es komme also nicht etwa auf die Bezeichnung in den Plänen oder auf die von der Bauherrschaft beabsichtigte Nutzung an. Vielmehr sei im Sinne einer Gesamtwürdigung zu prüfen, ob die in den Plänen dargestellte Nutzung aufgrund von Ausstattung, Lage und Grösse der Räume als hinreichend gesichert erscheine. Das treffe dann nicht mehr zu, wenn solche Räume die Anforderungen an Wohnräume ganz oder fast vollständig erfüllten bzw. sie als Wohnraum verwendbar seien. Wenn sich wie im vorliegenden Fall ein Estrichraum in einem Dachgeschoss ausserhalb der thermischen Hülle und damit ausserhalb des ausgebauten, beheizten Dachgeschosses befinde, könne er nicht nachträglich zu Wohnzwecken (um)genutzt werden. Dies gelte umso mehr, wenn der Raum wie vorliegend gänzlich fensterlos sei, sodass auch mangels natürlicher Belichtung eine (nachträgliche) Verwendbarkeit zu Wohnzwecken ausgeschlossen sei. Deshalb habe der Gemeinderat den Estrichraum zu Recht von der Ausnutzungsbeurteilung ausgenommen (vorinstanzlicher Entscheid, S. 3 f.). 3.

E. 4.1

Zusammenfassend ist der Estrichraum an die anrechenbare Geschossfläche anzurechnen (Erw. II/3.2.1). Dabei gilt aber zu beachten, dass Dachgeschossflächen unter 1.50 m lichter Höhe nicht anzurechnen sind (§ 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 6 BauV). Für den Estrichraum ist daher eine Fläche von 9.67 m² anzurechnen $([0.83 \text{ m} + 1.84 \text{ m} = 2.67\text{m}] \times [2.68 \text{ m} + 0.32 \text{ m} =$

E. 4.2

Hinzuweisen ist schliesslich, dass der Gemeinderat in seiner Beschwerdeantwort die anrechenbare Geschossfläche neuerdings mit 232.20 m² beziffert (Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 6), obwohl er in der Baubewilligung ausdrücklich eine solche von 235.65 m² festhielt (oben Erw. II/3.1; Vorakten, act. 7). Selbst wenn man nun von 232.20 m² ausgehen würde (was offen bleiben kann) und die für den Estrichraum anzurechnenden 9.67 m² hinzuzählte, wäre die AZ aber überschritten. Die Überschreitung würde 6.07 m² betragen, was jedoch ebenfalls nicht vernachlässigbar wäre

- 11 - und genauso zu einem Bauabschlag führte (Überschreitung der zulässigen AZ um 2.57 %). 5. Soweit der Gemeinderat in seiner Beschwerdeantwort eine Parteibefragung beantragt, ist eine solche für die Fallbeurteilung nicht erforderlich. Die Parteien konnten sich in ihren Rechtsschriften ausreichend zur Sach- und Rechtslage äussern, weshalb von einer Befragung der Parteien keine entscheidungsrelevanten neuen Erkenntnisse zu erwarten wären. Auf eine Parteibefragung kann in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden (vgl. BGE 147 IV 534, Erw. 2.5.1; 144 II 427, Erw. 3.1.3; 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 339, Erw. 5.3).

E. 6

Zusammenfassend ist die Beschwerde gutzuheissen und der angefochtene Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, mit welchem die Baubewilligung des Gemeinderats geschützt wurde, ist aufzuheben. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die Baubewilligung auch bezüglich der nicht strittigen Wärmepumpe aufgehoben ist (Beschwerdeantwort des Gemeinderats, S. 5). Das aargauische Recht sieht keine Teilrechtskraft der Baubewilligung vor. III. 1. 1.1. Die Verfahrenskosten werden im Beschwerdeverfahren in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt. Den Behörden werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 VRPG). Entsprechend dem Verfahrensausgang hat die obsiegende Beschwerdeführerin keine Verfahrenskosten zu tragen. Neben der Beschwerdeführerin hatten vor Verwaltungsgericht die Beschwerdegegner (§ 13 Abs. 2 lit. b i.V.m. Abs. 1 lit. a VRPG), die Vorinstanz (§ 13 Abs. 2 lit. e VRPG) und der Gemeinderat (§ 13 Abs. 2 lit. f VRPG) Parteistellung. Da den Behörden kein Grund gemäss § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG vorgeworfen werden kann, haben die Beschwerdegegner die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten zu bezahlen. 1.2. Parteikosten, die ebenfalls nach dem Unterliegerprinzip verlegt werden (§ 32 Abs. 2 VRPG), sind vorliegend keine zu ersetzen, weil die obsiegende Partei vor Verwaltungsgericht nicht anwaltlich vertreten ist (vgl. § 29 VRPG).

- 12 - 2. 2.1. Aufgrund des verwaltungsgerichtlichen Verfahrensausgangs sind auch die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens neu zu verlegen. Die Beschwerdeführerin ist auch in jenem Verfahren als obsiegend zu betrachten. Entsprechend hat sie keine Verfahrenskosten zu tragen. Die Verfahrenskosten des Verfahrens vor dem BVU, Rechtsabteilung, gehen zu Lasten der Beschwerdegegner, da den Behörden kein Grund

gemäss § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG vorgeworfen werden kann. 2.2. Da die obsiegende Beschwerdeführerin auch im vorinstanzlichen Verfahren nicht anwaltlich vertreten war, werden dafür keine Parteikosten ersetzt (vgl. § 29 VRPG). Das Verwaltungsgericht erkennt:

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