

WBE.2025.105 / SW / we

(BVURA.23.542 / 23.544)

Art. 90

Urteil vom 20. August 2026

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichter Michel
Verwaltungsrichterin Schöb
Gerichtsschreiberin Wittich

Beschwerde- **A.**_____,
führer 1

Beschwerde- **B.**_____,
führerin 2

gegen

Beschwerde- **C.**_____,
gegner 1.1

Beschwerde- **D.**_____,
gegnerin 1.2

beide vertreten durch Dr. iur. Peter Heer, Rechtsanwalt,
Stadtturmstrasse 19, 5400 Baden

und

Vorinstanzen **Gemeinderat Q.**_____,
vertreten durch lic. iur. Felix Weber, Rechtsanwalt,
Hintere Bahnhofstrasse 10, Postfach, 5001 Aarau

Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung,
Entfelderstrasse 22, Buchenhof, 5001 Aarau

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
vom 4. Februar 2025

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Mit Protokollauszug der Sitzung vom 1. April 2019 erteilte der Gemeinderat Q._____ C._____ und D._____ die Baubewilligung für den Umbau der alten N, Gebäude Nr. 83, und die Erweiterung des Nebengebäudes, Gebäude Nr. 82, beide Parzelle Nr. aaa (im Folgenden: Baugesuch BG 1/2019). Die Schlusskontrolle der Arbeiten am Gebäude Nr. 83 (Alte N) fand am 9. November 2019 durch E._____, Baukontrolleur der Gemeinde Q._____, statt. Die Umbauarbeiten am Nebengebäude hatten zu diesem Zeitpunkt noch nicht begonnen.

2.

Am 6. November 2020 reichten C._____ und D._____ ein neues Baugesuch für den Abbruch des (Neben)Gebäudes Nr. 82 und eine Erweiterung des Gebäudes Nr. 83 inkl. Tiefgarage, Pool und Gartenneugestaltung ein. Dieses betraf neu auch die südlich angrenzende Parzelle Nr. bbb. Während der öffentlichen Auflage vom 20. November 2020 bis 21. Dezember 2020 gingen vier Einwendungen ein. In der Folge fanden bis Mitte Juni 2021 diverse Besprechungen statt, in deren Verlauf die Bauherrschaft das Gesuch anpasste und neue Pläne einreichte.

Aufgrund der entstandenen Verzögerungen entschied die Bauherrschaft im August 2021, von der ursprünglichen Baubewilligung vom 1. April 2019 erneut Gebrauch zu machen. Sie teilte dies der Gemeinde entsprechend mit. Obwohl ihr von Seiten der Gemeinde nahegelegt wurde, mit den Abbrucharbeiten bis zum Entscheid über das neue Baugesuch zuzuwarten, begannen im September 2021 die Arbeiten am (Neben)Gebäude Nr. 82. Der von B._____ in diesem Zusammenhang beantragte Erlass eines Baustopps wurde vom Gemeinderat Q._____ abgelehnt. Die dagegen erhobene Beschwerde wurde mit Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) vom 20. Dezember 2021 abgewiesen (im Folgenden: Verfahren Baustopp [BVURA.21.606]). Der Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

Mit Protokollauszug vom 10. Januar 2022 wies der Gemeinderat Q._____ das Baugesuch vom 6. November 2020 ab.

3.

3.1.

Am 27. Januar 2022 reichten C._____ und D._____ ein neues Baugesuch für den Abbruch des (Neben)Gebäudes Nr. 82, einen Anbau mit Tiefgarage und einen Pool mit Gartengestaltung auf den Parzellen Nrn. aaa und bbb ein (im Folgenden: Baugesuch BG 3/2022). Der Gemeinderat Q._____

legte das Baugesuch vom 11. Februar bis zum 14. März 2022 öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage erhoben unter anderem B. _____ und A. _____ Einwendungen.

3.2.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage des Baugesuchs BG 3/2022 ersuchte B. _____ um Einsicht in die jeweiligen Akten der Verfahren betreffend die Baugesuche von C. _____ und D. _____ sowie zum geplanten Wendehammer auf der Parzelle Nr. bbb. Die Akteneinsicht wurde ihr gewährt. In der Folge monierte B. _____ wiederholt (Schreiben vom 21. Februar 2022, 9. März 2022, 14. März 2022, 5. April 2022) die Unvollständigkeit der von ihr eingesehenen Akten. Der Gemeinderat nahm zu den erhobenen Vorwürfen jeweils Stellung (vgl. Akten zum Baugesuch BG 3/2022).

Mit Eingabe vom 14. März 2022 beantragte B. _____ im Rahmen ihrer Einwendungen gegen das Baugesuch BG 3/2022 sinngemäss, die Verwaltung und "die Behörde" der Gemeinde Q. _____ hätten wegen Befangenheit in den Ausstand zu treten und es sei eine externe, unabhängige Fach- sowie Entscheidungsstelle für alle Geschäfte im Zusammenhang mit dem Baugesuch BG 3/2022 einzusetzen. Der Gemeinderat überwies dieses Ausstandsgesuch mit Protokollauszug vom 25. April 2022 an das BVU als Aufsichtsinstanz. Das BVU, Rechtsabteilung, wies das Ausstandsgesuch mit Entscheid BVURA.22.237 vom 14. Juli 2022 ab, soweit es darauf eintrat. Die gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde hiess das Verwaltungsgericht mit Entscheid WBE.2022.359 vom 15. Mai 2023 teilweise gut und ordnete bei allen Geschäften im Zusammenhang mit Bauprojekten von C. _____ und D. _____ auf der Parzelle Nr. aaa den Ausstand von Gemeindeschreiber und Bauverwalter F. _____ an.

4.

Mit Protokollauszug vom 11. September 2023 wies der Gemeinderat die Einwendungen ab, soweit darauf eingetreten werden konnte. Gleichzeitig erteilte er die Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen.

B.

1.

Die von B. _____ und A. _____ je separat erhobenen Verwaltungsbeschwerden vereinigte das BVU, Rechtsabteilung, und entschied am 4. Februar 2025:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde von A. _____ (BVURA 23.542) bzw. teilweiser Gutheissung der Beschwerde von B. _____ (BVURA 23.544) wird der Entscheid des Gemeinderats vom 11. September 2023 mit folgender Auflage ergänzt:

"2.11 Vertrag über Nutzungsübertragung

Vor Baubeginn ist dem Gemeinderat ein Vertrag über die Nutzungsübertragung von 10,49 m² einzureichen."

Im Übrigen sind die Beschwerden BVURA 23.542, BVURA 23.543 und BVURA 23.544 abzuweisen.

2.

a)

Die Kosten des Verfahrens BVURA 23.542, bestehend aus einer reduzierten Staatsgebühr von Fr. 1'000.– sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 536.–, insgesamt Fr. 1'536.–, werden dem Beschwerdeführer A._____ auferlegt.

b)

[...]

c)

Die Kosten des Verfahrens BVURA 23.544, bestehend aus einer reduzierten Staatsgebühr von Fr. 4'000.– sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 1'018.–, insgesamt Fr. 5'018.–, werden zu $\frac{3}{4}$ (Fr. 3'763.50) der Beschwerdeführerin B._____ auferlegt. Im Übrigen werden die Kosten auf die Staatskasse genommen.

3.

a)

Der Beschwerdeführer A._____ wird verpflichtet, C._____ und D._____ die im Beschwerdeverfahren BVURA 23.542 entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 3'000.– zu ersetzen.

b)

Der Beschwerdeführer A._____ wird verpflichtet, dem Gemeinderat Q._____ die im Beschwerdeverfahren BVURA 23.542 entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 2'850.– zu ersetzen.

4.

[...]

5.

a)

Die Beschwerdeführerin B._____ wird verpflichtet, C._____ und D._____ die im Beschwerdeverfahren BVURA 23.544 entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 5'400.– zu ersetzen.

b)

Die Beschwerdeführerin B._____ wird verpflichtet, C._____ und D._____ die im Beschwerdeverfahren BVURA 23.544 entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 3'847.50 zu ersetzen.

2.

Auf Gesuch des Gemeinderats Q._____ hin berichtigte das BVU, Rechtsabteilung, mit Entscheid vom 13. Februar 2025 Dispositivziffer 5b des Entscheids vom 4. Februar 2025 wie folgt (Hervorhebung im Original):

5.

b)

Die Beschwerdeführerin B._____ wird verpflichtet, **dem Gemeinderat Q._____** die im Beschwerdeverfahren BVURA 23.544 entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 3'847.50 zu ersetzen.

C.

1.

Gegen den am 5. Februar 2025 zugestellten Entscheid des BVU, Rechtsabteilung erhoben B._____ und A._____ am 7. März 2025 gemeinsam Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit den Anträgen (Hervorhebung im Original):

1.

Der Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Kanton Aargau, vom 4. Februar 2025 (BVURA.23.542 / 23.543 / 23.544) betreffend den Beschluss des Gemeinderats Q._____ vom 11. September 2023 (Baubewilligung für Abbruch [Neben-]Gebäude / Anbau Nr. 82, Anbau mit Tiefgarage inkl. aufgesetztem Pool und Garten-Gestaltung auf Parzellen Nrn. aaa und bbb) sei (unter Neuregelung der Kostenfolgen [zu Lasten der Beschwerdegegner]) aufzuheben und die Baubewilligung sei nicht zu erteilen.

2.

Das Ausstandsbegehren gegen die folgenden Personen sei gutzuheissen:

a. **G.**_____

Gemeindeammann Q._____

b. **H.**_____

Gemeinderat Q._____ und Ressortvorsteher für baurechtliche Belange

c. **I.**_____

Stellvertreterin des Bauverwalters und Gemeindeschreibers

Eventualiter seien bei allen Geschäften im Zusammenhang mit Bauprojekten von C._____ und D._____ auf den Parzellen aaa und bbb **sämtliche bereits erfolgten Verfahrenshandlungen und Verfügungen**, bei denen die **vom Ausstand Betroffenen** (inkl. **F.**_____) in irgendeiner Weise mitgewirkt haben und/oder beteiligt waren, zu wiederholen bzw. aufzuheben.

Subeventualiter seien bei allen Geschäften im Zusammenhang mit Bauprojekten von C._____ und D._____ auf den Parzellen aaa und bbb **sämtliche bereits erfolgten Verfahrenshandlungen und Verfügungen**, bei denen **F.**_____, **dessen Ausstand mit Verwaltungsurteil WBE.2022.359 vom 15. Mai 2023 gutgeheissen wurde**, in irgendeiner Form mitgewirkt hat und/oder beteiligt war, zu wiederholen bzw. aufzuheben.

Subeventualiter sei der **Entscheid BVURA.21.606 vom 20. Dezember 2021** des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung **von Amtes wegen aufzuheben** und neu zu fassen. Unter neuer Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Gunsten der Beschwerdeführerin 3 (zzgl. Zinsen und der gesetzlichen MWST).

Subeventualiter seien auch die **Entscheide BVURA.22.237 vom 14. Juli 2022** und **BVURA.22.415 vom 19. Dezember 2022** des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung, **von Amtes wegen aufzuheben** sowie das **Urteil WBE.2022.359 vom 15. Mai 2023** des Verwaltungsgerichts (unter Berücksichtigung der **Anträge 1+2**) entsprechend anzupassen; ferner sei die Kosten- und Entschädigungsfolge zu Gunsten der Beschwerdeführerin 3 neu zu beurteilen.

3.

Es sei in Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde **Ziffer 2, lit. a+c** des angefochtenen Entscheids aufzuheben und die Kosten seien den Beschwerdegegnern aufzuerlegen (zzgl. der gesetzlichen MWST) oder auf die Staatskasse zu nehmen.

4.

Es sei in Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde **Ziffer 3** des angefochtenen Entscheids aufzuheben und die Kosten seien den Beschwerdegegnern aufzuerlegen (zzgl. der gesetzlichen MWST) oder auf die Staatskasse zu nehmen.

Dem *Beschwerdeführer 1* sei für das **(Vor-)Verfahren BVURA 23.542** eine angemessene Prozessentschädigung zuzüglich MWST zuzusprechen.

5.

Es sei in Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde **Ziffer 5** des angefochtenen Entscheids aufzuheben und die Kosten seien den Beschwerdegegnern aufzuerlegen (zzgl. der gesetzlichen MWST) oder auf die Staatskasse zu nehmen.

Der *Beschwerdeführerin 3* sei für das **(Vor-)Verfahren BVURA 23.544** eine angemessene Prozessentschädigung zuzüglich MWST zuzusprechen.

6.

Die Kosten des vorliegenden Beschwerdeverfahrens seien den Beschwerdegegnern aufzuerlegen (zzgl. der gesetzlichen MWST) oder auf die Staatskasse zu nehmen.

7.

Dem *Beschwerdeführer 1* und der *Beschwerdeführerin 3* seien für das vorliegende Beschwerdeverfahren eine angemessene Prozessentschädigung zuzüglich MWST zuzusprechen.

Gleichzeitig beantragten die Beschwerdeführenden in prozessualer Hinsicht:

- **(Zeugen)Befragung von E. _____**, Baukontrolleur und Brandschutzkontrolleur, zur Schlussprotokollierung vom 9. November 2019 über die Feststellung der illegalen Umnutzung/Umbau anlässlich seiner Bauabnahme "Alte N" und zum (mutmasslich) unterdrückten grünen Bau-gesuchsbogen BG 1/2019 sowie zu den von ihm erstellten Brandschutzprüfberichten in allen bisherigen Bauverfahren von C. _____ und D. _____ auf den Parzellen aaa und bbb; ebenso zum (mutmasslich) unterdrückten Abnahmeprotokoll seiner Baukontrolle nach Fertigstellung der Abbrucharbeiten im September 2021.

- **Befragung von J._____**, Baugesuchsprüfer, und **K._____**, Kanalisationsprüfer, zu den von ihnen erstellten Prüfberichten in allen bisherigen Bauverfahren von C._____ und D._____ auf den Parzellen aaa und bbb.

2.

Das BVU, Rechtsabteilung, beantragte mit Beschwerdeantwort vom 29. April 2025 die kostenfällige Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde.

3.

Mit Eingabe vom 8. Mai 2025 ersuchten die Beschwerdegegner das Verwaltungsgericht um Zustimmung zur Entfernung der Bauprofile.

4.

Die Beschwerdeführenden beantragten mit Stellungnahme vom 22. Mai 2025 die Abweisung des Gesuchs betreffend Entfernung der Bauprofile.

5.

Mit Beschwerdeantwort vom 23. Mai 2025 beantragten die Beschwerdegegner, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werde, unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen.

6.

Der Gemeinderat Q._____ beantragte mit Beschwerdeantwort vom 27. Mai 2025:

1.

Die Beschwerde sei, soweit darauf einzutreten ist, abzuweisen.

2.

Das unter Ziff. 2 der Beschwerde gestellte Ausstandsbegehren sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich MWST) zulasten der Beschwerdeführer.

7.

Mit Verfügung vom 3. Juni 2025 verweigerte der instruierende Verwaltungsrichter den Beschwerdegegnern die Erlaubnis zur Entfernung der Bauprofile.

8.

Die Beschwerdeführenden hielten mit Replik vom 1. September 2025 an ihren Anträgen fest und "präzisierten" Antrag 2:

2.

Das Ausstandsbegehren gegen die folgenden Personen sei gutzuheissen:

- a. **G.** _____
Gemeindeammann Q. _____
- b. **H.** _____
Gemeinderat Q. _____ und Ressortvorsteher für baurechtliche Belange
- c. **I.** _____
Stellvertreterin des Bauverwalters und Gemeindeschreibers

Es seien bei allen Geschäften im Zusammenhang mit Bauprojekten von C. _____ und D. _____ auf den Parzellen aaa und bbb **sämtliche bereits erfolgten Verfahrenshandlungen und Verfügungen**, bei denen die **vom Ausstand Betroffenen** (inkl. F. _____) in irgendeiner Weise mitgewirkt haben und/oder beteiligt waren, zu wiederholen bzw. aufzuheben.

Eventualiter seien bei allen Geschäften im Zusammenhang mit Bauprojekten von C. _____ und D. _____ auf den Parzellen aaa und bbb **sämtliche bereits erfolgten Verfahrenshandlungen und Verfügungen**, bei denen **F. _____, dessen Ausstand mit Verwaltungsgerichtsurteil WBE.2022.359 vom 15. Mai 2023 gutgeheissen wurde**, in irgendeiner Form mitgewirkt hat und/oder beteiligt war, zu wiederholen bzw. aufzuheben.

Eventualiter sei der **Entscheid BVURA.21.606 vom 20. Dezember 2021** des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung, **von Amtes wegen aufzuheben** und neu zu fassen. Unter neuer Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Gunsten der Beschwerdeführerin 3 (zzgl. Zinsen und der gesetzlichen MWST).

Eventualiter seien auch die **Entscheide BVURA.22.237 vom 14. Juli 2022** und **BVURA.22.415 vom 19. Dezember 2022** des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung, **von Amtes wegen aufzuheben** sowie das **Urteil WBE.2022.359 vom 15. Mai 2023** des Verwaltungsgerichts (unter Berücksichtigung der **Anträge 1+2**) entsprechend anzupassen; ferner sei die Kosten- und Entschädigungsfolge zu Gunsten der Beschwerdeführerin 3 neu zu beurteilen.

9.

Der Gemeinderat Q. _____ und die Beschwerdegegner hielten in der Duplik vom 30. September 2025 bzw. 1. Oktober 2025 an ihren Anträgen fest. Die Beschwerdegegner beantragten zudem, der in der Replik "präzisierte" Antrag 2 sei abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werde.

10.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (vgl. § 7 Abs. 1 und 2 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200]).

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 Ziff. 1 der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 [Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113]). Das Verwaltungsgericht ist somit zur Beurteilung der vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerde zuständig.

2.

2.1.

Die Beschwerdegegner stellen die Beschwerdebefugnis (Legitimation) des Beschwerdeführers 1 in Abrede. Der Beschwerdeführer 1 wohne am R-Strasse 6 in Q._____. Von seiner Parzelle her fehle der direkte Sichtkontakt zur Bauparzelle. Die kürzeste Distanz zwischen der Parzelle des Beschwerdeführers 1 und der Bauparzelle Nr. aaa betrage rund 130 m. Unter diesen Umständen gelte die Parzelle des Beschwerdeführers 1 nicht als benachbart im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Beschwerdelegitimation. Eine Beschwerdebefugnis lasse sich auch nicht daraus ableiten, dass der Beschwerdeführer Miteigentümer der Strassenparzelle Nr. ddd (S-Weg) sei, weil diese durch das streitbetreffende Bauvorhaben nicht tangiert werde. Die Erschliessung der unbebauten, aber in das Bauprojekt miteinbezogenen Parzelle Nr. bbb sei nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Ebenso wenig ergebe sich die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers 1 aufgrund des Anschlusses der Liegenschaft der Beschwerdegegner an die gemäss Abwasserkataster im Eigentum der Gemeinde Q._____ stehenden Kanalisationsleitungen (Beschwerdeantwort Beschwerdegegner, Rz. 2)

2.2.

Zur Beschwerde ist befugt, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheids hat (§ 42 lit. a VRPG). Der Beschwerdeführer muss in den eigenen Interessen tatsächlich berührt sein; er muss durch den angefochtenen Rechtsakt in höherem Masse beeinträchtigt sein und ein grösseres Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung haben als die Allgemeinheit. Dieses Interesse kann rechtlicher oder bloss tatsächlicher Natur sein. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den

Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (BGE 141 II 50, Erw. 2.1; 137 II 30, Erw. 2.2.2; 133 II 400, Erw. 2.2; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38-72 [a]VRPG, 1998, N. 129 zu § 38 [a]VRPG). Das Interesse besteht im praktischen Nutzen, den eine erfolgreiche Beschwerde dem Beschwerdeführer einbringen wird, indem ein materieller oder ideeller Nachteil des angefochtenen Entscheids für ihn abgewendet wird (BGE 141 II 50, Erw. 2.1; CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau [Kommentar BauG], 2013, N. 22 zu § 26 BauG).

In bau- oder planungsrechtlichen Angelegenheiten erfordert die Beschwerdelegitimation zudem eine örtliche oder tatsächliche Beziehungsnähe des Beschwerdeführers. Diese ist dann gegeben, wenn die mit der Planung oder einem Bauprojekt vorgesehene Nutzung auf seinem Grundstück mit Sicherheit oder mit grösster Wahrscheinlichkeit materielle Immissionen wie Lärm, Staub, Erschütterung, Licht oder andere – auch ideelle – Einwirkungen auftreten können und der Beschwerdeführer daher mehr als die Allgemeinheit von den Auswirkungen der Planung oder Bautätigkeit betroffen ist. Die Möglichkeit einer Beeinträchtigung genügt, um die Legitimation zu begründen. Ob tatsächlich eine Beeinträchtigung besteht, ist eine Frage des materiellen Rechts. Dabei ist die räumliche Distanz zwischen den Bauvorhaben und der Liegenschaft des Beschwerdeführers zwar ein wichtiges, aber nicht das einzige Kriterium (BGE 141 II 50, Erw. 2.1; 139 II 499, Erw. 2.2; vgl. auch Urteile des Bundesgerichts 1C_487/2020, 1C_489/2020 vom 12. November 2021, Erw. 4.3.1; 1C_372/2010 vom 11. Februar 2011, Erw. 3.3; HÄUPTLI, a.a.O., N. 26 ff. zu § 26 BauG). Als allgemeine Regel lässt sich festhalten, dass ab einer Distanz von 100 Metern Entfernung die Legitimation fraglich wird. Dies allerdings unter dem Vorbehalt, dass nicht weitere spezielle Beeinträchtigungen durch Rauch, Licht, Lärm usw. hinzutreten (BGE 140 II 214, Erw. 2.3; HÄUPTLI, a.a.O., N. 26 zu § 26 BauG). Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Es darf dabei nicht schematisch auf einzelne Kriterien (insbesondere Distanzwerte) abgestellt werden, sondern es ist eine Gesamtwürdigung anhand der konkreten Erfordernisse erforderlich (BGE 140 II 214, Erw. 2.3 mit Hinweisen).

Nicht zulässig ist das Vorbringen von Beschwerdegründen, mit denen einzig ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass dem Beschwerdeführer im Falle des Ob-siegens ein Vorteil entsteht (BGE 141 II 50, Erw. 2.1; 137 II 30, Erw. 2.2.3, je mit Hinweisen). Das schutzwürdige Interesse besteht mithin im Umstand, einen materiellen oder ideellen Nachteil zu vermeiden, den der angefochtene Entscheid mit sich bringen würde. Ein bloss mittelbares oder ausschliesslich allgemeines öffentliches Interesse begründet – ohne die erfor-

derliche Beziehungsnähe zur Streitsache selbst – keine Parteistellung (BGE 142 II 451, Erw. 3.4.1 mit Hinweisen).

2.3.

Wie bereits die Vorinstanz richtig erwog, sprechen die räumliche Distanz zwischen dem Wohnhaus des Beschwerdeführers und den Bauparzellen Nrn. aaa und bbb sowie die nicht vorhandene Sichtverbindung gegen ein besonderes Berührtsein. Der Beschwerdeführer 1 ist als Eigentümer der Parzellen Nrn. hhh und iii vom vorliegend umstrittenen Bauvorhaben nicht stärker betroffen als die Allgemeinheit bzw. die übrige Bevölkerung der Gemeinde (vgl. hierzu ausführlich die zutreffende Erw. 3.2 im angefochtenen Entscheid). Demgegenüber bejahte die Vorinstanz eine besondere Betroffenheit des Beschwerdeführers 1 aufgrund seines Miteigentums an der Strassenparzelle Nr. ddd (S-Weg), falls durch das vorliegend strittige Bauvorhaben eine Erschliessung der Parzelle Nr. bbb über den privaten S-Weg erforderlich werde. Die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Belastungen durch zusätzlichen Verkehr auf dem S-Weg würden ein hinreichend konkretes und schutzwürdiges Interesse darstellen. Dasselbe gelte für die vom Beschwerdeführer vorgebrachte Mehrbelastung der privaten Kanalisationsleitungen ohne entsprechendes Durchleitungsrecht (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 3.2).

Ob eine allfällige Mehrbelastung des S-Wegs oder privater Kanalisationsleitungen durch eine zukünftige, zum heutigen Zeitpunkt noch ungewisse Überbauung und Erschliessung der Parzelle Nr. bbb die oben dargelegten Anforderungen an die Beschwerdebefugnis tatsächlich erfüllt, ist zumindest fraglich, kann im vorliegenden Fall aber offenbleiben. Der Beschwerdeführer 1 hat die vorliegende Verwaltungsgerichtsbeschwerde gemeinsam mit der Beschwerdeführerin 2 unterzeichnet und eingereicht. Die Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführerin 2 ist unbestritten, weshalb die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ohnehin – unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägungen – unabhängig von der Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers 1 materiell zu beurteilen ist.

3.

3.1.

Gemäss § 43 Abs. 2 VRPG muss die Beschwerdeschrift einen Antrag sowie eine Begründung enthalten. Die Anträge sollen nachvollziehbar formuliert sein, so dass die Rechtsmittelinstanz Zweck und Ziel des Rechtsmittels erkennen kann (MERKER, a.a.O., N. 5 zu § 39 [a]VRPG). Mit der Begründung ist darzulegen, in welchen Punkten nach Auffassung der Beschwerdeführenden der angefochtene Entscheid Mängel aufweist (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] aaa, S. 275, Erw. 3.1). Fehlt ein Antrag oder eine Begründung oder beides (trotz vollständiger Rechtsmittelbelehrung) vollständig und ergibt sich der Antrag bei Laienbeschwerden auch nicht aus der Begründung, ist ohne Nachfrist auf Nicht-

eintreten zu erkennen (vgl. Botschaft des Regierungsrats des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 14. Februar 2007 zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG], 07.27, S. 56 f.). Bei Laienbeschwerden werden an die Begründung keine allzu hohen Anforderungen gestellt, wobei immerhin verlangt werden darf, dass die beschwerdeführende Partei darlegt, weshalb sie mit dem vorinstanzlichen Entscheid nicht einverstanden ist und welche Erwägungen des angefochtenen Entscheids aus welchen Gründen nicht zutreffen sollen (AGVE aaa, S. 275, Erw. 3.1; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2022.385 vom 13. Oktober 2022, Erw. I/2; WBE.2019.316 vom 24. März 2020, Erw. I/2; vgl. auch Botschaft VRPG, S. 57).

3.2.

Dass die Verwaltungsgerichtsbeschwerde rechtsgenügende Anträge enthält, steht ausser Frage. Formell enthält die Beschwerde auch eine Begründung. Diese setzt sich jedoch nur teilweise mit dem angefochtenen Entscheid auseinander. Die Beschwerdeführenden üben stattdessen teilweise appellatorische Kritik, erheben pauschale Anschuldigungen und verleihen insbesondere ihrem tiefem Misstrauen gegenüber den Behörden Ausdruck. Des Weiteren verlieren sich die Beschwerdeführenden in seitenlangen Ausführungen zu vorliegend nicht angefochtenen bzw. bereits rechtskräftigen Entscheiden des BVU und des Verwaltungsgerichts (siehe hinten Erw. I/4.2); bis Seite 94 der Beschwerde wiederholen sie zu grossen Teilen ihre Vorbringen und Schriftenwechsel aus dem vorinstanzlichen Verfahren sowie aus früheren Verfahren. Diese weitschweifenden Ausführungen genügen den Anforderungen an eine Beschwerdebegründung nicht, weshalb nicht weiter darauf einzugehen ist. Soweit die Beschwerdeführenden einzelne Erwägungen des angefochtenen Entscheids nur mit "bestritten" kommentieren, ist nicht darauf einzutreten (vgl. Beschwerde, S. 115 zu Erw. 14.3, Grenzabstand Treppenanlagen Westseite).

Wie oben dargelegt werden bei Laienbeschwerden an die Begründung keine allzu hohen Anforderungen gestellt. Soweit sich die Ausführungen der Beschwerdeführenden zumindest ansatzweise auf den angefochtenen Entscheid beziehen, sind die Begründungsanforderungen deshalb als erfüllt zu betrachten.

4.

4.1.

Das Rechtsmittelverfahren wird durch den Streitgegenstand begrenzt, der seinerseits durch den angefochtenen Entscheid, das Anfechtungsobjekt, bestimmt wird. Nur was Gegenstand des ursprünglichen Verwaltungsverfahrens war bzw. hätte sein sollen – oder allenfalls im verwaltungsinternen Beschwerdeverfahren zusätzlich geregelt wurde – kann im verwaltungsgerichtlichen Verfahren Streitgegenstand sein (BGE 125 V 413, Erw. 1 und 2; AGVE 1999, S. 367, Erw. I/1/a; Entscheid des Verwaltungsgerichts

WBE.2025.280/289/322 vom 30. September 2025, Erw. I/5; MERKER, a.a.O., N. 3 zu § 38 [a]VRPG, N. 24 f. zu § 39 [a]VRPG).

4.2.

Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist das Bauvorhaben der Beschwerdegegner (Baugesuch BG 3/2022; Abbruch (Neben-)Gebäude Nr. 82, Anbau mit Tiefgarage und Pool mit Gartengestaltung auf den Parzellen Nrn. aaa und bbb), welches mit Entscheid des Gemeinderats Q._____ vom 11. September 2023 unter Auflagen und Bedingungen bewilligt wurde (siehe vorne Prozessgeschichte, lit. A/3 und 4). Vorbringen, die in keinem Zusammenhang mit dem Baugesuch BG 3/2022 stehen und sich stattdessen mit bereits rechtskräftig entschiedenen, sistierten oder parallel hängigen Verfahren auseinandersetzen, werden vom Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens nicht erfasst und dürfen deshalb nicht behandelt werden. Dies gilt insbesondere für sämtliche Ausführungen zum Abbruch des Nebengebäudes der alten N vor Einreichung des Baugesuchs BG 3/2022 (Beschwerde, S. 49 ff.), dem Verfahren Baustopp (Entscheid BVURA.21.606; Beschwerde, S. 100), dem nachträglichen Baubewilligungsverfahren betreffend Umnutzung im Erdgeschoss der alten N (Gebäude Nr. 83; Baubewilligungsverfahren BG 29/2022), zum Ersatz des Garagentors am Gebäude Nr. 83 durch eine Glasschiebetür (Beschwerde, S. 33 f.) oder betreffend die Sanierung der Abwasserleitungen (Beschwerde, S. 101). Auf sämtliche Anträge in diesem Zusammenhang – insbesondere die Eventualanträge 2, wonach die Entscheide BVURA.21.606 vom 20. Dezember 2021, BVURA.22.237 vom 14. Juli 2022 und BVURA.22.415 vom 19. Dezember 2022 sowie der Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.359 vom 15. Mai 2023 aufzuheben seien – ist im vorliegenden Verfahren nicht einzutreten; die Auseinandersetzung mit den entsprechenden Vorbringen ist nicht notwendig.

Nicht anders verhält es sich sodann mit den Rügen der Beschwerdeführenden, wonach die streitgegenständliche Baubewilligung eine zukünftige hinreichende Erschliessung der Parzelle Nr. bbb verhindern würde (Beschwerde, S. 125). Das Bauprojekt wird auf der Parzelle Nr. aaa realisiert, die südlich gelegene Nachparzelle Nr. bbb ist nur marginal betroffen (Ausnutzungsübertragung, Grenzabstand, Kanalisation); eine zukünftige Erschliessung der Parzelle Nr. bbb ist weder Gegenstand der angefochtenen Baubewilligung noch des vorliegenden Beschwerdeverfahrens. Wie die Parzelle Nr. bbb im Falle einer späteren baulichen Nutzung erschlossen wird, ist im dannzumaligen Zeitpunkt aufgrund eines konkreten Gesuchs zu beurteilen. Auf die entsprechenden Vorbringen ist im vorliegenden Verfahren nicht weiter einzugehen.

5.

5.1.

Die Beschwerdeführerin 2 monierte im vorinstanzlichen Verfahren eine Verletzung der Ausstandsvorschriften durch den Gemeindeammann G.____, den Gemeinderat H.____ und die stellvertretende Gemeindeschreiberin I.____. Es seien neue Umstände aufgetaucht, von welchen sie erst am 28./29. September 2023 Kenntnis erlangt habe.

Die Vorinstanz verneinte das Vorliegen eines Ausstandsgrunds und eine damit verbundene Verletzung der Ausstandspflicht (angefochtener Entscheid, Erw. 6).

5.2.

Die Beschwerdeführenden machen zunächst in formeller Hinsicht geltend, die Vorinstanz habe über den Ausstand rechtswidrig nicht in einem selbständig anfechtbaren Zwischenentscheid entschieden, sondern erst im Hauptentscheid (Beschwerde, S. 4; Replik, S. 4).

Es ist zwar richtig, dass über den Ausstand von Mitgliedern der entscheidenden Behörde aus verfahrensökonomischen und Fairnessgründen grundsätzlich umgehend in einer verfahrensleitenden Verfügung zu entscheiden ist (vgl. REGINA KIENER, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. Aufl. 2014, N. 48 f. zu § 5a VRG). Die Beschwerdeführenden verkennen jedoch, dass die im Verwaltungsbeschwerdeverfahren geltend gemachten Ausstandsgründe nicht die entscheidende (Rechtsmittel)Behörde betreffen, sondern die vor- bzw. erstinstanzlich zuständige Baubewilligungsbehörde. Die von den Beschwerdeführenden gerügte Missachtung von Ausstandsgründen ist somit im Rechtsmittelverfahren zu prüfen. Dabei besteht weder eine Pflicht noch eine Notwendigkeit zum Entscheid über den Ausstand in einem Zwischenentscheid (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_410/2020 vom 20. Oktober 2020, Erw. 2.2).

5.3.

5.3.1.

Die Beschwerdeführenden begründen das Ausstandsbegehren mit am 28./29. September 2023 neu erlangten Erkenntnissen im Zusammenhang mit der Schlusskontrolle der Umbauarbeiten am Hauptgebäude "Alte N" im Verfahren BG 1/2019. Im Wesentlichen bringen sie vor, die Beschwerdeführerin 2 habe am 28./29. September 2023 von ihrem Schwiegersohn erstmals erfahren, dass E.____ ordnungsgemäss ein Protokoll auf einem der grünen Baugesuchsbogen BG 1/2019 erstellt und die nicht bewilligte, unrechtmässige Umnutzung stichwortartig festgehalten habe (Beschwerde, S. 9). Der fragliche grüne Baugesuchsbogen sei aber aus allen Verfahrensakten beiseitegeschafft worden; stattdessen habe der Rechtsvertreter der Gemeinde in den darauffolgenden Verfahren einen

gleichartigen Baugesuchsbogen mit dem Vermerk "9.11.19, Schlusskontrolle, Hauptgebäude 1" eingereicht, auf welchem E._____ den Stundenan-
aufwand festgehalten habe (Beschwerde, S. 6 f.). Die Beschwerdeführenden monieren in diesem Zusammenhang, die Vorinstanz habe in ihrem Ent-
scheid die "unbestrittenen, bewiesenen und ohne Weiteres als richtig an-
zunehmenden Tatsachen" nicht berücksichtigt; die entsprechenden Erwä-
gungen seien "aktenwidrig und falsch" (Beschwerde, S. 11 und 13).

5.3.2.

Die Beschwerdeführenden berufen sich sinngemäss auf § 16 lit. e VRPG, wonach an einem Entscheid nicht mitwirken darf, wer aus anderen Grün-
den (als in § 16 lit. a-d VRPG aufgeführt) befangen sein könnte. Die Vorinstanz hat die entsprechenden rechtlichen Grundlagen zutreffend und ausführlich dargelegt (angefochtener Entscheid, Erw. 6.2; vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.359 vom 15. Mai 2023, Erw. II/3.3).

Die Beschwerdeführenden gehen von der Existenz mehrerer grüner Bau-
gesuchsbögen aus, welche unterschiedliche Informationen zur vom Bau-
kontrolleur E._____ durchgeführten Schlusskontrolle enthalten sollen. Sie werfen den Behörden vor, dass einer der Bögen beiseitegeschafft worden sei und der Gemeinderat in den Verfahren BVURA.22.237 und WBE.2022.329 nur den Bogen mit dem handschriftlichen Vermerk "9.11.19, Schlusskontrolle, Hauptgebäude, 1" nochmals eingereicht habe. Die weitschweifigen und teilweise beleidigenden Ausführungen der Be-
schwerdeführenden zu einer "offensichtlich absichtlichen Täuschung" und dem Versuch, "den Stundenrapport aller Welt als Schlussprotokoll zu ver-
kaufen" (Beschwerde, S. 6 f.) sowie zu der ihres Erachtens vom Gemein-
derat nicht substantiiert bestrittenen und damit nachgewiesenen Existenz eines unterdrückten Baugesuchsbogens vermögen objektiv betrachtet kei-
nen Anschein von Befangenheit zu erwecken. Selbst wenn ein weiterer Baugesuchsbogen im Verfahren Baugesuch BG 1/2019 existieren würde, ist nicht ersichtlich, inwiefern dessen Existenz auf eine verfestigte Meinung bezüglich dem vorliegend zu beurteilenden Bauprojekt schliessen lassen würde und den Ausstand von Gemeindeammann G._____, Gemeinderat H._____ oder der stellvertretenden Gemeindeschreibern I._____ zu rechtfertigen vermöchte. Hinzu kommt, dass, wie im Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.359 vom 15. Mai 2023 ausdrücklich festgehalten, die Hauptverantwortung für die Durchführung der Baukontrolle beim Bauverwalter F._____ lag. Dessen Ausstandspflicht wurde mit dem erwähnten Entscheid bereits rechtskräftig festgestellt (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.359 vom 15. Mai 2023).

Insgesamt hat die Vorinstanz das Vorliegen eines Ausstandsgrunds und eine damit verbundene Ausstandspflicht von Gemeindeammann G._____, Gemeinderat H._____ und der stellvertretenden Gemeindeschreibern I._____ zu Recht verneint. Auf die weiteren Vorbringen der

Beschwerdeführenden im Zusammenhang mit dem Verfahren BVURA.21.606 betreffend Baustopp bzw. Abbruch des Nebengebäudes der Alten N ist nicht weiter einzugehen (siehe auch vorne Erw. I/4.2).

5.4.

Ebenfalls keinen Ausstand des Gemeindeamman G._____, des Gemeinderats H._____ oder der stellvertretenden Gemeindegemeinderin I._____ zu begründen vermag die Kenntnis des Dokuments mit Randnotizen von F._____ bzw. dessen geltend gemachte "Entfernung" aus den Verfahrensakten (Replik, S. 52). Es handelt sich bei den fraglichen Notizen um ein behördeninternes Dokument, welches nicht Bestandteil der Verfahrensakten ist und dementsprechend weder im Rechtsmittelverfahren eingereicht noch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden muss (siehe hinten Erw. II/1.3).

5.5.

5.5.1.

Die Beschwerdeführenden beantragen weiter, es seien im Zusammenhang mit Bauprojekten der Beschwerdegegner sämtliche Verfahrenshandlungen zu wiederholen, an welchen die vom obigen Ausstandsbegehren betroffenen Behördenmitglieder sowie F._____ beteiligt gewesen seien (Antrag 2).

5.5.2.

Wird ein Ausstandsgesuch gestellt, befinden sich die möglicherweise befangenen Personen bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Ausstand. Sie dürfen keine weiteren Verfahrenshandlungen vornehmen und müssen sich jeglichen Einflusses auf das Verfahren enthalten (vgl. KIENER, a.a.O., N. 47 zu § 5a VRG). Aufgrund der formellen Natur des Anspruchs auf die unparteiische Beurteilung einer Sache kann dessen Verletzung grundsätzlich nicht in einem Rechtsmittelverfahren geheilt werden, unabhängig davon, ob die Beurteilung ohne Mitwirkung der befangenen Person anders ausgefallen wäre. Ausnahmen sind bei geringfügigen Verstößen denkbar, wenn die Rechtsmittelinstanz über dieselbe Kognition verfügt. Die entsprechende Verfügung ist jedenfalls anfechtbar; Nichtigkeit hingegen wird nur in besonders schwerwiegenden Fällen angenommen, wie insbesondere bei der Mitwirkung eines Behördenmitglieds trotz direkter persönlicher Betroffenheit (KIENER, a.a.O., N. 53 zu § 5a VRG).

5.5.3.

Vorab ist festzuhalten, dass das Rechtsbegehren aufgrund der Beschränkung des vorliegenden Beschwerdeverfahrens auf das streitgegenständliche Baugesuch BG 3/2022 nur auf Verfahrenshandlungen in diesem Zusammenhang abzielen kann (siehe vorne Erw. I/4.2). Die Beschwerdeführenden legen sodann nicht dar, welche konkreten Verfahrenshandlungen unrechtmässig erfolgt sein sollen und zu wiederholen wären. Wie bereits die Vorinstanz zutreffend erwog, hätte lediglich bei der Auftragserteilung an

die M._____ vom 22. Oktober 2022 zur Erstellung eines Fachgutachtens zum Ortsbild eine entscheidungsrelevante Einflussnahme durch F._____ erfolgen können. Das Gutachten sei jedoch im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren von einer unabhängigen Fachstelle eingehend überprüft und als schlüssig sowie nachvollziehbar bewertet worden (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 6.3.2; siehe zum Gutachten M._____ auch hinten Erw. II/11). Bei dieser Ausgangslage würde die erneute Einholung eines Fachgutachtens zu einem formalistischen Leerlauf und weiteren Verzögerung des Verfahrens führen, weshalb davon abgesehen werden kann.

Aus den vorinstanzlichen Akten ergibt sich sodann, dass Gemeindeamman G._____ und Gemeindeschreiber F._____ den Entscheid des Gemeinderats betreffend Zustimmung zur Ausnützungsübertragung von der Parzelle Nr. bbb auf die Parzelle Nr. aaa unterzeichnet hatten, obwohl über das Ausstandsgesuch der Beschwerdeführerin 2 am 17. Oktober 2022 noch nicht rechtskräftig entschieden worden war (vgl. Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderats Q._____ vom 17. Oktober 2022 [Vorakten BVURA.23.542]). Die Genehmigung der Ausnützungsübertragung ist objektiv betrachtet jedoch nicht geeignet, den Anschein einer Vorbefassung im Hinblick auf die raumplanungsrechtliche Überprüfung eines zukünftigen Bauprojekts auf den fraglichen Parzellen zu erwecken. Eine Wiederholung der Genehmigung der Ausnützungsübertragung würde lediglich zu einem formalistischen Leerlauf führen, weshalb auch hiervon abgesehen ist.

5.6.

Zusammengefasst ist der vorinstanzliche Entscheid betreffend die Ausstandsfrage nicht zu beanstanden.

6.

Die Beschwerdeführenden beantragen weiter, die Ausführungen des Rechtsvertreters des Gemeinderats aus dem Recht zu weisen. Sie bezweifeln sinngemäss, dass die bereits am 18. Oktober 2021 unterzeichnete Vollmacht im vorliegenden Verfahren überhaupt noch Gültigkeit habe. Zudem sei die Vollmacht von Gemeindeamman G._____ und Gemeindeschreiber F._____ unterzeichnet, wobei letzterer im Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren im Ausstand sei (Replik, S. 4 f.).

Wie der Gemeinderat richtig vorbringt, befand sich der Gemeindeschreiber F._____ bei Unterzeichnung der Vollmacht am 18. Oktober 2021 weder im Ausstand noch war ein entsprechendes Begehren hängig. Wie die Beschwerdeführenden selbst ausführen, beantragte die Beschwerdeführerin 2 seinen Ausstand erst mit Einwendung vom 14. März 2022, mithin wesentlich später. Zudem ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführenden nicht dargelegt, inwiefern sich die Mandatierung des Rechtsvertreters auf die baurechtlichen Entscheide des Gemeinderats auswirken

sollte. Es ist dem Gemeinderat unbenommen, sich jederzeit von externen Fachpersonen juristisch beraten bzw. sich in Rechtsmittelverfahren durch einen Rechtsanwalt vertreten zu lassen. Weshalb die Vollmacht vom 18. Oktober 2021 nicht mehr gültig sein soll, ist nicht ersichtlich.

7.

7.1.

Neue Tatsachen und Beweismittel sind aufgrund der Untersuchungsmaxime (§ 17 Abs. 1 VRPG) grundsätzlich bis zum Entscheidzeitpunkt zugelassen. Unstatthaft sind aber Anträge und Rügen (Sachvorbringen), die zwar innerhalb des Streitgegenstands liegen, jedoch bereits innert der Rechtsmittelfrist hätten gestellt bzw. vorgebracht werden können. Derart Versäumtes kann nicht in einer Replik, in einem zweiten Schriftenwechsel oder in den Schlussbemerkungen nachgeholt werden (MICHEL DAUM, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl. 2020, N. 17 zu Art. 33 VRPG mit Hinweisen). Dies entspricht dem Grundsatz, dass eine Partei Aspekte, die sie in einem früheren Stadium des Verfahrens anerkannt bzw. nicht in Frage gestellt hat, später nicht mehr aufgreifen kann (DAUM, a.a.O., N. 9 zu Art. 20a VRPG mit Hinweisen).

7.2.

Die Beschwerdeführenden bringen in der Replik vom 1. September 2025 vor, dem Baugrundstück bzw. der Parzelle Nr. aaa fehle es an der planungsrechtlichen Baureife i.S.v. § 32 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100). Diese erstmals in der Replik im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgebrachte Rüge ist verspätet. Auf die Beschwerde ist in diesem Punkt nicht einzutreten.

8.

Die übrigen Beschwerde Voraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist – unter Vorbehalt der vorstehenden Erwägungen – einzutreten.

9.

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.

1.1.1.

Die Vorinstanz hiess die Verwaltungsbeschwerde der Beschwerdeführerin 2 betreffend Verletzung des rechtlichen Gehörs gut. Der Gemeinderat

habe sich mit einer Vielzahl der ausführlich gerügten Punkte nicht befasst, womit er seiner Begründungspflicht nicht nachgekommen sei. Die Vorinstanz stufte die Gehörsverletzung nicht als besonders schwerwiegend, aber auch nicht als leicht ein. Die Beschwerdeführerin 2 sei durch die ungenügende Begründung nicht in ein Beschwerdeverfahren gezwungen worden, welches sie bei einer rechtsgenügenden Begründung nicht angestrengt hätte. Zudem habe der Gemeinderat in der Beschwerdeantwort eine umfassende Begründung nachgeliefert und die Beschwerdeführerin 2 habe im Rahmen des mehrfachen Schriftenwechsels wiederholt Gelegenheit gehabt, sich zu äussern. Da die Vorinstanz als Rechtsmittelinstanz über dieselbe Kognition verfüge wie die Baubewilligungsbehörde, sei von einer Heilung der Gehörsverletzung auszugehen (angefochtener Entscheid, Erw. 7.1.2).

Die Beschwerdeführenden bringen dagegen vor, die Beschwerdeführerin 2 sei durch die Verletzung der Begründungspflicht zur Erhebung der Verwaltungsbeschwerde "genötigt" worden. Sie werfen der Vorinstanz sinngemäss vor, sie habe die Heilung der Gehörsverletzung unzulänglich begründet und wolle diese "wie auf einem orientalischen Bazar mit Geldzahlungen elegant abkanzeln". Es sei nicht Aufgabe der Beschwerdeinstanz, den rechtserheblichen Sachverhalt als erste Instanz festzustellen; die Rechtsanwendung der Vorinstanz sei "krass widersprüchlich" und "offenkundig willkürlich" (Beschwerde, S. 95 f.).

1.1.2.

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) folgt die grundsätzliche Pflicht der Behörden, ihre Entscheide zu begründen. Die Begründung muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt, damit die betroffene Person ihn sachgerecht anfechten kann. Nicht erforderlich ist hingegen, dass sich der Entscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 148 III 30, Erw. 3.1; 146 II 335, Erw. 5.1; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2024.409 vom 15. September 2025, Erw. II/3.2; WBE.2024.163 vom 23. April 2025, Erw. II/2.3.2).

Die Verletzung des rechtlichen Gehörs als Recht formeller Natur muss ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst in der

Regel zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führen (vgl. statt vieler BGE 149 I 91, Erw. 3.2; 137 I 195, Erw. 2.2; Urteil des Bundesgerichts 1C_659/2024 vom 23. Oktober 2025, Erw. 3.1.2). Ausnahmsweise kann jedoch eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus – im Sinne einer Heilung des Mangels – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, 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 (BGE 147 IV 340, Erw. 4.11.3 mit Hinweisen; 142 II 218, Erw. 2.8.1; Urteil des Bundesgerichts 1C_659/2024 vom 23. Oktober 2025, Erw. 3.1.2 mit Hinweisen).

1.1.3.

Eine derartige Konstellation ist auch hier anzunehmen, weil die Vorinstanz die angefochtene Baubewilligung mit voller Kognition (einschliesslich Ermessenskontrolle) überprüfen konnte (§ 52 VRPG; Botschaft VRPG, S. 63). Die Rückweisung der Sache an den Gemeinderat als erste Instanz würde insofern einen formellen Leerlauf ohne jeden praktischen Nutzen für die Beschwerdeführenden darstellen, zumal davon – wie der Schriftenwechsel im Verwaltungsbeschwerdeverfahren zeigt – kein anderslautender und vor allem auch kein anderweitig begründeter Entscheid zu erwarten wäre. Dies gilt umso mehr, als der Gemeinderat als Bewilligungsbehörde sowohl im Verwaltungsbeschwerdeverfahren vor der Vorinstanz also auch im vorliegenden Verfahren vor Verwaltungsgericht die Abweisung der Beschwerde beantragte. Mit dem einlässlich begründeten Entscheid der Vorinstanz, welche mit voller Kognition entschied, wurde der Begründungsmangel korrigiert. Wie das vorliegende Verfahren und die äusserst umfangreichen Rechtschriften mit erheblichen, teils ungebührlichen Vorwürfen gegenüber der Baubewilligungsbehörden zeigen, ist denn auch entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden nicht davon auszugehen, dass diese bei einem umfassend begründeten Entscheid der Baubewilligungsbehörden von der Erhebung einer Verwaltungsbeschwerde abgesehen hätten.

1.2.

1.2.1.

Die Beschwerdeführenden rügen auch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz, indem diese die Ausführungen der Beschwerdeführerin 2 komplett ignoriert habe (Beschwerde, S. 99, 104, 111).

1.2.2.

Der angefochtene Entscheid genügt den oben dargelegten Vorgaben an die Begründung eines Entscheids (siehe vorne Erw. II/1.1.2). Die Vorinstanz hat sich ausführlich mit den zahlreichen Vorbringen der Beschwerdeführenden auseinandergesetzt. Es ist nicht ersichtlich, dass sie dabei für den Entscheid relevante Argumente der Beschwerdeführenden nicht berücksichtigt oder behandelt hätte. Aus der Begründung des angefochtenen Entscheids ergibt sich ohne Weiteres, welche Überlegungen und rechtlichen Grundlagen zum Entscheid führten; den Beschwerdeführenden war es denn auch problemlos möglich, den Entscheid in Kenntnis seiner Tragweite anzufechten. Wie oben ausgeführt musste sich die Vorinstanz nicht mit sämtlichen Vorbringen in den Verwaltungsbeschwerden auseinandersetzen (siehe vorne Erw. II/1.1.2).

Dies gilt im Übrigen auch für den vorliegenden Entscheid des Verwaltungsgerichts. Die Beschwerdeführenden haben keinen Anspruch darauf, dass sich eine Rechtsmittelinstanz mit sämtlichen – im vorliegenden Fall teils weitschweifigen und sachlich nicht relevanten – Vorbringen befasst.

1.3.

1.3.1.

Die Beschwerdeführenden werfen der Baubewilligungsbehörde weiter vor, die "notorischen Aktenunterdrückungen und Verfahrensmanipulationen" würden trotz der im Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.359 vom 15. Mai 2023 festgestellten Mängel in der Aktenführung "unverändert und unverhohlen" weitergehen. Die Vorinstanz ergreife Partei für die Baubewilligungsbehörde und habe den Sachverhalt ungenügend abgeklärt. Die neu aufgetauchte, mit Randnotizen von Bauverwalter F._____ versehene, Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Beschwerdeführerin 1 vom 14. September 2022 gegen den Entscheid BVURA.22.237 (Beschwerdebeilage 11) beweise, dass sämtliche Verfahren absichtlich manipuliert worden seien (Beschwerde, S. 97 f., 106). Die Vorinstanz sei zudem fälschlicherweise davon ausgegangen, dass es sich bei den fehlenden Prüfberichten um interne Akten handle; die Vorinstanz verwende eine "desorganisierte Argumentationsweise". Es spiele sodann keine Rolle, zu welchem Verfahren Akten (betreffend Wendehammer Parzelle bbb) gehörten; die Akten seien im Zusammenhang mit der Erschliessungsfrage im vorliegenden Verfahren BG 3/2022 entstanden beim offensichtlichen Versuch, die Parzelle Nr. bbb ausschliesslich zu Lasten der Beschwerdeführerin 2 zu erschliessen. Zudem fehle das Schreiben des Gemeinderats an die Beschwerdegegner vom 14. September 2024 in den Akten BG 29/2022. Die Beschwerdeführerin 2 habe auch ausserhalb des hängigen Verfahrens ein Akteneinsichtsrecht in sämtliche Akten im Zusammenhang mit Bauprojekten der Beschwerdegegner (Beschwerde, S. 99 ff.).

1.3.2.

Die Vorinstanz legte in Erw. 7.2.1 des angefochtenen Entscheids die rechtlichen Grundlagen zum Akteneinsichtsrecht zutreffend dar. Ihre Schlussfolgerung, dass interne Prüfberichte wie jene des Baukontrolleurs und interne Notizen der Behördenmitglieder nicht zu den Verfahrensakten gehören und demnach nicht vom Akteneinsichtsrecht umfasst werden, ist nicht zu beanstanden. Folglich kann den Behörden auch nicht vorgeworfen werden, sie hätten solch interne Dokumente "beiseitegeschafft". Die Beschwerdeführenden echauffieren sich aussernd im Zusammenhang mit einer Kopie der Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Beschwerdeführerin 2 auf welcher der Bauverwalter F._____ ihre Vorbringen handschriftlich kommentiert hat. Dies ist insofern verständlich, als die fraglichen Bemerkungen und Notizen teilweise seinem Unmut Ausdruck verleihen. Nichtsdestotrotz handelt es sich aber um interne Handnotizen (wohl im Zusammenhang mit der Instruktion des Rechtsvertreters), welche nicht zu den Verfahrensakten gehören (so ausdrücklich § 22 Abs. 1 VRPG). Dementsprechend besteht diesbezüglich kein Anspruch auf Akteneinsicht. Dasselbe gilt für Prüfberichte soweit es sich dabei um eine interne Dokumentation der Überprüfung des Baugesuchs im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens handelt. Auf die diesbezüglichen Anschuldigungen hinsichtlich Manipulation, Fiktion o.ä. ist nicht weiter einzugehen.

Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, es bestehe auch ausserhalb des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ein Recht auf Einsicht in sämtliche Akten im Zusammenhang mit Bauprojekten auf den Parzellen Nrn. aaa und bbb, beziehen sich ihre Vorbringen nicht auf den Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens (siehe vorne Erw. I/4). Es ist nicht weiter darauf einzugehen. Dasselbe gilt für sämtliche Vorbringen im Zusammenhang mit dem Verfahren betreffend Baustopp (BVURA.21.606), einem im Nutzungsplanungsverfahren diskutierten Wendehammer oder dem grünen Baugesuchsbogen (vgl. Replik, S. 51) im Verfahren BG 1/2019. Betreffend die Rüge, es seien auch keine Akten zu angeblichen Baukontrollen im vorliegenden Verfahren eingereicht worden (Beschwerde, S. 46 f.), ist darauf hinzuweisen, dass die Erteilung einer Baubewilligung Verfahrensgegenstand ist. Da ohne rechtskräftige Baubewilligung nicht mit Bauarbeiten begonnen werden darf, sind auch keine Baukontrollen notwendig. Folglich können keine entsprechenden Akten existieren.

Insgesamt ist der vorinstanzliche Entscheid betreffend das Akteneinsichtsrecht nicht zu beanstanden. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist diesbezüglich unbegründet.

2.

2.1.

Die Beschwerdeführenden werfen der Vorinstanz mehrfach eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes vor (vgl. Beschwerde, S. 11, 16, 97,

105, 133, 136; Replik, S. 7, 11, 13, 27). Sie machen insbesondere geltend, der angefochtene Entscheid stütze sich auf einen unwahren Sachverhalt; die Vorinstanz habe es unterlassen, den korrekten Sachverhalt zu ermitteln sowie E._____, J._____ und K._____ zum entscheidrelevanten Sachverhalt zu befragen (Beschwerde, S. 16, 133, 136). Zudem sei die Sachverhaltsdarstellung im Baubewilligungsentscheid BG 3/2022 unvollständig und entspreche in wesentlichen Zügen nicht der Wahrheit (Beschwerde, S. 110 f.; Replik, S. 55).

2.2.

Gemäss § 17 Abs. 1 VRPG ermitteln die Behörden den Sachverhalt, unter Beachtung der Vorbringen der Parteien, von Amtes wegen und stellen die dazu notwendigen Untersuchungen an. Die Ermittlung des Sachverhalts ist unvollständig, wenn die Behörde eine sachlich mögliche und für den Entscheid wesentliche Sachverhaltsabklärung unterlässt (MERKER, a.a.O., N. 12 zu § 49 [a]VRPG). Mit anderen Worten: Nicht jede unterlassene Untersuchung führt bereits zu einer Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes; vielmehr ist dieser nur dann verletzt, wenn eine sachlich mögliche und für den Entscheid relevante Sachverhaltsabklärung unterblieben ist.

2.3.

Zur gerügten unvollständigen Sachverhaltsdarstellung im Baubewilligungsentscheid BG 3/2022 erwog die Vorinstanz zutreffend, dass nicht sämtliche Eingaben und Details erwähnt werden müssen (angefochtener Entscheid, Erw. 10.2). Es handelt sich vielmehr um eine summarische und grobe Darstellung des Verfahrens im Sinne eines Überblicks. Die Vorwürfe der Beschwerdeführenden (Beschwerde, S. 110 f.) sind unbegründet.

Ebenfalls nicht stichhaltig ist der Vorwurf der ungenügenden Ermittlung des Sachverhalts im angefochtenen Entscheid. Die Vorinstanz hat sämtliche entscheidrelevanten Unterlagen beigezogen; inwiefern weitergehende Sachverhaltsermittlungen angezeigt gewesen wären, ist nicht ersichtlich. In diesem Sinne durfte sie auch in antizipierter Beweismwürdigung auf eine Befragung der angerufenen Behördenmitglieder verzichten. Die diesbezüglichen Ausführungen der Beschwerdeführenden zur Bestreitungs- und Substantiierungslast der Parteien mit Verweis auf einen Entscheid des Handelsgerichts laufen ins Leere, da im vorliegenden verwaltungsrechtlichen Verfahren diese zivilprozessrechtlichen Verfahrensgrundsätze keine Anwendung finden.

3.

3.1.

Die Beschwerdeführenden vertreten die Auffassung, der Gemeinderat habe mit seinem Baubewilligungsentscheid vom 11. September 2023 (BG 3/2022) willentlich und wider besseren Wissens unwahre Baupläne bewilligt. Die "illegal umgenutzten" Räume im Erdgeschoss seien in den

eingereichten Plänen schwarz statt rot eingezeichnet; damit habe der Gemeinderat im Verfahren BG 3/2022 die "illegale Umnutzung" gleich mitbewilligt, obwohl diesbezüglich noch ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren (BG 29/2022) hängig sei (Beschwerde, S. 67 f., 108; Replik, S. 45). Ohnehin sei nicht ersichtlich, weshalb das nachträgliche Baugesuch BG 29/2022 nicht vor dem Verfahren BG 2/2022 behandelt worden sei (Beschwerde, S. 109).

3.2.

Die entsprechenden Erwägungen im angefochtenen Entscheid sind nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Baupläne werden praxisgemäss in den Farben schwarz, rot und gelb gezeichnet und beschriftet. Wie sich auch der Legende entnehmen lässt, werden neu zu erstellende Gebäudeteile rot, abzubrechende Gebäudeteile gelb und bestehende Gebäudeteile schwarz eingefärbt. Aus dem Umschlag zum Baugesuch BG 3/2022 ergibt sich sodann, dass der Abbruch des Nebengebäudes Nr. 82 und der Anbau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage und einen Pool mit Gartengestaltung Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind. Die eingereichten Pläne beziehen sich nur auf das im vorliegenden Verfahren (Baugesuch BG 3/2022) zu beurteilende Bauprojekt. Am bestehenden Gebäude Nr. 82 (Alte N) sind keine Arbeiten geplant, weshalb folgerichtig auch keine Änderungen rot oder gelb eingezeichnet sind. Da das Gebäude Nr. 82 nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist (siehe vorne Erw. I/4), müssen in den Plänen zum Baugesuch BG 3/2022 die in einem anderen Verfahren allenfalls noch zu beurteilenden Nutzungsänderungen im bestehenden Hauptgebäude nicht ausgewiesen werden.

Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden ist damit keineswegs eine Bewilligung der Umnutzung im Gebäude Nr. 82 (Alte N) verbunden. Diese ist – wie sie selbst ausführen – Gegenstand des sistierten Verfahrens Baugesuch BG 29/2022. Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, wäre eine formelle Koordination der beiden Verfahren zwar ideal gewesen, sie ist jedoch nicht zwingend. In Kenntnis der noch zu beurteilenden Umnutzung war bzw. ist es sowohl der Baubewilligungsbehörde als auch den Rechtsmittelinstanzen möglich, die gegenseitigen Auswirkungen im Sinne einer materiellen Koordination zu berücksichtigen. Infolgedessen sind auch keine widersprüchlichen Entscheide zu erwarten. Das Baubewilligungsverfahren BG 29/2022 wird fortzusetzen sein, sobald betreffend das Baugesuch BG 3/2022 ein rechtskräftiger Entscheid vorliegt. Wie die Vorinstanz ebenfalls zutreffend ausführt, bleiben die Verfahrensrechte der Nachbarn gewahrt (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 9.3).

4.

4.1.

In materieller Hinsicht wird von den Beschwerdeführenden die Rechtmässigkeit der mit Protokollauszug des Gemeinderats Q._____ vom 11. Sep-

tember 2023 unter Auflagen und Bedingungen erteilten Baubewilligung in mehreren Punkten in Frage gestellt.

4.2.

Das strittige Bauvorhaben soll auf der Parzellen Nrn. aaa und bbb realisiert werden. Diese befinden sich in einem Gebiet, welches gemäss Bauzonenplan sowie Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q._____ vom tt.mm. 1997/tt.mm. 1998, letztmals revidiert am tt.mm. 2009/tt.mm. 2010 (aBNO), der Wohnzone B zugewiesen war. Die Bau- und Nutzungsordnung wurde mit Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Q._____ am tt.mm. 2023 (BNO) revidiert; der Regierungsrat genehmigte die Gesamtrevision mit Ausnahme der Zonierung von fünf Parzellen, welche vorliegend jedoch nicht von Relevanz ist (vgl. Regierungsratsbeschlüsse RRB Nr. 2025-000162 und 2025-000163 vom 19. Februar 2025). Die vom Beschwerdeführer 1 dagegen erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit Entscheid WBE.2025.141 vom 16. März 2026 ab. Dieser Entscheid ist noch nicht rechtskräftig. Der Beschwerdeführer 1 erhob vor Bundesgericht Beschwerde und hat die Erteilung der aufschiebenden Wirkung beantragt. Mit Verfügung 1C_212/2026 vom 19. Mai 2026 wies die I. öffentlich-rechtliche Abteilung des Bundesgerichts das Gesuch um aufschiebende Wirkung ab. Damit findet für die Beurteilung von Bauvorhaben in der Gemeinde Q._____ (mit Ausnahme der oben erwähnten Parzellen) grundsätzlich die neue (revidierte) BNO vom tt.mm. 2023 Anwendung.

4.3.

Die Regelung der intertemporalen Frage, ob ein hängiges Baugesuch nach alten oder neuem Recht beurteilt wird, ist primär Aufgabe des Gesetzgebers. Dieser hat, soweit notwendig, Übergangsbestimmungen zu erlassen. Vorliegend hat der Gesetzgeber in der neuen BNO keine Regelung bezüglich hängiger Baugesuche vorgenommen. Somit ist auf die allgemeinen Rechtsgrundsätze und die Rechtsprechung abzustellen.

Nach ständiger Rechtsprechung hat die Rechtsmittelinstanz das Recht anzuwenden, das am Tag des Entscheids der erstinstanzlichen Behörde galt. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden Fälle, in denen die sofortige Anwendung des neuen Rechts einem überwiegenden öffentlichen Interesse entspricht (BGE 144 II 326, Erw. 2.1.1; BGE 141 II 393, Erw. 2.4 mit Hinweisen; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 293; VERENA SOMMERHALDER-FORESTIER, Kommentar BauG, N. 3 zu § 169 BauG).

Das Verwaltungsgericht wendet bei einer Rechtsänderung zwischen Gesuchseinreichung und der endgültigen, rechtskräftigen Gesuchserledigung in Baubewilligungssachen grundsätzlich und in Anlehnung an die Rechtsprechung zu § 20 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Verwaltungs-

rechtspflege vom 9. Juli 1968 (Aargauische Gesetzessammlung [AGS] Bd. 7, S. 199 ff.; aVRPG), das neue, im Zeitpunkt des Entscheides in Kraft stehende Recht an (AGVE 2006, S. 146, Erw. 2.5.2; 2004, S. 188, Erw. 2c, je mit Hinweisen; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.78 vom 14. Dezember 2023, Erw. I/1.2.2; WBE.2022.140 vom 6. Juni 2023, Erw. II/1.2 mit zahlreichen Hinweisen). Diese Praxis hält sich auch an die frühere Übergangsbestimmung des kantonalen Baugesetzes (§ 169 Abs. 1 BauG, in der bis zum 1. Januar 2010 in Kraft stehenden Fassung), wonach hängige Baugesuche nach dem neuen Recht beurteilt werden (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2023.78 vom 14. Dezember 2023, Erw. I/1.2.2). Sie folgt sodann den allgemeinen intertemporalen Grundsätzen für nicht abschliessend unter dem alten Recht verwirklichte Sachverhalte (sogenannte unechte Rückwirkung). Die Anwendung des geltenden Rechts im Entscheidungszeitpunkt auf Dauerverhältnisse wird auch in der Lehre grundsätzlich, sofern ihr nicht wohlerworbene Rechte entgegenstehen, als zulässig erachtet (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 279 ff. mit Hinweisen; siehe auch BGE 138 I 189, Erw. 3.4; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.78 vom 14. Dezember 2023, Erw. I/1.2.2; WBE.2022.140 vom 6. Juni 2023, Erw. II/1.2). Diese Praxis rechtfertigt sich auch im Hinblick auf die Prozessökonomie, wenn das neue Recht – wie vorliegend z.B. in Bezug auf die zulässige Ausnutzung – milder regelt. Das Festhalten am alten Recht würde ansonsten dazu führen, dass die Bauherrschaft ihr Baugesuch zurückzieht und zur Beurteilung unter neuem Recht nochmals einreicht (vgl. SOMMERHALDER-FORESTIER, a.a.O., N. 9 zu § 169 BauG).

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass das umstrittene Bauvorhaben vom Verwaltungsgericht nach dem neuen Recht respektive der geltenden (revidierten) BNO vom tt.mm. 2023 zu beurteilen ist.

5.

5.1.

Unbestritten ist, dass die Ausnutzungsberechnung in der Baubewilligung BG 3/2022 fehlerhaft war. Der Gemeinderat hatte den Fehler im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren eingeräumt mit dem Hinweis, die Überschreitung der zulässigen Ausnutzung sei durch die mit öffentlich-rechtlichen Verträgen begründeten Ausnutzungsverschiebungen kompensiert worden (angefochtener Entscheid, Erw. 11.1). Die Vorinstanz hat die Ausnutzung daraufhin neu berechnet und kam zum Ergebnis, dass die erlaubte anrechenbare Geschossfläche von 426 m² um 72.41 m² überschritten werde. Mit den beiden öffentlich-rechtlichen Verträgen betreffend Ausnutzungsverschiebung seien gesamthaft aber nur 61.92 m² auf das Baugrundstück übertragen worden, weshalb für die fehlende Differenz von 10.49 m² vor Baubeginn von der Bauherrschaft dem Gemeinderat ein entsprechender Vertrag über die Nutzungsübertragung einzureichen sei. Dies müsse als Auflage

im Baubewilligungsentscheid ergänzt werden (angefochtener Entscheid, Erw. 11.4).

5.2.

Die Beschwerdeführenden rügen diesbezüglich sinngemäss, es sei nicht nachvollziehbar, auf welche rechtskonforme Grundlage die Vorinstanz ihre Ausnützungsberechnung abstelle, zumal sich die Baubewilligung auf den fehlerhaften Plan Nr. ccc-eee stütze und der Plan Nr. ccc-fff "Berechnung anrechenbare Geschossfläche vom 27. Januar 2022" vom Gemeinderat nicht genehmigt worden sei (Beschwerde, S. 112). Es sei unmöglich "aufgrund (bewusst) unwahrer Baupläne und (bewusst) unwahrer Nutzungsangaben eine korrekte Ausnützung festzustellen" (Replik, S. 47).

5.3.

Die Beschwerdeführenden beschränken sich auf allgemeine Anschuldigungen und verweisen stereotyp auf "(bewusst) unwahre" Grundlagen. Anhand der Verfahrensakten ist jedoch durchaus ersichtlich, gestützt auf welche Grundlagen und Pläne die Ausnützungsberechnung erfolgte. Ebenfalls nicht stichhaltig ist der Vorwurf, die Berechnung stütze sich aufgrund einer formell rechtswidrigen Nutzung des Erdgeschosses des Gebäudes Nr. 82 (Alte N) auf "unwahre Pläne". Da der Vorinstanz das diesbezügliche (hängige, aber sistierte) Baugesuch BG 29/2022 bekannt war, konnte sie die fraglichen Flächen in der Berechnung mitberücksichtigen (angefochtener Entscheid, Erw. 11.3.3; siehe vorne Erw. II/3.2). Im Übrigen bringen die Beschwerdeführenden nicht vor, inwiefern die von der Vorinstanz vorgenommene Berechnung der Ausnützung falsch sein sollte. Auf ihre appellatorische Kritik ist nicht weiter einzugehen. Dies gilt umso mehr als gemäss §§ 6 Abs. 1, 8 und 9 BNO neu eine höhere Ausnützung zugelassen ist als dies nach altem Recht der Fall war und angesichts der bestehenden Ausnützungsübertragungen sowie der im angefochtenen Entscheid angeordneten und von den Beschwerdegegnern akzeptierten (sowie bereits vorbereiteten [vgl. Duplikbeilage]) zusätzlichen Nutzungsübertragung (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 11.4) die zulässige Ausnützung nicht überschritten wird. Der vorinstanzliche Entscheid ist diesbezüglich nicht zu beanstanden.

5.4.

Soweit die Beschwerdeführenden vorbringen, die Überschreitung der Ausnützung könne nicht mittels Nebenbestimmungen geheilt werden, weshalb die Baubewilligung zu verweigern sei (Replik, S. 47), ist die Beschwerde ebenfalls unbegründet.

Es ist zwar richtig, dass im Grundsatz lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs mittels Nebenbestimmungen geheilt werden können. Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt aber insbesondere dann nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beur-

teilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht (Urteil des Bundesgerichts 1C_25/2019 vom 5. März 2020, Erw. 8.2; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2020.19 vom 23. November 2020, Erw. II/6.2 mit Hinweisen; ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar BauG, N. 44 zu § 59 BauG). Eine solche Konstellation liegt hier jedoch nicht vor. Die von der Vorinstanz beanstandete Überschreitung der Ausnützung lässt sich ohne Projektänderung mittels der verfügbaren Nutzungsübertragung von der nicht überbauten Nachbarparzelle Nr. bbb ohne Weiteres beheben. Dies gilt umso mehr, als neu eine höhere Ausnützung zulässig ist (siehe oben Erw. II/5.3) und die Parzelle Nr. bbb ohnehin im Eigentum der L. _____ steht, für welche der Beschwerdegegner 1.1 als deren Verwaltungsratsmitglied einzelzeichnungsberechtigt ist.

6.

6.1.

Weiter monieren die Beschwerdeführenden die vorinstanzlichen Erwägungen zum gegenseitigen Näherbaurecht. Nach ihrer Auffassung bedeute ein Näherbaurecht nicht, dass die gesetzlichen Abstandsvorschriften nicht eingehalten werden müssten. Vorliegend könnten weder ein Härtefall noch aussergewöhnliche Verhältnisse gemäss § 67 BauG geltend gemacht werden, welche eine Abweichung von der gesetzlichen Regelung rechtfertigen würden (Beschwerde, S. 113). Die vorinstanzlichen Ausführungen zur Abänderbarkeit der Grenz- und Gebäudeabständen seien "falsch und absurd". Die in § 4 aBNO festgelegten Abstandsvorschriften, wonach der kleine Grenzabstand 4 Meter und der grosse 8 Meter betrage, seien verbindlich und müssten eingehalten werden (Beschwerde, S. 113 f.).

6.2.

Die Beschwerdeführenden verkennen in ihrer Argumentation, dass die Gemeinden zwar Grenz- und Gebäudeabstände vorschreiben (§ 47 Abs. 1 BauG), die Abstände aber ungleich verteilt, verkleinert oder aufgehoben werden können, soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen (§ 47 Abs. 2 BauG). Von den in der BNO festgesetzten Abständen darf u.a. mittels öffentlich beurkundetem Dienstbarkeitsvertrag abgewichen werden; dieser ist dem Gemeinderat vor Baubeginn einzureichen (§ 47 Abs. 3 BauG). Das vertraglich vereinbarte, öffentlich beurkundete und im Grundbuch eingetragene "Näherbaurecht" umfasst das Recht, in einem geringeren als dem gesetzlichen Abstand an die Grenze des Nachbargrundstücks zu bauen, d.h. auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten. Im Gegensatz zu den gewöhnlichen Baurechtsdienstbarkeiten (Art. 675 Abs. 1 und Art. 779 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 [ZGB; SR 210]) baut der aus einem Näherbaurecht berechtigte Eigentümer auf seinem eigenen Grundstück und nicht auf dem belasteten Grundstück, und dessen Eigentümer wiederum hat keinen Eingriff in die Substanz seines Grundstücks zu dulden,

sondern die Unterschreitung des gesetzlichen Mindestgrenzabstandes durch den berechtigten Eigentümer auf dem Nachbargrundstück. Bei einem gegenseitigen Näherbaurecht verpflichten sich die beteiligten Grundeigentümer gegenseitig, ein Gebäude oder einen Gebäudeteil des anderen im Abstandsbereich zu dulden (BGE 149 III 400, Erw. 3.5 mit Hinweisen). Dasselbe gilt im Grundsatz für Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie Parkierungs- und Verkehrsfläche, wobei hier die schriftliche Zustimmung der betroffenen Nachbarn ausreichend ist (§ 20 Abs. 2 BauV).

Vom Näherbaurecht bzw. einer ungleichen Verteilung der Grenzabstände nicht betroffen ist der Gebäudeabstand (vgl. HÄUPTLI, a.a.O., N. 28 zu § 47 BauG). Fehlen besondere Vorschriften zum Gebäudeabstand, entspricht er der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände (§ 27 Abs.1 BauV). Zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück kann der Gebäudeabstand aber reduziert oder aufgehoben werden, wenn in der kommunalen BNO nichts anderes geregelt wird und die architektonisch, gesundheits- sowie feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben (§ 27 Abs. 2 BauV).

6.3.

Mit Inkrafttreten der neuen BNO sind die Erwägungen im angefochtenen Entscheid betreffend Verkleinerung der Grenzabstände obsolet geworden. Das mittels Dienstbarkeitsvertrag vom 28. April 2021 auf den Parzellen Nrn. aaa und bbb gegenseitig eingeräumte Näherbaurecht ist wie oben ausgeführt ohne Weiteres zulässig. Die entsprechenden Rügen der Beschwerdeführenden zielen ins Leere. § 67 BauG ist vorliegend nicht einschlägig; die Einräumung eines Näherbaurechts zu Gunsten einer benachbarten Parzelle stützt sich wie oben dargelegt auf § 47 BauG.

Was die Beschwerdeführenden mit ihren Ausführungen zur Alten N (Gebäude Nr. 82; vgl. Beschwerde, S. 114) geltend machen wollen, erschliesst sich dem Gericht nicht. Die Argumentation der Beschwerdeführenden erweckt jedoch den Eindruck, dass sie den geplanten Neu- bzw. Ersatzbau des Nebengebäudes um jeden Preis verhindern oder zumindest verzögern möchten. Jedenfalls darf, wie oben ausgeführt, der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf demselben Grundstück aufgehoben werden. Vorliegend verhält es sich zudem so, dass bereits das ursprüngliche Nebengebäude an die Alte N angebaut war; weshalb dies beim Ersatzbau nicht mehr zulässig sein soll, ist nicht ersichtlich. Diesbezüglich kann auf die treffenden Ausführungen zur Bestandesgarantie im angefochtenen Entscheid verwiesen werden (Erw. 12.2). Eine Pflicht zur Freihaltung der Umgebung der Alten N besteht nicht; ein entsprechendes Schutzziel wurde im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nicht festgelegt (ISOS-Objektblatt zu Q._____, S. 5; vgl. auch Fachgutachten M._____ vom 15. August 2022).

7.

7.1.

Im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe erwog die Vorinstanz zusammengefasst, der geplante Neubau könne als terrassiert qualifiziert werden. Dementsprechend sei jeder Gebäudeteil separat zu messen. Die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen seien eingehalten (angefochtener Entscheid, Erw. 14.2.2).

Die Beschwerdeführenden bringen dagegen vor, die Vorinstanz habe selbst festgestellt, dass die zulässige Gebäudehöhe überschritten werde, und sei sich aufgrund ihrer Formulierung selbst nicht sicher, ob es sich um eine terrassierte Baute handle. Da das Gebäude optisch als Ganzes in Erscheinung trete, sei eine Terrassierung nicht erkennbar (Beschwerde, S. 115).

7.2.

Vorab sind die Beschwerdeführenden darauf hinzuweisen, dass gemäss den vorinstanzlichen Erwägungen unbestritten ist, dass das geplante Gebäude die zulässige Gebäudehöhe überschreiten würde, *falls* es nicht als gestaffelt oder terrassiert hätte qualifiziert werden können (angefochtener Entscheid, Erw. 14.2). In den nachfolgenden Erwägungen prüfte die Vorinstanz detailliert und ausführlich, ob die Voraussetzungen für eine Staffelung oder Terrassierung vorliegen. Gestützt auf das Ergebnis qualifizierte die Vorinstanz das Bauvorhaben schliesslich als gestaffelt und erachtete die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen gestützt auf die anzuwendende Messweise als eingehalten (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 14.2.2). Das Vorbringen der Beschwerdeführenden, die Vorinstanz sei sich ausweislich der von ihr gewählten Formulierung selbst nicht sicher, ist Wortklauberei und entbehrt jeglicher Grundlage.

7.3.

7.3.1.

Wie vorne in Erw. II/4.3 ausgeführt, ist die Einhaltung der zulässigen Höhe des Neubaus nach neuem Recht zu beurteilen. Gemäss § 6 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 BNO beträgt die zulässige Gesamthöhe in der Wohnzone 2+ grundsätzlich 10.20 m, wobei sich diese bei am Hang gelegenen Gebäuden mit Schrägdächern um 0.5 m reduziert (§ 6 Abs. 1 lit. d BNO). Die Fassadenhöhe ist ebenfalls auf maximal 10.20 m beschränkt.

Die Gesamthöhe definiert sich als der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (§ 16 BauV i.V.m. Ziff. 5.1 Anhang 1 BauV). Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Ziff. 5.2 Anhang 1 BauV). Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten

Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (Ziff. 3.1 Anhang 1 BauV). Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Ziff. 3.2 Anhang 1 BauV; vgl. zum Ganzen auch Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2021.362 vom 19. Juli 2022, Erw. II/2.3.1).

7.3.2.

Aus dem Baugesuchsplan Nr. ccc-ggg (Schnitte A, B, C, D) vom 27. Januar 2022 ergibt sich, dass der geplante Neubau die gemäss § 6 Abs. 1 BNO maximal zulässige Gesamt- und Firsthöhe ohne Weiteres einhält. Damit kann offenbleiben, ob die strittige Baute auch nach neuem Recht als Terrassenbau im Sinne von § 17 BauV zu qualifizieren ist bzw. ob von einem Gebäude auszugehen ist, welches im Sinne von Ziff. 6.1 Anhang 1 BauV "in der Höhe oder in der Situation" gestaffelt ist. Ebenfalls nicht von Belang ist bei dieser Ausgangslage und im vorliegenden Kontext, ob die – von der Vorinstanz in Anwendung des alten Rechts bejahte und von den Beschwerdeführenden monierte – Terrassierung optisch wahrnehmbar ist. Somit ist das diesbezügliche Ergebnis des vorinstanzlichen Entscheids auch unter Berücksichtigung des neuen Rechts nicht zu beanstanden.

8.

8.1.

Gemäss dem Grundrissplan Nr. ccc-eee (Untergeschoss, Erdgeschoss, Kanalisation, Werkleitungen) vom 27. Januar 2022 ist im Erdgeschoss die Nutzung als Büro vorgesehen. Die Vorinstanz erwog diesbezüglich, dass die Bauherrschaft auf ihren Angaben zu behaften sei, wonach die Bürofläche ausschliesslich privaten Zwecken diene, insbesondere für die Arbeit im Homeoffice, und Kundentermine oder andere geschäftliche Aktivitäten mit Kunden nicht in Q._____ stattfinden würden (angefochtener Entscheid, Erw. 15.2).

Die Beschwerdeführenden vertreten demgegenüber die Auffassung, mit der Bewilligung der in den Plänen ausgewiesenen Bürofläche im Umfang von 43.5 m² sei faktisch auch die damit einhergehende gewerbliche Nutzung bewilligt worden. Die Ausführungen der Vorinstanz, wonach der Raum Homeoffice-Zwecken dienen soll, sei lebensfremd; immerhin sei die Fläche für mindestens fünf bis sechs Arbeitsplätze ausgelegt und verfüge über eine Dusche mit WC sowie Zugang zum Treppenhaus, Lift und Entrée. Die Fläche lasse einen völlig autonomen Betrieb zu und könne problemlos gewerblich vermietet werden. Die tatsächliche Nutzungsmöglichkeit sei nicht zonenkonform (Beschwerde, S. 116).

8.2.

Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn das Vorhaben dem Zweck der Nutzungszone entspricht (Art. 22 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetz-

zes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]). Die im vorliegenden Fall massgebende Wohnzone 2+ dient dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt (§ 9 Abs. 1 BNO).

8.3.

Gemäss Umschlag des Baugesuchs handelt es sich bei der umstrittenen Bürofläche im Erdgeschoss um "1 Büroraum für Eigentümer im Anbau". Wie die Beschwerdegegner bereits im vorinstanzlichen Verfahren BVURA.23.544 ausführten (Vorakten BVURA.23.544, act. 166) und vor Verwaltungsgericht bestätigten (Beschwerdeantwort, Rz. 34), beabsichtigen sie im als Büro bezeichneten Raum im Erdgeschoss keine gewerbliche Nutzung. Der Raum diene der Arbeit im Homeoffice und solle die Trennung von Wohnraum und Arbeitsplatz ermöglichen. In Q._____ würden nur schon deshalb keine Kundentermine wahrgenommen, um die Privatsphäre der Familie bzw. der Kinder zu schützen (Vorakten BVURA.23.544, act. 166).

Aus den Baugesuchsunterlagen bzw. den gesamten Verfahrensakten ergeben sich keine Hinweise darauf, dass die Beschwerdegegner eine gewerbliche Nutzung der Fläche im Erdgeschoss beabsichtigen. Wie die Vorinstanz richtig erwog, ist diese folglich auch nicht Gegenstand der angefochtenen Baubewilligung (angefochtener Entscheid, Erw. 15.2). Die diesbezüglichen Einwände der Beschwerdeführenden sind unbegründet; das Bauvorhaben ist zonenkonform, der angefochtene Entscheid ist nicht zu beanstanden.

Im Übrigen entbehren die Behauptungen der Beschwerdeführenden, die Vorinstanz habe in ihrem Entscheid "den korrekten Sachverhalt einer umfangreichen gewerblichen Nutzung fest[gestellt]" bzw. das Bauvorhaben sei "aufgrund der umfangreichen gewerblichen Nutzung als Baufirma nicht zonenkonform, was die Vorinstanz richtigerweise feststellte" (Replik, S. 48, 57) jeglicher Grundlage. Es ist für das Verwaltungsgericht nicht nachvollziehbar, wie die Beschwerdeführenden aus dem angefochtenen Entscheid diese Schlussfolgerung ziehen.

9.

9.1.

Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, dass bereits mit der Baubewilligung BG 1/2019 drei Aussenparkplätze bewilligt worden seien. Der von der Vorinstanz herangezogene Plan Nr. ccc-eee (Untergeschoss) sei falsch und stimme mit den tatsächlichen Verhältnissen nicht überein. Auf dem grünen Baugesuchsbogen BG 3/2022 seien zehn Einstell- und zwei bis drei Abstellplätze aufgeführt. Die erteilte Baubewilligung umfasse deshalb 13 bewilligte Abstellplätze. Überdies sei die unterirdische Garage

überdimensioniert. Gestützt auf die Geschossfläche seien sechs Abstellplätze erforderlich (Beschwerde, S. 118 f.).

9.2.

Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, sind laut Untergeschossplan Nr. ccc-eee vom 27. Januar 2022 in der Tiefgarage zehn Abstellplätze vorgesehen (angefochtener Entscheid, Erw. 16.2.2). Oberirdisch sind in keinem der Pläne weitere Parkplatzflächen eingezeichnet. Somit wurden – entgegen der Behauptung der Beschwerdeführenden und dem Umschlag zum Baugesuch BG 3/2022 – nicht 13 Parkplätze bewilligt, sondern deren zehn. Inwiefern der herangezogene Untergeschossplan Nr. ccc-eee falsch sein soll, erschliesst sich dem Verwaltungsgericht nicht und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht weiter ausgeführt.

Die Erwägungen der Vorinstanz zur Anzahl der Parkplätze sind nachvollziehbar und schlüssig. Sie wies unter anderem richtig darauf hin, dass die Anzahl und Gestaltung der Parkfelder im Einzelfall vom Gemeinderat festgelegt werde und dieser über ein gewisses Ermessen verfüge (§ 56 Abs. 5 BauG; vgl. auch HÄUPTLI, a.a.O., N. 15 f. zu § 56 BauG). Die Vorinstanz wies zudem zutreffend darauf hin, dass gesetzlich lediglich die Mindestzahl der zu erstellenden Parkfelder festgelegt ist, nicht aber eine Obergrenze (vgl. § 55 Abs. 1 BauG; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2011.421 vom 11. Juni 2013, Erw. 4). Folglich sind die zehn Parkplätze in der Tiefgarage rechtmässig bewilligt worden. Es ist sodann nicht zu beanstanden, dass mit der Bewilligung von zehn Parkplätzen im Rahmen des vorliegenden Bauprojekts bereits die Möglichkeit einer allfälligen späteren Erschliessung der südlich gelegenen Parzelle Nr. bbb berücksichtigt wurde. Dies gilt umso mehr, als § 9 Abs. 3 BNO eine rationelle Parkierung fordert.

10.

10.1.

Strittig ist weiter das Eigentum an den vom Bauvorhaben betroffenen Abwasserleitungen. Die Vorinstanz erwog diesbezüglich, dass konkrete Anhaltspunkte für eine konkludente Übertragung der Leitung an die öffentliche Hand bestünden. So seien die Kosten für die Ausarbeitung eines Sanierungsprojekts für die Kanalisation im Bereich des östlichen Teils des S-Wegs über den GEP-Rahmenkredit finanziert worden; eine Information der Anwohner betreffend die notwendigen Arbeiten sei erfolgt. Es sei weder aktenkundig noch von den Beschwerdeführenden vorgebracht worden, dass sich die betroffenen Eigentümer gegen die Sanierung mit entsprechender Kostenübernahme durch die Gemeinde gewehrt hätten. Da mehrere Liegenschaften an die Kanalisationsleitung angeschlossen seien, diene diese öffentlichen Zwecken. Die Überführung in das Eigentum der Gemeinde liege daher im öffentlichen Interesse. Im Abwasserkataster sei die Gemeinde neu als Eigentümerin eingetragen. Dies lasse den Schluss zu,

dass eine konkludente Übernahme der privaten Leitungen durch das Gemeinwesen stattgefunden habe; entsprechend handle es sich bei den umstrittenen Leitungen um eine öffentliche Kanalisation, womit der geplante Anschluss keinen rechtswidrigen Zustand begründen könne (angefochtener Entscheid, Erw. 17.3, S. 40).

Die Vorinstanz erwog weiter, dass selbst wenn es sich um private Kanalisationsleitungen handeln würde, dies nicht zur beantragten Aufhebung der Baubewilligung führen könne. Gemäss Art. 10 Abs. 3 des Gesetzes über den Schutz des Gewässers vom 24. Januar 1991 (GschG; SR 814.20) seien private Kanalisationen den öffentlichen gleichgestellt, sofern erstere auch öffentlichen Zwecken dienen könnten. Dies sei der Fall, wenn sie der Ableitung von verschmutztem Abwasser aus mehreren Gebäuden in die zentrale Abwasserreinigungsanlage diene. Der Eigentümer der privaten Kanalisation sei diesfalls verpflichtet, den Anschluss von Drittliegenschaften an seine Kanalisation zu dulden, allerdings mit Entschädigungsfolgen. Verweigere der Eigentümer der privaten Kanalisation den Anschluss, könne das Gemeinwesen die Durchleitung verfügen (angefochtener Entscheid, Erw. 17.3, S. 40).

10.2.

Die Beschwerdeführenden bringen dagegen vor, die Änderung der Eigentumsverhältnisse im Abwasserkataster hätten ohne gesetzliche Grundlage stattgefunden. Es existiere keine Übernahmeverfügung oder andere Urkunde betreffend Eigentumsübertragung, weshalb die Eigentümer der Parzellen Nrn. jjj und kkk nach wie vor auch Eigentümer der Leitungen seien. Die Eintragungen im öffentlichen GEP-Register seien falsch und widerrechtlich, "veranlasst durch eine unbekannte Täterschaft". Die Bezahlung von Reparaturarbeiten an der umstrittenen Leitung durch die Gemeinde Q._____ ändere nichts daran, dass es sich um Privatleitungen handle. Die Leitungen würden keinem öffentlichen Zweck dienen; die Kanalisationsdurchleitungsrechte seien im entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag vom 11. September 2011 ersichtlich in der Beschwerdebeilage 227 (wohl im vorinstanzlichen Verfahren BVURA.23.544). Die Rechtsaufassung der Vorinstanz sei falsch und unhaltbar. Es würden auch keine öffentlichen Interessen bestehen, welche einen Übergang des Eigentums rechtfertigen könnten. Die konkrete Situation und Alternativen seien nie ernsthaft geprüft worden (Beschwerde, S. 121 ff.).

10.3.

Die Gemeinden haben nach Massgabe des kantonalen Rechts für die umweltgerechte Ableitung der Abwässer zu sorgen (vgl. § 44 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [KV; SAR 110.000]). Sie sind für die umweltgerechte Siedlungsentwässerung verantwortlich, und sie erstellen für ihr Gemeindegebiet die generellen Entwässerungspläne (GEP) (§ 17 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den

Schutz von Umwelt und Gewässer vom 4. September 2007 [EG UWR; SAR 781.200]). Die GEP sind Grundlage für die Umsetzung der Abwasserentsorgung und -reinigung und deren verursachergerechte Finanzierung. Sie sind laufend nachzuführen und in der Regel alle 15 Jahre zu aktualisieren (§ 17 Abs. 2 EG UWR). Die Gemeinden oder Gemeindeverbände betreiben und unterhalten die öffentlichen Anlagen für die Ableitung und Reinigung des Abwassers, wobei sie diese Aufgabe an Dritte delegieren können (§ 19 Abs. 1 und 2 EG UWR). Bestehende private Kanalisationen, mit Ausnahme der Hausanschlüsse, sind in das Eigentum der Gemeinde zu überführen, wenn dafür ein öffentliches Interesse besteht und sie im GEP bezeichnet sind (§ 20 Abs. 1 EG UWR). § 34 Abs. 1 der Verordnung zum Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer vom 14. Mai 2008 (V EG UWR; SAR 781.211) sieht weiter vor, dass bei privaten, gemeinsam genutzten Abwasseranlagen Bau, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung unter den Beteiligten vertraglich zu regeln sind. Das kantonale Recht verwendet somit die Begriffe öffentliche und private Abwasseranlage/Kanalisation. Eine konkrete Definition dieser Begriffe oder Kriterien für deren Abgrenzung enthält das kantonale Recht jedoch nicht (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2015.498 vom 27. Mai 2016, Erw. II/2.3). Für die Qualifikation der Abwasserleitung ist insoweit das Abwasserreglement der Gemeinde Q._____ vom tt.mm. 2006 (Abwasserreglement) von Relevanz. Dieses hält fest, dass innerhalb der Bauzone alle öffentlichen Abwasseranlagen bis zum Hausanschluss von der Gemeinde als öffentliche Kanalisation erstellt und unterhalten werden (§ 9 Abwasserreglement). Demgegenüber sind die Abwasseranlagen im Gebäude und die Leitungen bis zur öffentlichen Kanalisation (Hausanschluss) von den Grundeigentümern zu erstellen, zu unterhalten und zu erneuern; sie verbleiben in ihrem Eigentum (§ 10 Abs. 1 Abwasserreglement). Falls in ausserordentlichen Verhältnissen private Abwasseranlagen gemeinsam genutzt werden, ist der Bau, Betrieb, Unterhalt und die Erneuerung mittels eines Dienstbarkeitsvertrags zu regeln und im Grundbuch eintragen zu lassen (§ 10 Abs. 6 Abwasserreglement).

10.4.

Die Vorinstanz stützt ihren Entscheid auf AGVE 2006, S. 355, Erw. 3.1.2.4.2, wonach für die Übertragung des Eigentums einer Abwasserleitung von Privaten an die öffentliche Hand entweder eine anfechtbare Übernahmeverfügung der Gemeinde oder zumindest objektive Anhaltspunkte vorliegen müssen, welche eindeutig auf eine konkludente Übernahme der Leitung durch das Gemeinwesen schliessen lassen.

Eine Übernahmeverfügung liegt für die fraglichen Leitungen unbestrittenermassen nicht vor. Unbestritten ist ebenfalls, dass die Kosten für den Ersatz der beschädigten Kanalisationsleitungen im Bereich KS 25a bis KS 25d im östlichen Teil des S-Wegs durch den GEP-Rahmenkredit getragen wurden. Aus dem entsprechenden Protokollauszug des Gemeinderats vom

22. Dezember 2014 (vgl. Vorakten BVURA.23.544, act. 27, Beilage 224) ergibt sich, dass die Kanalisationsleitung als öffentliche Leitung angesehen wurde, da mehr als zwei Liegenschaften angeschlossen waren. Es ist nicht ersichtlich, weshalb bzw. auf welcher Grundlage das Gemeinwesen die Kosten für den Unterhalt bzw. Ersatz einer Kanalisationsleitung hätte tragen sollen, wenn deren Sanierung nicht im öffentlichen Interesse stehen würde und es sich um eine rein private Leitung gehandelt hätte (vgl. auch §§ 9 und 10 Abwasserreglement). Die diesbezüglichen Ausführungen der Vorinstanz sind schlüssig und nachvollziehbar.

Die Beschwerdeführenden mögen in ihren weitschweifigen Ausführungen denn auch nicht darzulegen, gegen welche Rechtsnormen der angefochtene Entscheid verstossen würde. Nicht weiterführend ist der Hinweis auf den Dienstbarkeitsvertrag vom 11. September 2001, welcher zeitlich weit vor dem oben genannten Entscheid des Gemeinderats vom 22. Dezember 2014 datiert. Die Beschwerdeführenden beschränkten sich sodann auf haltlose Anschuldigungen "widerrechtlicher" Eintragungen, welche "durch eine unbekannte Täterschaft" veranlasst worden seien, ohne diese substantiiert zu belegen. Zur von der Vorinstanz ausführlich und überzeugend dargelegten konkludenten Übernahme der Kanalisationsleitungen äussern sie sich hingegen nicht. Auch hier erwecken die Vorbringen der Beschwerdeführenden in erster Linie den Eindruck, dass sie mit allen Mitteln die Realisierung des Bauprojekts der Beschwerdegegner boykottieren wollen.

11.

11.1.

Des Weiteren verfangen die Vorbringen der Beschwerdeführenden nicht, wonach das Verwaltungsgericht im Entscheid WBE.2022.359 vom 15. Mai 2023 rechtsverbindlich festgestellt habe, das Fachgutachten der M._____ sei "nicht in Ordnung" (Beschwerde, S. 127). Gegenstand des Entscheids WBE.2022.359 vom 15. Mai 2023 waren die Ausstandsbegehren der Beschwerdeführerin 2. Zum Fachgutachten der M._____ äusserte sich das Verwaltungsgericht lediglich im Zusammenhang mit den Versäumnissen des Bauverwalters F._____. Eine inhaltliche Beurteilung des Fachgutachtens erfolgte nicht, da diese nicht Gegenstand des Verfahrens WBE.2022.359 war.

11.2.

11.2.1.

Die Beschwerdeführenden erachten im Fachgutachten der M._____ die Auseinandersetzung mit dem ISOS als ungenügend. Es sei nie eine rechtsgenügende ISOS-Interessenabwägung vorgenommen worden, weder zum ISOS-Gebiet IV noch zum inventarisierten Einzelobjekt 0.1.16 "Alte N" (Beschwerde, S. 128 f.).

Die Vorinstanz erwog, das Fachgutachten der M._____ habe sich mit der Verträglichkeit der geplanten Baute mit den Zielen des ISOS und insbesondere der Alten N auseinandergesetzt. Es komme zum Schluss, dass sich der geplante Neubau gut in die Wohnzone einfüge, enthalte aber gleichzeitig Verbesserungsvorschläge, um die Einpassung des Vorhabens weiter zu optimieren. Die zusätzlich notwendige Nutzungsübertragung sei in der Fassung des Fachgutachtens vom 15. August 2022 berücksichtigt worden, obwohl sich dieses ausschliesslich zu Fragen der Einordnung in das Ortsbild zu äussern hatte. Die Nachvollziehbarkeit des Fachgutachtens sei im Übrigen von der Abteilung Raumentwicklung des BVU bestätigt worden. Es sei zur Beurteilung des Bauvorhabens ohne Weiteres geeignet gewesen (angefochtener Entscheid, Erw. 19.2).

11.2.2.

Die Beurteilung der Vorinstanz ist schlüssig und nachvollziehbar. Das Fachgutachten der M._____ vom 15. August 2022 setzt sich auf den Seiten 3, 8 und 9 hinreichend mit der Frage auseinander, ob die geplante Baute mit den Zielen des ISOS vereinbar ist. Die Beschwerdeführenden bringen denn auch nicht substantiiert vor, welche Ausführungen zum ISOS ihres Erachtens fehlten oder weshalb die geplante Baute dem ISOS widersprechen sollte. Soweit die Beschwerdeführenden in diesem Zusammenhang auch die kommunale Baugesetzgebung rügen, wird vollumfänglich auf den Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2025.141 vom 16. März 2026 verwiesen.

12.

12.1.

Umstritten ist schliesslich die vorinstanzliche Kostenverteilung. Die Beschwerdeführenden rügen die auferlegten Kosten als "horrend und durch nichts zu rechtfertigen". Die Schwierigkeit des Falles sei mittel, da bereits der Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.359 vom 15. Mai 2023 zahlreiche Feststellungen zum Sachverhalt enthalte. Der Aufwand des Rechtsvertreters des Gemeinderats sei unterdurchschnittlich gewesen, derjenige des Rechtsvertreters der Bauherrschaft durchschnittlich. Beiden Rechtsvertretern sei vorzuwerfen, dass sie keinen Beitrag zur Wahrheitsfindung geleistet hätten, weshalb eine Parteikostenentschädigung nicht gerechtfertigt sei (Beschwerde, S. 140). Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, sie hätten sich den Verfahrensrisiken ohne ihr eigenes Zutun ausgesetzt. Sie seien lediglich Nachbarn, die sich gegen ein "exorbitantes, nicht bewilligungsfähiges Bauvorhaben und Behördenschikanen bzw. -willkür" wehrten. Ihr Verhalten rechtfertige es nicht, ihnen Kosten aufzuerlegen. Die Vorinstanz habe sie mit einer "Kostenkeule" abschrecken und davon abhalten wollen, weitere Rechtsmittel zu ergreifen (Beschwerde, S. 141).

12.2.

12.2.1.

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und die Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§ 31 Abs. 2 Satz 1 und § 32 Abs. 2 VRPG). Den Behörden werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Anders als bei den Verfahrenskosten, werden die Behörden bei der Verlegung der Parteikosten nicht privilegiert (siehe § 32 Abs. 2 im Vergleich zu § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Bei den Parteikosten gilt überdies zu beachten, dass bei teilweisem Obsiegen oder Unterliegen die Anteile von Obsiegen und Unterliegen verrechnet werden (AGVE 2012, S. 223, Erw. 4.2.2.1; 2011, S. 247, Erw. 3.1).

Obsiegender in einem Verfahren ist, wer gemessen am Dispositiv und unabhängig von der Begründung mit seinem Begehren durchgedrungen ist; massgebend ist stets der formelle Ausgang des Verfahrens (AGVE 1991, S. 153, Erw. 1; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.203 vom 22. Februar 2024, Erw. II/6.2.1; WBE.2022.383 vom 6. März 2023, Erw. II/2.1; WBE.2019.34 vom 27. Juni 2017, Erw. II/5.2). Unterliegend ist entsprechend, wer mit seinen Begehren nicht durchgedrungen ist, wobei ebenfalls der formelle Ausgang des Verfahrens massgebend sein muss.

12.2.2.

Die Festsetzung und Verlegung von Verfahrens- und Parteikosten erfolgt weitgehend nach Ermessen. Das Verwaltungsgericht kann sie demnach nur in beschränktem Umfang überprüfen; der Vorinstanz steht in dieser Hinsicht ein grosser Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu (vgl. Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.203 vom 22. Februar 2024, Erw. II/6.2.2; WBE.2023.104 vom 23. August 2023, Erw. I/3; WBE.2022.383 vom 6. März 2023, Erw. I/2; KASPAR PLÜSS, in: Kommentar VRG, N. 25 und 43 zu § 13 VRG).

12.3.

12.3.1.

Die Beschwerdeführenden beantragten im vorinstanzlichen Verfahren die Aufhebung der Baubewilligung (vgl. Vorakten BVURA.23.542, act. 27; Vorakten BVURA.23.544, act. 28). Die Vorinstanz entsprach diesem Antrag nicht; sie verfügte lediglich die Ergänzung von Ziff. 2 Spezielle Bedingungen und Auflagen mit der Auflage Ziff. 2.11, wonach dem Gemeinderat vor Baubeginn ein Vertrag über die Nutzungsübertragung von 10.49 m² einzureichen ist. Entsprechend hiess sie die Beschwerde nur teilweise gut. Die zusätzliche Nebenbestimmung führte zu keinerlei Anpassung der projektierten Baute, sondern diente lediglich der rechtlichen Sicherung der zonenkonformen Nutzung. Wie die Vorinstanz richtig festhielt, ist die Gutheissung in diesem einzelnen Beschwerdepunkt im Verhält-

nis zum Antrag auf Aufhebung der Baubewilligung nur von untergeordneter Bedeutung (angefochtener Entscheid, Erw. 24.2). In Anwendung der diesbezüglichen Rechtsprechung durfte die Vorinstanz den Beschwerdeführenden deshalb im Rahmen des ihr zustehenden grossen Beurteilungs- und Ermessensspielraums die Kosten des Verfahrens vollständig auferlegen, ohne in Willkür zu verfallen.

12.3.2.

Die Vorinstanz reduzierte die Staatsgebühr aufgrund der gemeinsamen Behandlung von drei Beschwerden in einem einzigen Entscheid und berücksichtigte anschliessend die je nach Verwaltungsbeschwerde unterschiedliche Anzahl der zu beurteilenden Begehren. Die Höhe der von der Vorinstanz festgelegten Staatsgebühr sowie deren Verteilung auf die drei beschwerdeführenden Parteien ist nicht zu beanstanden. Sie auferlegte folgerichtig der Beschwerdeführerin 2 (im vorinstanzlichen Verfahren Beschwerdeführerin 3) 2/3 der Kosten und dem Beschwerdeführer 1 (wie auch dem im vorinstanzlichen Verfahren, vorliegend jedoch nicht mehr beteiligten Beschwerdeführer 2) 1/6 der Kosten.

12.3.3.

Weiter berücksichtigte die Vorinstanz im Kostenentscheid, dass der Gemeinderat gegenüber der Beschwerdeführerin 2 Verfahrensfehler beging. Die Vorinstanz qualifizierte die Verletzung des rechtlichen Gehörs (zu Recht; siehe vorne, Erw. II/1) als nicht besonders schwerwiegend (angefochtener Entscheid, Erw. 7). Der geheilten Verletzung des rechtlichen Gehörs trug die Vorinstanz mit einer Entlastung der Beschwerdeführerin 2 um einen Viertel ihres Kostenanteils Rechnung. Die Reduktion liegt im Rahmen dessen, wie Gehörsverletzungen auch vom Verwaltungsgericht bei den Kostenfolgen oft berücksichtigt werden (vgl. Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2025.337 vom 8. April 2026, Erw. II/3.2; WBE.2023.38 vom 14. Dezember 2023, Erw. II/3.3 mit Hinweisen). Bei der Beurteilung, in welchem Umfang ein Verfahrensfehler bei den Kostenfolgen zu berücksichtigen ist, kommt der Behörde im Übrigen ein weiter Ermessensspielraum zu (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_659/2024 vom 23. Oktober 2025, Erw. 6.3; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2025.337 vom 8. April 2026, Erw. II/3.2). Auch in dieser Hinsicht besteht kein Anlass, korrigierend einzugreifen.

12.3.4.

Insgesamt ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde betreffend die Festlegung und Verteilung der vorinstanzlichen Verfahrenskosten unbegründet.

12.4.

12.4.1.

Als unterliegende Parteien haben die Beschwerdeführenden den anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnern sowie dem ebenfalls anwaltlich ver-

tretenen Gemeinderat die im vorinstanzlichen Verfahren entstandenen Parteikosten zu ersetzen (siehe vorne Erw. II/12.2.1).

12.4.2.

Für die Festlegung der Parteientschädigung ist das Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150) massgebend (§ 1 Abs. 1 AnwT). Nach § 8a AnwT bemisst sich die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitsachen nach dem gemäss § 4 berechneten Streitwert. Innerhalb der in § 8a Abs. 1 AnwT 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). Geht die Entschädigung in Zivil- und Verwaltungssachen zu Lasten oder zu Gunsten des Gemeinwesens, kann sie bei hohem Streitwert – was praxisgemäss bei über Fr. 100'000.00 der Fall ist (Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.405 vom 14. Januar 2025, Erw. III/2; WBE.2024.183 vom 4. November 2024, Erw. III/2.2; WBE.2017.345 vom 1. März 2018, Erw. III/1.2.2) – um bis zu einem Drittel herabgesetzt werden (§ 12a Abs. 1 AnwT; AGVE 2011, S. 247, Erw. 3.3).

Bausachen gelten als vermögensrechtliche Streitsachen, wobei der Streitwert in der Regel 10 % der Bausumme beträgt (vgl. § 20 Abs. 3 des Gebührendekrets vom 19. September 2023 [GebührD; SAR 662.110]). Der von der Vorinstanz demgemäss errechnete Streitwert von Fr. 150'000.00 (angefochtener Entscheid, Erw. 24.2.) blieb unbestritten. Für Streitwerte über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00 beträgt in Beschwerdeverfahren die Entschädigung Fr. 5'000.00 bis Fr. 15'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 4 AnwT).

12.4.3.

Die Vorinstanz beurteilte im den Beschwerdeführer 1 betreffenden Verfahren BVURA.23.542 den massgebenden Aufwand unter Berücksichtigung des notwendigen Schriftenwechsels und gemessen am Streitwert als vergleichsweise gering und die Schwierigkeit als leicht unterdurchschnittlich. Dies ist nicht zu beanstanden. Die sodann vorgenommenen Abzüge sind gerechtfertigt. Die insgesamt festgelegten Parteientschädigungen von Fr. 2'850.00 zu Gunsten des Gemeinderats sowie Fr. 3'000.00 zu Gunsten der Beschwerdegegner (Bauherrschaft) bieten keinen Anlass, korrigierend einzugreifen.

Ebenso sachgerecht erscheinen die im Verfahren BVURA.23.544 festgelegte Parteientschädigungen zu Lasten der Beschwerdeführerin 2. Im Vergleich zum Verfahren BVURA.23.542 waren die Rechtschriften wesentlich umfangreicher. Dementsprechend beurteilte die Vorinstanz den Aufwand unter Berücksichtigung des notwendigen Schriftenwechsels und ge-

messen am Streitwert zu Recht als durchschnittlich. Die vorgenommenen Abzüge sind ebenso gerechtfertigt wie die Berücksichtigung des Mehraufwands für die umfangreiche Beschwerde mit über 200 Beilagen und die zusätzlichen Rechtschriften. Die unter Berücksichtigung sämtlicher Faktoren festgelegten und ausführlich begründeten Parteientschädigungen von Fr. 3'847.50 zu Gunsten des Gemeinderates und Fr. 5'400.00 zu Gunsten der Beschwerdegegner sind ebenfalls nicht zu beanstanden.

12.4.4.

Dementsprechend ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde auch in diesem Punkt unbegründet.

13.

Insgesamt erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Auf die Abnahme weiterer Beweismittel (insbesondere Befragung von Auskunftspersonen) kann in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden (vgl. etwa BGE 141 I 160, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3). Gestützt auf die vorhandenen Akten lassen sich die – zum Teil weitschweifigen und an der Sache vorbei zielenden – Vorbringen der Beschwerdeführenden schlüssig beurteilen.

III.

1.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG; siehe vorne Erw. II/12.2). Mehrere Parteien mit gleichen Begehren, oder wenn sich ein Verfahren gegen mehrere Parteien richtet, tragen die ihnen auferlegten Verfahrens- und Parteikosten zu gleichen Teilen (§ 33 Abs. 1 VRPG).

2.

Zudem haben die Beschwerdeführenden den anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnern und dem anwaltlich vertretenen Gemeinderat die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG).

Für die Festlegung der Parteientschädigung gelten dieselben Grundsätze wie im vorinstanzlichen Verfahren (siehe vorne Erw. II/12.4.2). Der Streitwert beträgt (auch) im vorliegenden Verfahren Fr. 150'000.00. Für Streitwerte über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00 beträgt in Beschwerdeverfahren die Entschädigung Fr. 5'000.00 bis Fr. 15'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 4 AnwT).

Der Streitwert liegt im unteren Bereich des Rahmens, welcher bis Fr. 500'000.00 geht. Der Schwierigkeitsgrad des Falles war durchschnitt-

lich. Der mutmassliche Aufwand der beiden Rechtsvertreter ist angesichts der umfangreichen Eingaben der Beschwerdeführenden (143-seitige Beschwerde, 62-seitige Replik) als überdurchschnittlich einzustufen. Zu berücksichtigen ist im Gegenzug, dass beide Rechtsvertreter hinsichtlich des Aufwands und der Schwierigkeit Erleichterungen hatten, da sie die Beschwerdegegner bzw. den Gemeinderat bereits im vorinstanzlichen Verfahren vertraten und sich dort im Wesentlichen dieselben Rechtsfragen stellten. Unter Berücksichtigung der gemäss § 8a Abs. 2 AnwT massgeblichen Parameter erscheint eine Parteientschädigung von jeweils Fr. 7'500.00 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer [§ 8c AnwT]) sachgerecht.

Beim Gemeinderat sind die Parteikosten, da ein hoher Streitwert vorliegt und die Parteientschädigung zugunsten des Gemeinwesens geht, in analoger Anwendung von § 12a AnwT (siehe oben Erw. II/12.4.2) um 10 % herabzusetzen. Die Parteientschädigung des Gemeinderats ist somit auf Fr. 6'750.00 festzulegen.

IV.

Vorliegend wurde die Baubewilligung mit diversen Nebenbestimmungen erteilt. Mitunter wird verlangt, dass verschiedene Unterlagen noch nachgereicht und zur Genehmigung vorgelegt werden müssen. Das Bundesgericht hält in BGE 149 II 170 und 150 II 566 fest: Wenn bei der Umsetzung der Nebenbestimmungen ein Spielraum besteht und trotz nominaler 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:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 9'600.00, sind vom Beschwerdeführer 1 und der Beschwerdeführerin 2 je zur Hälfte, d.h. mit je Fr. 4'800.00, zu bezahlen, unter solidarischer Haftbarkeit für den Gesamtbetrag.

3.

3.1.

Die Beschwerdeführenden werden verpflichtet, den Beschwerdegegnern die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 7'500.00 unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

3.2.

Die Beschwerdeführenden werden verpflichtet, dem Gemeinderat die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 6'750.00 unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

Zustellung an:

den Beschwerdeführer 1

die Beschwerdeführerin 2

die Beschwerdegegner (Vertreter)

den Gemeinderat Q._____ (Vertreter)

das BVU, Rechtsabteilung

Mitteilung an:

den Regierungsrat

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden (gegebenenfalls sind die zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG zu beachten; siehe Erw. IV). Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. BGG).

Aarau, 20. August 2026

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Winkler

Wittich