

BGer 1C_466/2025 vom 9. Februar 2026

Bundesgericht, 2026-02-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_466_2025

FR: TF 1C_466/2025 du 9 février 2026

IT: TF 1C_466/2025 del 9 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheid betreffend die Bewilligungsfähigkeit einer Baute. Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten zur Verfügung (Art. 82 ff. BGG). Die Beschwerdeführerin nahm am vorinstanzlichen Verfahren teil und ist als Baugesuchstellerin durch den angefochtenen Entscheid auch materiell beschwert und damit nach Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde legitimiert.

E. 1.2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundesrecht (Art. 95 lit. a BGG). Dies prüft das Bundesgericht frei. Die Anwendung des kantonalen und kommunalen Gesetzes- und Ordnungsrechts überprüft das Bundesgericht hingegen nur auf Vereinbarkeit mit dem Bundesrecht, namentlich mit dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV (BGE 142 II 369 E. 2.1 mit Hinweisen).

E. 1.3

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft die bei ihm angefochtenen Entscheide grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin, die von den Beschwerdeführenden geltend gemacht und begründet werden (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Beschwerde muss sich mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen. Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten gerügt wird (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 mit Hinweisen).

E. 1.4

Das Bundesgericht legt seinem Urteil die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). Eine entsprechende Sachverhaltsrüge ist substantiiert vorzubringen (vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 147 I 1 E. 3.5).

E. 2

Die Beschwerde hat ein Rechtsbegehren zu enthalten (Art. 42 Abs. 1 BGG). Da die Beschwerde an das Bundesgericht ein reformatorisches Rechtsmittel ist (Art. 107 Abs. 2 BGG), darf sich die Beschwerde grundsätzlich nicht darauf beschränken, die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses zu beantragen, sondern muss einen Antrag in der Sache

stellen (BGE 137 II 313 E. 1.3 mit Hinweisen). Ausnahmsweise genügt ein blosser Aufhebungsantrag, wenn das Bundesgericht im Falle der Gutheissung in der Sache nicht selbst entscheiden könnte, etwa mangels rechtsgenügender vorinstanzlicher Sachverhaltsfeststellung oder bei unheilbaren Gehörsverletzungen (vgl. BGE 137 I 195 E. 2.3.2 und 2.7; 133 III 489 E. 3.1; Urteile 2C_275/2024 vom 17. Februar 2025 E. 1.3; 1C_555/2022 vom 9. Mai 2023 E. 1.2). Vorliegend beruft sich die Beschwerdeführerin in der Hauptsache auf eine Verletzung ihres Gehörsanspruchs sowie auf einen offensichtlich falsch festgestellten Sachverhalt. Der Rückweisungsantrag erweist sich deshalb als zulässig. Auf die Beschwerde ist vorbehaltlich genügend begründeter Rügen (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 95 ff. BGG ; vgl. E. 2 hiervor) einzutreten.

E. 3

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanzen hätten ein unfaires Verfahren durchgeführt, indem sie einen Augenschein als wichtigstes Beweismittel bei Ortsbildfragen gleich mehrfach verweigert hätten.

E. 3.1

Aus Art. 29 Abs. 2 BV ergibt sich für die Parteien das Recht, Beweisanträge zu stellen, und für die Behörden die Pflicht, rechtzeitig und formgültig angebotene Beweisbegehren entgegenzunehmen und zu berücksichtigen. Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt indes vor, wenn ein Gericht auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil es aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 144 II 427 E. 3.1.3 ; 141 I 60 E. 3.3 ; 136 I 229 E. 5.2 und 5.3). Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Eine dahingehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (vgl. Urteile 1C_476/2024 vom 11. April 2025 E. 3.3; 1C_414/2023 vom 23. April 2024 E. 3.1; 1C_281/2015 vom 28. Juni 2016 E. 2; je mit Hinweisen).

E. 3.2

Die Vorinstanz hat festgestellt, dass sich bei den Akten zahlreiche Fotos und (von der Beschwerdeführerin angefertigte) Fotomontagen sowie weitere Bilder von Vergleichsobjekten befinden würden. Aus den aktenkundigen Fotografien, Plänen und weiteren Unterlagen sowie den allgemein zugänglichen AGIS-Karten und den Bildern auf Google Street-View lasse sich der rechtlich relevante Sachverhalt zur Genüge entnehmen. Dies gelte namentlich auch für das bestehende Terrain sowie die Zufahrtssituation auf der Parzelle Nr. 11. Von einem Augenschein könne vor diesem Hintergrund abgesehen werden.

Es ist nicht erkennbar, dass die Vorinstanz mit diesen Feststellungen ihr pflichtgemässes Ermessen verletzt hätte. So liegen gerade auch zur Dokumentation der Situation des Quartiers am nach Südwesten orientierten Hang eine von der Beschwerdeführerin selber erstellte Fotomontage inklusive der geplanten Baute vor, die die unterschiedliche Höhenlage der Häuser und Strassen am Hang aufzeigt. Auch hat die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift im Verfahren vor dem BVU verschiedene Fotomontagen mit den Dimensionen der geplanten Baute eingefügt, die an einem Augenschein direkt gar nicht so wahrgenommen, sondern nur anhaltswise über die Visiere erkannt werden könnten. Soweit die Beschwerdeführerin überhaupt konkret aufzeigt, welche Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz unzutreffend seien und bei welchen ein anderes Ergebnis resultiert hätte, wenn

ein Augenschein durchgeführt worden wäre, vermag sie ihre Rügen nicht hinreichend zu begründen (vgl. dazu E. 6.2 und 6.5 hiernach).

E. 4

Die Beschwerdeführerin sieht eine offensichtlich unrichtige und willkürliche Sachverhaltsabklärung der Vorinstanz gegeben, weil diese keinen Aktenbeizug von Vergleichsfällen angeordnet hatte, wie es die Beschwerdeführerin beantragt hätte. Der Gemeinderat Oberrohrdorf hatte für Bauvorhaben auf zwei Parzellen, für die unter der aktuellen BNO Baugesuche gestellt wurden, die von ihm eingeholten Fachgutachten und weitere Akten eingereicht. Auf den Beizug der Akten von Bauvorhaben auf weiteren Parzellen hatte das BVU verzichtet, da diese zeitlich vor Inkrafttreten der aktuellen BNO bewilligt worden seien. Die Vorinstanz hat dazu nachvollziehbar ausgeführt, dass nach der Erhöhung der Ausnutzungsziffer in der neuen BNO die dadurch zulässig gewordenen grossvolumigen Bauten einer sorgfältigen Gestaltung bedürfen würden, was den vermehrt erfolgten Beizug von Fachpersonen begründe und rechtfertige. Aufgrund dieser Differenzierung hat die Vorinstanz ohne in Willkür zu verfallen auf einen Beizug von Baugesuchsakten von altrechtlichen Bauten (d.h. Bauten, die noch unter der alten BNO bewilligt worden waren) verzichtet.

Die Beschwerdeführerin rügt in diesem Zusammenhang auch lediglich den fehlenden Aktenbeizug, ohne konkret aufzuzeigen, inwiefern sich eine angebliche Ungleichbehandlung auf den Ausgang des Verfahrens bzw. den gegenüber ihr ausgesprochenen Bauabschlag auswirken soll. Selbst wenn der Gemeinderat im Umgang mit Einordnungsfragen und der Einholung von Gutachten eine uneinheitliche Bewilligungspraxis verfolgen würde und damit eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots im Raum stünde, ist nicht ersichtlich, was die Beschwerdeführerin daraus zu ihren Gunsten ableiten möchte. Jedenfalls hätte dieser Umstand für sich allein nicht die Bewilligungsfähigkeit des ersuchten - von den Vorinstanzen mangels hinreichender Einordnung als nicht baurechtskonform erachteten - Bauvorhabens zur Folge. Soweit die Argumentation der Beschwerdeführerin auf einen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht (vgl. dazu BGE 146 I 105 E. 5.3 mit Hinweisen) hinauslaufen sollte, ist ein solcher nicht ansatzweise dargetan und auch nicht erkennbar.

E. 5

Die Beschwerdeführerin macht eine Gehörsverletzung geltend, da es die Vorinstanzen dabei belassen hätten, die Parteistandpunkte zu wiederholen und die fehlerhaften Gutachten von C._____ und der Fachberaterin Siedlungsentwicklung und Ortsbild (FSO) zu zitieren, ohne Berücksichtigung der Richtigstellungen der Beschwerdeführerin.

E. 5.1

Der Gemeinderat Oberrohrdorf hat bei C._____, dipl. Architekt ETH/SIA, Raumplaner NDS ETH FSU, einen Fachbericht zum Baugesuch der Beschwerdeführerin angefordert. Dabei war die Beschwerdeführerin darüber vorgängig nicht in Kenntnis gesetzt worden. Das BVU hat im Entscheid vom 17. April 2024 angenommen, diese Gehörsverletzung könne angesichts seiner vollständigen Kognition im Beschwerdeverfahren geheilt werden. Die Beschwerdeführerin hat dies in ihrer Beschwerde bei der Vorinstanz nicht beanstandet. Daher hatte die Vorinstanz auch keine Veranlassung, sich damit auseinanderzusetzen. Ebenso wenig stellte die Beschwerdeführerin beim Gemeinderat Oberrohrdorf, beim BVU

oder bei der Vorinstanz von C._____ zu beantwortende Ergänzungsfragen. Darüber hinaus hat das BVU zusätzlich eine fachliche Stellungnahme zur Einhaltung der Bestimmungen von §§ 27 ff. BNO und von § 42 des Gesetzes des Kantons Aargau über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG/AG; SAR 713.100) bei der FSO eingeholt, wobei die Beschwerdeführerin darüber vorgängig in Kenntnis gesetzt wurde.

E. 5.2

Nach Art. 29 Abs. 2 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Dieses umfasst als Mitwirkungsrecht alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (BGE 149 I 153 E. 2.2). Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Vorbehalten bleiben Fälle, in denen die Gehörsverletzung nicht besonders schwer wiegt und dadurch geheilt wird, dass die Partei, deren rechtliches Gehör verletzt wurde, sich vor einer Instanz äussern kann, welche sowohl die Tat- als auch die Rechtsfragen uneingeschränkt überprüft. Unter dieser Voraussetzung ist selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Heilung des Mangels auszugehen, wenn die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (zum Ganzen: BGE 142 II 218 E. 2.8.1 ; 137 I 195 E. 2.3.2; Urteil 1C_123/2023 vom 14. Oktober 2024 E. 6.1; je mit Hinweisen).

E. 5.3

Vorliegend verfügte das BVU über volle Kognition (§ 52 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes des Kantons Aargau vom 4. Dezember 2007 [VRPG/AG; SAR 271.200]). Da die Beschwerdeführerin nachträglich die Möglichkeit hatte, sich zum Gutachten von C._____ zu äussern und zur Frage der Einpassung der Baute auch ein Fachbericht bei der FSO eingeholt wurde, ist von einer zulässigen Heilung der Verletzung des rechtlichen Gehörs im Rahmen des Beschwerdeverfahrens beim BVU auszugehen. Sodann ist weder dargetan noch ersichtlich, dass der Beschwerdeführerin durch die Heilung ein Nachteil erwachsen wäre. Im Übrigen ist auch zu vermerken, dass es sich beim Gutachten von C._____ nicht um ein Parteigutachten handelt, sondern um ein vom Gemeinderat Oberrohrdorf gestützt auf § 44 Abs. 1 BNO eingeholtes Gutachten. Auch wird im Rahmen der Beschwerdeschrift nicht konkretisiert, in welcher Form der Gemeinderat Oberrohrdorf den Gutachter C._____ manipuliert haben soll. Einzig der Umstand, dass dieser Gutachter sich schon zu früheren Bauvorhaben auf der gleichen Parzelle geäußert hatte, lässt jedenfalls nicht auf eine Manipulation oder unzulässige Vorbefassung schliessen.

E. 5.4

Soweit die Beschwerdeführerin beanstandet, die Vorinstanz wie auch das BVU hätten das fehlerhafte Gutachten von C._____ und die fachliche Stellungnahme der FSO ohne die Richtigstellungen der Beschwerdeführerin zitiert, ist Folgendes festzuhalten: Die Vorinstanz hat sich detailliert mit den verschiedenen Gründen, welche den Gemeinderat Oberrohrdorf und das BVU veranlassten, das Baugesuch abzuschlagen respektive den Bauabschlag zu bestätigen, auseinandergesetzt. Sie erachtete die Vorbringen der

Beschwerdeführerin insgesamt als nicht geeignet, ernsthafte Zweifel an den schlüssigen Schlussfolgerungen des Gutachters C. _____ und der fachlichen Stellungnahme der FSO zu erwecken (vgl. BGE 150 II 133 E. 4.1.3; 145 II 70 E. 5.5, wonach das Gericht in Fachfragen nicht ohne triftige Gründe von Sachverständigengutachten abweichen darf). Die Beschwerdeführerin scheint zu übersehen, dass eine Rechtsmittelinstanz nicht verpflichtet ist, sich mit allen Parteivorbringen eingehend auseinanderzusetzen und jedes einzelne Argument ausdrücklich zu widerlegen. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (BGE 148 III 30 E. 3.1; 141 IV 249 E. 1.3.1; je mit Hinweisen). Dass der Beschwerdeführerin eine sachgerechte Anfechtung nicht möglich gewesen wäre, ist weder dargetan noch ersichtlich. Die vorinstanzliche Begründung für das Abstellen auf das Gutachten und die fachliche Stellungnahme ist ohne Weiteres ausreichend und eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) liegt nicht vor.

Es ist auch keine Willkür in der Sachverhaltsfeststellung auszumachen (vgl. dazu auch E. 6 hiernach). Nachdem nebst dem Gutachten von C. _____ auch noch eine Stellungnahme der FSO eingeholt wurde, ist die Notwendigkeit des Einholens eines "neutralen Gutachtens", wie die Beschwerdeführerin letztinstanzlich erstmals beantragt, nicht erkennbar.

E. 6

Die Beschwerdeführerin beanstandet verschiedene nach ihrer Auffassung falsche Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz, unterlässt es jedoch über weite Strecken, im Einzelnen aufzuzeigen, dass diese offensichtlich unrichtig seien oder auf einer Rechtsverletzung beruhen würden bzw. inwiefern die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein soll. Damit genügen ihre Ausführungen weitgehend den Anforderungen an eine Beschwerdebegündung nicht (vgl. E. 1.4 hiervor).

E. 6.1

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die zu bebauende Parzelle liege nicht am Siedlungsrand. Mit ihren Ausführungen vermag sie allerdings hinsichtlich der Verortung des Baugrundstücks keine offensichtlich falsche Sachverhaltsfeststellung darzulegen. Daran ändert auch ihr Einwand nichts, ihr Grundstück liege nicht an der Zonengrenze, sondern werde durch zwei Strassen und eine Parzellentiefe von der Landwirtschaftszone getrennt. Die von ihr angerufene fachliche Stellungnahme der FSO nimmt im Übrigen nicht (nur) Bezug auf die Parzelle an sich, sondern auf das Quartier, das sich am nördlichen Siedlungsende im Ortsteil Staretswil der Gemeinde Oberrohrdorf befindet.

E. 6.2

Die Beschwerdeführerin stellt sich auf den Standpunkt, es sei - unter Einhaltung der maximal zulässigen Neigung der Zufahrtsrampe - keine weitere Absenkung des Garagengeschosses möglich, was die Vorinstanz an einem Augenschein hätte feststellen können. Inwiefern sich nur mittels eines Augenscheins hätte ergeben können, dass andere Parkierungs- oder Erschliessungsvarianten ausgeschlossen sein sollen, ist nicht nachvollziehbar. Tatsächlich wäre es wohl ebenfalls denkbar, nebst einer Parkierung auf Strassenniveau auch andere Lösungen zu prüfen, wie zum Beispiel die Erstellung eines Fahrzeugliftes zum Erreichen der Garage, worauf der Gemeinderat Oberrohrdorf hinweist. Eine offensichtlich unrichtige bzw. willkürliche Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz vermag die Beschwerdeführerin mit ihren Ausführungen, soweit sich diese nicht ohnehin in

appellatorischer Kritik erschöpfen, jedenfalls nicht darzutun.

E. 6.3

Die Vorinstanz hat sich auf die fachliche Einschätzung der FSO abgestützt, wonach auf einen direkten Bezug der Einstellhalle der geplanten Baute zu den umgebenden Freiräumen und möglichen Gartenflächen verzichtet werde. Mit ihren Ausführungen vermag die Beschwerdeführerin jedoch keine triftigen Gründe aufzuzeigen, welche Zweifel an der fachlichen Einschätzung hervorrufen würden (vgl. dazu E. 5.4 hiervor). Insoweit wird auch nicht rechtsgenügend dargelegt, dass bzw. inwiefern in diesem Zusammenhang eine offensichtlich unrichtige bzw. willkürliche Sachverhaltsfeststellung liegen soll, deren Berichtigung für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein soll.

E. 6.4

Ebenso wenig vermag die Beschwerdeführerin mit ihren Rügen betreffend Zurückversetzung des Attikageschosses eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung aufzuzeigen. Die FSO spricht in ihrer fachlichen Stellungnahme zwar von einem sich fassadenbündig präsentierenden Attikageschoss. Die Vorinstanz hat diese Aussage aber nicht in ihren eigenen Erwägungen wiederholt. Der Beschwerdeschrift fehlt diesbezüglich bereits eine konkrete Bezugnahme auf die vorinstanzlichen Erwägungen und es wird auch nicht geltend gemacht, inwiefern sich der angebliche Mangel auf den Ausgang des Verfahrens auswirken soll. Dasselbe gilt für die von der Beschwerdeführerin erhobenen Rüge betreffend die angeblich unrichtige Feststellung der FSO, es liege kein detailliertes Farb- und Materialkonzept vor.

E. 6.5

Weiter bemängelt die Beschwerdeführerin die Ausführungen der FSO in der fachlichen Stellungnahme zur geringen Begrünung der Parzelle bei Realisierung des Bauvorhabens im Vergleich zu anderen Parzellen im Quartier. Sie beruft sich bei ihrer Argumentationsweise auf eine in der BNO vorgeschriebene "Grünziffer", welche hier eingehalten sei, versäumt es aber darzulegen, wo in der BNO eine solche Vorschrift vorhanden sein soll. Wie der Gemeinderat in seiner Vernehmlassung ausführt, kennt die BNO keine Grünflächenziffer. Eine offensichtlich falsche Sachverhaltsfeststellung vermag die Beschwerdeführerin mit ihren Einwänden jedenfalls nicht aufzuzeigen. Für die Feststellung, ob im Quartier besonderen Wert auf die Begrünung gelegt wird, ist - entgegen der Beschwerdeführerin - aufgrund der Hanglage und in Anbetracht von Sichtschutzmassnahmen bei den einzelnen Parzellen kein Augenschein erforderlich.

E. 7

Damit ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Überdies hat sie die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen (vgl. Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Der Gemeinde ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, weil sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt (Art. 68 Abs. 3 BGG).

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