KANTON AARGAU

Verwaltungsgericht

3. Kammer

WBE.2026.104 / sr / jb
(2026-000093)
Art. 117

Urteil vom 12. Oktober 2026

Besetzung	Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz Verwaltungsrichterin Lang Verwaltungsrichter Michel Gerichtsschreiberin Ruchti
Beschwerde-führerin	***A._____ AG,***
	gegen
Vorinstanzen	***Gemeinderat Q._____,*** vertreten durch Dr. iur. Beat Ries, Rechtsanwalt, Bleichemattstrasse 43, Postfach, 5001 Aarau ***Regierungsrat des Kantons Aargau,*** Regierungsgebäude, 5000 Aarau
Gegenstand	Beschwerdeverfahren betreffend Rechtsverzögerung/Rechtsverweigerung (bau- und gewässerrechtliche Abklärungen) Entscheid des Regierungsrats vom 11. Februar 2026

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Die A._____ AG mit Sitz in R._____ ist Eigentümerin der mit einem Einfamilienhaus überbauten Parzelle Nr. aaa am S-Weg 23 in Q._____. Das Gebäude bildet Teil einer von der B._____ AG in den Jahren 2019–2023 realisierten Überbauung auf den Parzellen Nrn. bbb, ccc, aaa, eee und fff am S-Weg/T-Weg. In der Vergangenheit beschwerte sich C._____, Ehemann von D._____ (einzige Verwaltungsrätin der A._____ AG), namens der A._____ AG bei den kommunalen und kantonalen Behörden mehrfach über diverse angeblich baurechtswidrige Zustände auf der Parzelle Nr. aaa und Nachbarparzellen, unter anderem über unzulässige Leitungen, die auf das Grundstück Nr. aaa entwässern und dort zu Feuchtigkeitsproblemen an ihrem Haus führen sollen.

2.

Mit Entscheid vom 8. März 2024 wies das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, den Gemeinderat Q._____ in teilweiser Gutheissung einer Beschwerde der A._____ AG an, den Sachverhalt bezüglich des Vorhandenseins von unzulässigen (Sicker-)Leitungen auf den Parzellen Nrn. aaa und eee abzuklären und gegebenenfalls anschliessend die Herstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen. Die von der A._____ AG gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit Entscheid WBE.2024.137 vom 6. Januar 2025 ab, soweit es darauf eintrat. Das Bundesgericht trat auf die Beschwerde der A._____ AG gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts mit Urteil 1C_88/2025 vom 14. Februar 2025 nicht ein.

3.

In einem von der A._____ AG angestrengten Aufsichtsverfahren gegen den Gemeinderat Q._____ und Mitarbeitende des BVU, Rechtsabteilung, dehnte der Regierungsrat die Verpflichtung des Gemeinderats Q._____ zu ergänzenden Sachverhaltsabklärungen mit Entscheid vom 12. Februar 2025 (RRB Nr. 2025-000133) von Aufsichts wegen auf die Überprüfung der Abwassersituation auf den Parzellen Nrn. bbb, ccc und fff sowie des Vorhandenseins aller baurechtlich erforderlichen Dienstbarkeiten und deren Übereinstimmung mit dem aktuellen baulichen Zustand hinsichtlich der Parzellen Nrn. ddd, ccc, eee und fff aus, samt Verpflichtung zur Ergreifung der erforderlichen Massnahmen zur Herstellung des rechtmässigen Zustands. Ein Wiederwägungsgesuch der A._____ AG vom 7. April 2025 beantwortete der Regierungsrat mit Beschluss vom 13. August 2025 (RRB Nr. 2025-000842) abschlägig.

4.
Mit Schreiben vom 9. April 2025 orientierte der Gemeinderat Q._____ die A._____ AG über seine Absicht, die vom BVU und dem Regierungsrat mit Entscheiden vom 8. März 2024 und 12. Februar 2025 angeordnete Untersuchung durch die E._____ AG, U._____, ausführen zu lassen. Gleichzeitig wurde die A._____ AG darauf hingewiesen, dass die Untersuchung insbesondere der Abwassersituation den Zutritt auf ihr Grundstück erfordere, unter Hinweis auf ihre Mitwirkungspflicht gemäss § 23 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPR; SAR 271.200]).

5.
Im Antwortschreiben vom 3. Mai 2025 äusserte sich die A._____ AG unzufrieden mit der Wahl der E._____ AG als Untersuchungsbeauftragte, die sie als nicht hinreichend spezialisiert in Entwässerungs- und Baurechtsfragen und ausserdem befangen erachtet. Des Weiteren forderte sie (offenbar zum wiederholten Male) den Ausstand des Gemeindeammans G._____.

6.
Am 27. Juni 2025 reichte die A._____ AG beim Rechtsdienst des Regierungsrats erneut eine Aufsichtsanzeige gegen den Gemeinderat Q._____ ein, die der Rechtsdienst zuständigkeitshalber an das BVU, Rechtsabteilung, weiterleitete. Mit Eingaben vom 14. Juli 2025 und 15. Juli 2025 erweiterte die A._____ AG die Aufsichtsanzeige. Die Aufsichtsanzeige erfolgte vor dem Hintergrund, dass der Gemeinderat Q._____ die Anweisungen des Regierungsrats in dessen Entscheid vom 12. Februar 2025 nicht korrekt umsetzen und das Ausstandsgesuch gegen G._____ nicht behandeln soll. In den erweiterten Aufsichtsanzeigen thematisierte die A._____ AG Rückbauverpflichtungen hinsichtlich der sich auf ihrer Parzelle Nr. aaa befindlichen Garage.

7.
Mit Schreiben vom 8. August 2025 zeigte der Gemeinderat Q._____ der A._____ AG die Beauftragung der E._____ AG mit den erforderlichen baurechtlichen Abklärungen an und übermittelte ihr das von dieser erstellte Vorgehenskonzept zur Kenntnisnahme und freigestellten Rückäusserung.

8.
Nach Eingang der Stellungnahme der A._____ AG verabschiedete der Gemeinderat Q._____ am 29. September 2025 das Vorgehenskonzept der E._____ AG und wies diese an, mit den baurechtlichen Abklärungen zeitnah zu beginnen. Die A._____ AG wurde abermals auf ihre Mitwirkungspflicht hingewiesen.

B.

1.

Am 5. Oktober 2025 gelangte die A._____ AG ein weiteres Mal an den Rechtsdienst des Regierungsrats, mit einer als "Aufsichtsbeschwerde" betitelten Eingabe, welche einerseits die aus ihrer Sicht unzureichende Umsetzung des Regierungsratsbeschlusses Nr. 2025-000133 vom 12. Februar 2025 und des Entscheids des BVU, Rechtsabteilung, vom 8. März 2024, anderseits die nicht korrekte Behandlung ihrer (an das BVU weitergeleiteten) Aufsichtsanzeige vom 27. Juni 2025 sowie des Ausstandsgesuchs gegen G._____ zum Gegenstand hatte.

2.

Der Regierungsrat nahm diese Eingabe als Rechtsverweigerungs- und Rechtsverzögerungsbeschwerde entgegen und fällte am 11. Februar 2026 den folgenden Entscheid (RRB Nr. 2026-000093):

> 1.
> Die Beschwerde wird abgewiesen.
>
> 2.
> Die Kosten des Verfahrens vor dem Regierungsrat, bestehend aus einer Verwaltungsgebühr von Fr. 1'500.– und den Auslagen von Fr. 0.–, insgesamt Fr. 1'500.–, werden der Beschwerdeführerin A._____ AG auferlegt.
>
> 3.
> Die Beschwerdeführerin A._____ AG wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin Einwohnergemeinde Q._____ die im Verfahren vor dem Regierungsrat entstandenen Parteikosten von Fr. 2'300.– (inklusive MwSt.) zu ersetzen.

C.

1.

Diesen Entscheid focht die A._____ AG mit Beschwerde vom 16. März 2026 beim Verwaltungsgericht an, mit den (sinngemässen) Anträgen, dass der regierungsrätliche Entscheid aufzuheben und vom Verwaltungsgericht gemäss den von ihr neu vorgebrachten Einwänden abzuändern sei.

2.

Mit Beschwerdeantworten vom 17. April 2026 und 11. Mai 2026 beantragten der Gemeinderat Q._____ und der Rechtsdienst des Regierungsrats je die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

3.

Am 21. Mai 2026 erstattete die Beschwerdeführerin eine Replik, die den Gegenparteien zur Kenntnisnahme zugestellt wurde. Dazu liessen sich der Gemeinderat Q._____ und der Rechtsdienst des Regierungsrats nicht mehr vernehmen.

4.
Am 15. Juni 2026 reichte die Beschwerdeführerin eine weitere unaufgeforderte Eingabe ein.

5.
Mit Verfügung vom 16. Juni 2026 setze der instruierende Verwaltungsrichter der Beschwerdeführerin Frist zur Verbesserung ihrer Beschwerde und der weiteren Eingaben an, durch Unterzeichnung derselben durch D._____ (einziges Organ und einzelzeichnungsberechtigte Verwaltungsrätin der Beschwerdeführerin) oder eine bevollmächtigte Anwältin / einen bevollmächtigten Anwalt. Dieser Aufforderung kam die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 1. Juli 2026 (Datum: Postaufgabe: 3. Juli 2026) nach.

6.
Am 6. Juli 2026 reichte die Beschwerdeführerin abermals eine unaufgeforderte Eingabe ein. Darin stellte sie Antrag auf Sistierung des vorliegenden Verfahrens bis zum Entscheid des Regierungsrats über die am gleichen Tag bei diesem eingereichte "konsolidierte Verwaltungsbeschwerde und Aufsichtsanzeige". Eine Kopie jener Beschwerde liess die Beschwerdeführerin dem Verwaltungsgericht mit Eingabe vom 8. Juli 2026 zukommen.

7.
Mit Schreiben des instruierenden Verwaltungsrichters vom 7. Juli 2026 wurde der Beschwerdeführerin mitgeteilt, dass sie vor Ort (beim Verwaltungsgericht) die in der Replik vom 21. Mai 2026 verlangte Einsicht in die Verfahrensakten nehmen könne, wovon die Beschwerdeführerin am 22. Juli 2026 Gebrauch machte. Am gleichen Tag reichte die Beschwerdeführerin eine weitere Eingabe sowie ein Ausstandsbegehren gegen den instruierenden Verwaltungsrichter ein. Es folgten am 23. Juli 2026 und am 18. September 2026 zwei weitere unaufgeforderte Eingaben der Beschwerdeführerin.

8.
Mit Beschluss vom 8. Oktober wies das Verwaltungsgericht in Dreierbesetzung ohne den instruierenden Verwaltungsrichter das Ausstandsgesuch gegen diesen ab.

D.
Das Verwaltungsgericht in rubrizierter Besetzung hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (§ 7 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200]).

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.
1.
1.1.
Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung sind anfechtbaren Entscheiden gleichgestellt (§ 41 Abs. 2 VRPG). Die Zuständigkeit bestimmt sich in diesen Fällen nach der allgemeinen Zuständigkeitsordnung in Verbindung mit dem hypothetischen Streitgegenstand (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2014.387 vom 16. Juli 2015, Erw. I/1.1; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [vom 9. Juli 1968], Kommentar zu den §§ 38–72 [a]VRPG, 1998, N. 18 zu § 40).

1.2.
In ihrer Eingabe an den Regierungsrat vom 5. Oktober 2025 rügte die Beschwerdeführerin unter anderem (sinngemäss) die Untätigkeit des BVU, Rechtsabteilung, bei der Behandlung ihrer (seitens des Regierungsrats an das BVU weitergeleiteten) Aufsichtsanzeige vom 27. Juni 2025 (Vorakten, act. 15, Beilage 2). In jener Aufsichtsanzeige ging oder geht es im Wesentlichen um die angebliche Weigerung des Gemeinderats Q._____, den Beschluss des Regierungsrats Nr. 2025-000133 vom 12. Februar 2025 (Beschwerdeantwortbeilage 1 des Rechtsdienstes des Regierungsrats) sowie den Entscheid des BVU vom 8. März 2024 (betreffend zusätzliche Sachverhaltsabklärungen zur Feststellung und allfälligen Beseitigung von baurechtswidrigen Zuständen auf den Parzellen Nrn. bbb, ccc, aaa, eee und fff) korrekt umzusetzen und das Ausstandsgesuch gegen den Gemeindeammann G._____ zu behandeln.

1.3.
Im Aufsichtsverfahren stehen der anzeigenden Person keine Parteirechte zu (§ 38 Abs. 2 Satz 1 VRPG). Mangels Parteistellung hatte die Beschwerdeführerin daher im (weitergeleiteten) Aufsichtsverfahren beim BVU keinen Anspruch auf Behandlung ihrer Aufsichtsanzeige innert bestimmter Frist, denn das Recht auf beförderliche Durchführung eines Verfahrens ist an die Parteistellung gebunden. Insofern konnte die Beschwerdeführerin beim Regierungsrat wegen angeblicher Verschleppung des beim BVU hängigen Aufsichtsverfahrens höchstens wiederum eine Aufsichtsanzeige beim Regierungsrat einreichen, aber keine Rechtsverzögerungsbeschwerde.

1.4.
Für die Beurteilung einer allfälligen Rechtsverweigerungs- oder Rechtsverzögerungsbeschwerde gegen den Gemeinderat Q._____, dem die Beschwerdeführerin in der Eingabe vom 5. Oktober 2025 einmal mehr eine nicht korrekte Umsetzung des RRB-Nr. 2025-000133 vom 12. Februar

2025 sowie des Entscheids des BVU vom 8. März 2024 vorwarf, fehlte es dem Regierungsrat an der sachlichen und funktionellen Zuständigkeit. Diese hätte aufgrund der thematisierten Untätigkeit des Gemeinderats Q._____ im Zusammenhang mit baupolizeilichen Aufgaben gemäss § 159 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) beim BVU gelegen (vgl. § 41 Abs. 2 i.V.m. § 50 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 VRPG i.V.m. § 9 Abs. 1 und § 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] sowie § 61 Abs. 1 und 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]).

1.5.
Folglich konnte sich der Regierungsrat beiden Angelegenheiten lediglich als Aufsichtsbehörde über die kantonale Verwaltung annehmen. Die Beschwerdeführerin bezeichnete denn ihre Eingabe an den Regierungsrat vom 5. Oktober 2025 auch explizit als "Aufsichtsbeschwerde".

1.6.
Demnach ist darauf abzustellen, dass es sich beim hier vor Verwaltungsgericht angefochtenen Entscheid vom 11. Februar 2026 (RRB Nr. 2026-000093) effektiv nicht um einen Beschwerde-, sondern vielmehr um einen Aufsichtsentscheid handelt, der als solcher nicht beschwerdefähig und beim Verwaltungsgericht anfechtbar ist (vgl. Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2014, S. 308; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2025.125 vom 26. Januar 2026, Erw. I/1.2, WBE.2017.31 vom 24. August 2017, Erw. I/1, und WBE.2015.477 vom 27. Mai 2016, Erw. I/1; MERKER, a.a.O., N. 32 zu § 59a). Dasselbe würde im Übrigen für den früheren Beschluss des Regierungsrats Nr. 2025-000133 vom 12. Februar 2025 gelten, der explizit als Aufsichtsentscheid erging und den die Beschwerdeführerin in der vorliegenden Beschwerde ans Verwaltungsgericht grossmehrheitlich und über weite Strecken kritisiert, obwohl eine Beschwerde dagegen auch längst verspätet wäre.

2.
Dementsprechend kann in Ermangelung eines beim Verwaltungsgericht anfechtbaren (Beschwerde-)Entscheids des Regierungsrats nicht auf die vorliegende Beschwerde eingetreten werden. Dem Umstand, dass der Beschluss des Regierungsrats vom 11. Februar 2026 (RRB Nr. 2026-000093) trotzdem und fälschlicherweise mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen war, was die Beschwerdeführerin zur berechtigten Annahme verleitete, sie dürfe den Entscheid beim Verwaltungsgericht anfechten, wird bei der Kostenverlegung Rechnung zu tragen sein (siehe dazu Erw. III hinten). Bei diesem Ergebnis ist unmassgeblich, ob der Rechtsvertreter des Gemeinderats Q._____ diesen vor Verwaltungsgericht gültig vertreten konnte bzw.

entsprechend bevollmächtigt ist, wie es die Beschwerdeführerin beanstandet.

Die nachfolgenden materiellen Erwägungen zu den von der Beschwerdeführerin erhobenen Rügen erfolgen unpräjudiziell und rein der Vollständigkeit halber sowie zwecks Verhinderung weiterer prozessualer Leerläufe.

II.

1.

Der Regierungsrat hat den Gemeinderat Q._____ im Beschluss 2025-000133 vom 12. Februar 2025 nicht angewiesen, von der Beschwerdeführerin monierte Terrainhöhen abzuklären. Gleichwohl zeigt sich der Gemeinderat Q._____ gemäss Beschluss vom 29. September 2025 (Vorakten, act. 15, Beilage 7), mit welchem das Vorgehenskonzept der E._____ AG verabschiedet wurde, offenbar bereit, auch Fragen bezüglich des Verlaufs des massgeblichen Terrains (und damit verbunden wohl der Zulässigkeit von vorgenommenen Terrainveränderungen und der Rechtmässigkeit von Gebäudemassen) zu klären. Der Gemeinderat darf das baupolizeiliche Verfahren auf Überprüfung allfälliger baurechtswidriger Zustände (mit oder ohne entsprechende aufsichtsrechtliche Anweisung seitens des Regierungsrats) gestützt auf § 159 BauG auch von Amtes wegen auf neue, bislang nicht umstrittene Fragestellungen ausdehnen. Die Unzulässigkeit der Ausdehnung des Streitgegenstands gilt nur für die anschliessenden Rechtsmittelverfahren.

2.

Die Überprüfung dessen, ob Dienstbarkeiten (Näher-, Grenz- oder Überbaurechte) vorhanden sind, welche gemäss § 47 Abs. 3 BauG die Abweichung von öffentlich-rechtlichen Grenz- und Gebäudeabständen rechtfertigen könnten, beinhaltet keine unzulässige "Einmischung in privatrechtliche Angelegenheiten". Allfällige Grenz- oder Gebäudeabstandsunterschreitungen liessen sich unter Umständen auch nachträglich durch solche Dienstbarkeiten legitimieren, wofür aber die betroffenen Grundeigentümer von sich aus Hand bieten müssten und grundsätzlich nicht zum Abschluss entsprechender Verträge gezwungen werden können. Der Streit über die Begründung und Gültigkeit von privatrechtlichen Dienstbarkeiten fiele dem Grundsatz nach in die Zuständigkeit von Zivilgerichten und der Regierungsrat hat sich dazu auch gar nicht positioniert bzw. den Gemeinderat Q._____ angewiesen, "nicht nach Gesetz zu handeln" oder Dienstbarkeiten "einzutragen". Die Beschwerdeführerin erhebt in diesem Zusammenhang sogar den Vorwurf der Urkundenfälschung, der sich nicht nur gegen die B._____ AG, sondern auch gegen die Urkundsperson richtet, welche Dienstbarkeiten für diese öffentlich beurkundet hat. Durch diesen völlig unbelegten Vorwurf von strafbaren Verhaltensweisen könnte die Beschwerdeführerin einmal mehr den prozessualen Anstand verletzt haben. Einen Anspruch auf den Beizug sämtlicher Parzellierungsbegehren und Dienstbarkeitsver-

träge zu den Parzellen Nrn. hhh, bbb, ccc, aaa, eee, fff und ggg durch Edition beim Grundbuchamt V._____ (vgl. dazu die Eingabe vom 22. Juli 2026) hat die Beschwerdeführerin im Übrigen nicht. Dienstbarkeitsverträge sind für die vom Gemeinderat Q._____ zu tätigenden Abklärungen nur insoweit relevant, als auf den streitgegenständlichen Parzellen Gebäude- und Grenzabstände nicht eingehalten werden und die betreffenden Abstandsunterschreitungen eines entsprechenden dienstbarkeitsvertraglich begründeten Näherbau-, Grenzbau- oder Überbaurechts bedürften. Dies muss vorab der Gemeinderat Q._____ bzw. die von ihm beauftragte E._____ AG untersuchen.

Eine (gültige) Baubewilligung für ein bestimmtes Bauprojekt bildet nicht Voraussetzung für ein Parzellierungsbegehren. Der Eigentümer eines Grundstücks kann zu jedem beliebigen Zeitpunkt ein Parzellierungsbegehren stellen und braucht dafür keine (gültige) Baubewilligung.

3.
Die Frage, ob für die Bauten auf den Parzellen Nrn. bbb, ccc und aaa eine im Zeitpunkt des Baubeginns (noch) gültige Baubewilligung oder eine bereits erteilte Projektänderungsbewilligung vorlag, wurde bislang – soweit aus den Akten ersichtlich – weder im baupolizeilichen Verfahren der Gemeinde noch in den diversen Aufsichts- und Rechtsmittelverfahren vor den kantonalen Verwaltungsbehörden thematisiert, sondern erstmals vor Verwaltungsgericht, wohl inspiriert von dessen Entscheid WBE.2024.425 vom 3. Juli 2025 (vgl. dazu die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 15. Juni 2026). Entsprechend hatte der Regierungsrat keinen Anlass, im Beschluss Nr. 2025-000133 vom 12. Februar 2025 darauf einzugehen und die Gültigkeit von Bau- und/oder Projektänderungsbewilligungen zum Gegenstand der baurechtlichen Abklärungen durch den Gemeinderat Q._____ zu machen. Dennoch sei auch hier darauf hingewiesen, dass eine allfällige Verwirkung nach Massgabe von § 57 Abs. 2 BauV von im Jahr 2017 erteilten und unstreitig (wenn auch allenfalls verspätet) ausgeschöpften Baubewilligungen höchstens dazu führen würde, dass ein neues (nachträgliches) Baugesuch gestellt und auf seine Vereinbarkeit mit den geltenden Bauvorschriften überprüft werden müsste; letzteres macht der Gemeinderat Q._____ mit dem baupolizeilichen Verfahren der Überprüfung von allfälligen baurechtswidrigen Zuständen auf den Parzellen Nrn. bbb, ccc, aaa, eee und fff bereits.

4.
Der Regierungsrat ist im hier angefochtenen Entscheid vom 11. Februar 2026 (RRB Nr. 2026-000093) zu Recht nicht noch einmal auf die von der Beschwerdeführerin ausführlich vorgetragene Rüge der unzureichenden Umsetzung des Regierungsratsbeschlusses Nr. 2025-000133 vom 12. Februar 2025 durch den Gemeinderat Q._____ eingegangen, bildete doch diese Fragestellung bereits Gegenstand früherer Aufsichtsanzeigen,

darunter derjenigen vom 27. Juni 2025 (Vorakten, act. 15, Beilage 2), die der Regierungsrat zur Behandlung an das BVU weitergeleitet hat. Selbst wenn aber die Rüge für den Regierungsrat beachtlich gewesen wäre, nachdem sich der Vorwurf der ungenügenden Umsetzung seines Entscheids vom 12. Februar 2025 neu konkret auf das vom Gemeinderat Q._____ mit Beschluss vom 29. September 2025 (Vorakten, act. 15, Beilage 7) verabschiedete Vorgehenskonzept bezog, gilt es Folgendes zu bedenken:

Beim Beschluss des Gemeinderats Q._____ vom 29. September 2025 und dem damit verabschiedeten Vorgehenskonzept handelt es sich um einen prozessleitenden Zwischenentscheid, mit welchem ein baupolizeiliches Verfahren gemäss § 159 Abs. 1 BauG zur Feststellung und Beseitigung von allfälligen baurechtswidrigen Zuständen auf den Parzellen Nrn. bbb, ccc, aaa, eee und fff eingeleitet wurde. Solche Zwischenentscheide sind gemäss verwaltungsgerichtlicher Praxis nur separat anfechtbar, wenn sie für die davon Betroffenen einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken könnten (AGVE 2010, S. 263; 2008, S. 301; je mit Hinweisen; Kasuistik bei: MERKER, a.a.O., N. 59 zu § 38). Davon wird ausgegangen, wenn sich die Wirkungen der in einem Zwischenentscheid enthaltenen Anordnungen mit der Anfechtung des in der Sache ergehenden Endentscheids nicht voll beseitigen lassen (AGVE 2010, S. 263; 2008, S. 302; je mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerin hat in der Eingabe vom 5. Oktober 2025 nicht (genügend) dargetan, welche konkreten, nicht wiedergutzumachenden Nachteile ihr daraus entstehen könnten, dass das vom Gemeinderat verabschiedete Vorgehenskonzept nicht alle vom Regierungsrat zur Klärung angewiesenen und von ihr im Vorfeld vorgebrachten klärungsbedürftigen baurechtlichen Fragen umfassen sollte. Solche Nachteile sind auch nicht ohne weiteres ersichtlich. Selbst wenn das Vorgehenskonzept in dieser Hinsicht unvollständig wäre (was aus den Ausführungen der Beschwerdeführerin ebenfalls nicht genügend klar erhellt), könnte die Beschwerdeführerin mit einer Beschwerde gegen den dereinstigen Endentscheid des Gemeinderats Q._____, mit welchem entweder Massnahmen zur Herstellung eines baurechtskonformen Zustands angeordnet werden oder (teilweise) auf Restitutionsanordnungen verzichtet wird, immer noch geltend machen, der baurechtlich relevante Sachverhalt sei innerhalb des abgesteckten Rahmens unvollständig oder falsch abgeklärt worden und hätte weitere Rückbauten/bauliche Veränderungen erfordert. Dass sich rein aufgrund des Zeitablaufs der relevante Sachverhalt nicht mehr zuverlässig feststellen liesse oder Restitutionsanordnungen ihre Wirkung verfehlen könnten, ist nicht ersichtlich.

Vor diesem Hintergrund hätte der Regierungsrat auf die Beschwerde in diesem Punkt mangels (separater) Anfechtbarkeit des gemeinderätlichen Entscheids vom 29. September 2025 ungeachtet seiner fehlenden sachlichen und funktionellen Zuständigkeit so oder so nicht eintreten dürfen. Folglich

kann er durch die Nichtberücksichtigung dieser Rügen von vornherein keine formelle Rechtsverweigerung begangen haben.

5.
Zwar hat der Gemeinderat mit Zwischenentscheid vom 29. September 2025 nur die Ablehnung des Ausstandsgesuchs gegen die E._____ AG begründet und bezüglich des Ausstandsgesuchs gegen den Gemeinderat auf die abschlägigen Antworten der kantonalen Behörden verwiesen. Daraus lässt sich jedoch ohne weiteres ableiten, dass sich der Gesamtgemeinderat (einschliesslich Gemeindeammann G._____) nicht als ausstandspflichtig erachtet. Diese Auffassung teilt die Vorinstanz aus den im angefochtenen Entscheid, Erw. 2.3.3, dargelegten Gründen. Eine Rückweisung der Sache an den Gemeinderat zur expliziten Ablehnung des Ausstandsgesuchs hätte unter diesen Umständen einen durch nichts zu rechtfertigenden prozessualen Leerlauf bedeutet.

Die Kritik der Beschwerdeführerin an der von der Vorinstanz in Erw. 2.3.3 des angefochtenen Entscheids gelieferten Begründung für die Ablehnung des Ausstandsgesuchs verfängt im Übrigen nicht. Die Vorinstanz erwog zu Recht, dass die Zugehörigkeit des Gemeindeammanns zur gleichen politischen Partei wie Exponenten der B._____ AG oder der E._____ AG nicht ausreicht, um beim Gemeindeammann oder Exponenten der E._____ AG den Anschein der Befangenheit zu erwecken. Selbst die Zugehörigkeit zur selben Ortspartei würde per se noch keine eine Ausstandspflicht begründende persönliche Beziehung im Sinne von § 16 Abs. 1 VRPG nahelegen. Ebenso wenig weist der Umstand, dass H._____ (von der B._____ AG) mit Wohnsitz in Q._____ angemeldet belassen wird, obwohl er sich gemäss den unbelegten Angaben der Beschwerdeführerin vornehmlich in W._____ aufhalten soll, auf eine solche persönliche Beziehung hin. Nicht näher konkretisiert werden angebliche enge wirtschaftliche Verflechtungen bezüglich eines gemeinsamen Bauprojekts ("XY") zwischen der B._____ AG und der Ortsbürgergemeinde Q._____, die von G._____ präsidiert wird. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, G._____ habe bei weiteren baurechtswidrigen Projekten der B._____ AG jahrelang weggeschaut bzw. beide Augen zugedrückt, bleibt vage und wird ebenfalls durch nichts belegt. Dasselbe gilt für die Andeutung, durch einen Landabtausch zwischen der Gemeinde und der B._____ AG habe sich diese zu Lasten der Gemeinde bereichert.

Die Mitwirkung bei der Erteilung der Baubewilligung für die Überbauung der Parzellen Nrn. bbb, ccc, aaa, eee und fff stellt für sich genommen keinen Ausstandsgrund gemäss § 16 Abs. 1 lit. d oder auch e VRPG für die Mitwirkung in einem späteren baupolizeilichen Verfahren auf Überprüfung der Baurechtswidrigkeit der betreffenden Überbauung dar, zumal eine allfällige Baurechtswidrigkeit auch auf Abweichungen von den bewilligten Plänen beruhen könnte. Aber auch ansonsten spricht die erwähnte Vorbefas-

sung nicht ohne weiteres für eine fehlende Ergebnisoffenheit. Dies gilt selbst dann, wenn es im Baubewilligungsverfahren zu Fehleinschätzungen bezüglich der Baurechtskonformität gekommen sein sollte. Im Wesentlichen haben nichtrichterliche Amtspersonen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts nur dann in den Ausstand zu treten, wenn sie an der zu behandelnden Sache ein persönliches Interesse haben, zu einem früheren Zeitpunkt gegenüber der Partei ihre persönliche Geringschätzung oder Abneigung zum Ausdruck gebracht haben oder wenn ihnen Verfahrens- oder Rechtsfehler unterlaufen sind, die nach ihrer Natur oder wegen ihrer aussergewöhnlichen Häufung besonders schwer wiegen und auf eine gravierende Verletzung ihrer Amtspflichten gegenüber den Betroffenen hinauslaufen (Urteile des Bundesgerichts 1C_263_2024 vom 11. September 2025, Erw. 3.2, und 2C_382/2018 vom 15 März 2019 Erw. 3; je mit Hinweisen). Behördliche Fehler vermögen nur ausnahmsweise den Anschein der Befangenheit der beteiligten Behördenmitglieder zu erwecken. Dies kann immerhin bei einer Häufung von Verfahrens- oder Rechtsfehlern von einer gewissen Bedeutung zutreffen. Aus einer abweichenden Beurteilung durch eine Rechtsmittelinstanz kann jedoch nicht auf Voreingenommenheit der verfügenden Behörde geschlossen werden. Wiederholte Fehlentscheide liefern primär einen Hinweis auf eine mangelhafte Qualität der Sachbearbeitung (Urteil des Bundesgerichts 1C_52/2025 vom 24. November 2025, Erw. 3.4).

Eine gravierende Verletzung von Amtspflichten durch den Gemeindeammann G._____ oder auch der übrigen Gemeinderäte ist hier auch mit Rücksicht auf die Ausführungen der Beschwerdeführerin, die grösstenteils rein spekulativ und gänzlich unbelegt sind, nicht erkennbar. Allfällige Mängel bei der Publikation von Baugesuchen, falls es denn hier überhaupt zu solchen gekommen sein sollte, führen gemäss Praxis des Bundesgerichts nicht zur Nichtigkeit einer Baubewilligung, sondern lediglich zu deren Anfechtbarkeit (vgl. BGE 134 V 306, Erw. 4.2; 116 Ib 321, Erw. 3a; Urteil des Bundesgerichts 1C_630/2014 vom 18. September 2015, Erw. 3.3; siehe auch Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2022.3 vom 7. Dezember 2022, Erw. I/3.2, WBE.2019.304 vom 16. November 2020, Erw. II/2, und WBE.2017.511 vom 24. Mai 2018, Erw. II/2.2). Angefochten wurde der Entscheid über die angeblich mangelhaft publizierten Bau- oder Projektänderungsgesuche der B._____ AG jeweils nicht. Der Vorwurf der vorsätzlichen Beeinflussung und Manipulation von Verfahren, durch Unterdrückung von Tatsachen und Akzeptanz von erkennbar falschen Plänen, entbehrt einer sachlichen Grundlage.

Dasselbe gilt für die angeblichen Ausstandsgründe, welche die Beschwerdeführerin der E._____ AG in ihren Eingaben vom 23. Juli 2026 und 18. September 2026 neu entgegenhält. Selbstverständlich musste die (auch nach einem allfälligen Ausscheiden von I._____) weiterhin existente, im Handelsregister eingetragene E._____ AG mit (neuem) Hauptsitz in

U._____ (iii) mit Akten bedient werden, um die ihr aufgetragenen Untersuchungen durchführen zu können, was weder eine Amtsgeheimnisverletzung noch einen Verstoss gegen Datenschutzvorschriften darstellt.

Abgesehen davon ist die Beschwerdeführerin mit all ihren diesbezüglichen Vorbringen, die erst im Nachgang zur Beschwerde thematisiert werden, aber schon früher bekannt waren, nicht zu hören. Die aufgrund von Art. 29 Abs. 2 BV bestehende Möglichkeit, nach Eingang der Vernehmlassungen der Gegenpartei eine Replik einzureichen, kann nur dazu dienen, sich zu den von der Gegenpartei eingereichten Stellungnahmen zu äussern. Ausgeschlossen sind hingegen in diesem Rahmen Anträge und Rügen, die die Beschwerdeführerin bereits vor Ablauf der Beschwerdefrist hätten erheben können (vgl. BGE 143 II 283, Erw. 1.2.3; 135 I 19, Erw. 2.2; Urteile des Bundesgerichts 1C_383/2024 vom 4. Dezember 2025, Erw. 3.3, und 2C_927/2020 vom 20. Dezember 2021 E. 2.4).

6.
Zusammenfassend geht aus den Ausführungen in der Beschwerde sowie in den weiteren Eingaben der Beschwerdeführerin nicht genügend hervor, inwieweit der angefochtene Entscheid in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht mit Ausnahme der für einen Aufsichtsentscheid falschen Rechtsmittelbelehrung mangelhaft oder sogar nichtig sein soll. Die Beschwerde, samt Sistierungsantrag der Beschwerdeführerin in den Eingaben vom 15. Juni 2026, 6. Juli 2026, 22. Juli 2026, 23. Juli 2026 würde sich als vollständig unbegründet erweisen, falls darauf eingetreten werden könnte. Daran würde auch der Umstand nichts ändern, dass der Gemeinderat Q._____ schon im vorinstanzlichen Verfahren mangels entsprechender Vollmacht durch ihren Rechtsvertreter nicht gültig vertreten gewesen sein soll, zumal es sich ohnehin "nur" um ein Aufsichtsverfahren ohne Parteistellung der Verfahrensbeteiligten handelte. Die Unterstellungen der Beschwerdeführerin in ihrer Eingabe vom 18. September 2026 des vollmachtlosen Handelns und des schweren Verstosses gegen das BGFA könnten eine abermalige Verletzung des prozessualen Anstands darstellen.

Der Beschwerdeführerin sei vor dem Hintergrund ihrer Mitwirkungspflicht gemäss § 23 Abs. 1 VRPG empfohlen, sich der Untersuchung des Vorhandenseins von unzulässigen Leitungen auf den Parzellen Nrn. bbb, ccc, aaa, eee und fff oder anderen baurechtswidrigen Zuständen nicht zu verweigern und der mit dieser Untersuchung beauftragten E._____ AG Zutritt zu ihrem Grundstück zu gewähren. Eine allfällige Verweigerungshaltung könnte sich zum Nachteil der Beschwerdeführerin auswirken, weil sich allfällige rechtswidrige Leitungen oder andere baurechtswidrige Zustände dadurch allenfalls nicht feststellen liessen. Diese Empfehlung erfolgt im Hinblick darauf, dass sich die Beschwerdeführerin darüber beklagt, dass man sich schon seit Jahren im Kreis drehe und keinen Schritt vorankomme. Die Herstellung des rechtmässigen Zustands wäre nur und erst möglich, falls

auf den zu untersuchenden Parzellen baurechtswidrige Zustände festgestellt würden, was es nun zu untersuchen gilt. Baupolizeibehörde ist dabei der Gemeinderat Q._____ und es steht nicht im Belieben der Beschwerdeführerin, dessen Zuständigkeit ohne (nachweisbare) begründete Ausstandspflicht abzulehnen.

III.
1.
Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§§ 31 Abs. 2 Satz 1 und 32 Abs. 2 VRPG).

Vollständig unterliegende Partei ist die Beschwerdeführerin, auf deren Beschwerde nicht eingetreten wird. Allerdings dürfen ihr aus der unzutreffenden Rechtsmittelbelehrung im angefochtenen Entscheid (siehe dazu Erw. I/2 vorne) keine (finanziellen) Nachteile erwachsen (vgl. ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage 2020, Rz. 1081).

2.
Demgemäss sind die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten auf die Staatskasse zu nehmen. Der Regierungsrat scheidet als Kostenträger aus, weil er keinen schwerwiegenden Verfahrensfehler begangen und nicht willkürlich entschieden hat (§ 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG).

3.
3.1.
Das Behördenprivileg nach § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG findet jedoch auf die Verlegung der Parteikosten keine Anwendung, womit der Regierungsrat unabhängig vom Ausgang des vorliegenden Verfahrens auch zur Tragung von Kosten herangezogen werden kann, die er verursacht hat, ohne gerade einen schwerwiegenden Verfahrensfehler zu begehen oder Willkür in der Sache walten zu lassen. Durch die Belehrung über ein Rechtsmittel, das es bei Aufsichtsentscheiden des Regierungsrats gar nicht gibt (Beschwerde ans Verwaltungsgericht), wurde die Beschwerdeführerin zur vorliegenden Beschwerde verleitet und müsste dem anwaltlich vertretenen Gemeinderat Q._____ ausgangsgemäss dessen Parteikosten vor Verwaltungsgericht ersetzen. Diese Kosten wären der Beschwerdeführerin nicht entstanden, wenn sie von Anfang an auf eine Beschwerde verzichtet hätte. Deshalb ist der Regierungsrat zur Tragung der Parteikosten des Gemeinderats Q._____ zu verpflichten.

3.2.
Die Höhe der Entschädigung an die Gegenpartei für deren Anwaltskosten bestimmt sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif; SAR 291.150) (§ 5 lit. d des Einführungs-

gesetzes zum Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 2. November 2004 [EG BGFA; SAR 290.100]). In Verwaltungssachen von nicht vermögensrechtlicher Natur richtet sich die Entschädigung innerhalb eines Rahmens für die Grundentschädigung von Fr. 1'210.00 bis Fr. 14'740.00 nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes sowie der Bedeutung und Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 1 lit. b Anwaltstarif). Durch die Grundentschädigung sind abgegolten: Instruktion, Aktenstudium, rechtliche Abklärungen, Korrespondenz und Telefongespräche sowie eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung (§ 8a Abs. 3 i.V.m. § 6 Abs. 1 Anwaltstarif). Ordentliche Zu- und Abschläge von bis zu 50% werden für einen ausserordentlichen Aufwand respektive bei nur geringem Aufwand gewährt bzw. vorgenommen (§ 8a Abs. 3 i.V.m. § 7 Anwaltstarif). Im Rechtsmittelverfahren beträgt die Entschädigung des Anwaltes je nach Aufwand 50–100% des nach den Regeln für das erstinstanzliche Verfahren berechneten Betrags (§ 8a Abs. 3 i.V.m. § 8 Anwaltstarif).

Der vorliegende Rechtsstreit ist nicht vermögensrechtlicher Natur, weil es nach wie vor nicht um mit Kosten verbundene bauliche Massnahmen geht, deren Notwendigkeit erst festgestellt werden müsste. Der mutmassliche anwaltliche Aufwand des Rechtsvertreters des Gemeinderats Q._____ war eher gering, ebenso war die Schwierigkeit des Falles eher unterdurchschnittlich, auch wenn die Äusserungen der Beschwerdeführerin nicht durchwegs leicht verständlich sind. Unter Berücksichtigung aller Faktoren ist die Parteientschädigung des Vertreters des Gemeinderats auf Fr. 1'800.00 zu bemessen. Hinzu kommen in analoger Anwendung von § 13 Anwaltstarif je eine Auslagenpauschale von 3% sowie die Mehrwertsteuern von 8,1%. Daraus resultiert eine Parteientschädigung von (gerundet) Fr. 2'000.00.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.
Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2.
Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten gehen zu Lasten des Kantons.

3.
Der Regierungsrat wird verpflichtet, dem Gemeinderat Q._____ die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 2'000.00 zu ersetzen.

4.
Zustellung der verbesserten Eingaben der Beschwerdeführerin sowie der nachträglichen Eingaben vom 1. Juli 2026, 6. Juli 2026, 8. Juli 2026, 22. Juli 2026, 23. Juli 2026 und 18. September 2026 an den Gemeinderat Q._____ und den Regierungsrat zur Kenntnisnahme.

Zustellung an:
die Beschwerdeführerin
den Gemeinderat Q._____ (Vertreter)
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. 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. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]).

Aarau, 12. Oktober 2026

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau
3. Kammer

Vorsitz:	Gerichtsschreiberin:
Winkler	Ruchti