

WBE.2023.369 / sr / wm

(BVURA.22.305)

Art. 93

Urteil vom 4. September 2024

Besetzung

Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichterin Schöb
Gerichtsschreiberin Ruchti

**Beschwerde-
führer**

A._____,
vertreten durch lic. iur. Robert Hadorn, Rechtsanwalt,
Schanzeneggstrasse 1, Postfach, 8027 Zürich

gegen

Vorinstanzen

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

Stadtrat Q._____,

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung (Auflagen)

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
vom 25. September 2023

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Am 29. Januar 2018 bewilligte der Gemeinderat R._____ A._____ den Neubau eines Einfamilienhauses auf seiner Parzelle Nr. aaa (heute, nach der Fusion von R._____ mit der Gemeinde Q._____: ccc) sowie eines Doppel Einfamilienhauses auf den Parzellen Nr. bbb (heute: eee) von B._____ und C._____ (Miteigentümer je zur Hälfte) und Nr. hhh (heute: iii) von D._____ und E._____ (Gesamteigentümer).

2.

Bei der Schlusskontrolle der Umgebung vom 20. Mai 2020 stellte die Abteilung Bau und Planung unter anderem fest, dass auf der Parzelle Nr. aaa bzw. ccc einerseits ein Velounterstand (Gebäude Nr. fff; heute, nach der Fusion von R._____ mit der Gemeinde Q._____: ggg) an den Grenzen zu den Nachbarparzellen Nr. kkk bzw. ddd und Nr. bbb bzw. eee, andererseits eine aussenaufgestellte Luft-/Wasser-Wärmepumpe auf dem Vordach des Einfamilienhauses (Gebäude-Nr. jjj; heute: mmm) je ohne Baubewilligung erstellt worden sind (bewilligt worden war eine innenaufgestellte Luft-/Wasser-Wärmepumpe im Untergeschoss des Einfamilienhauses).

3.

Nachdem A._____ den Aufforderungen der Abteilung Bau und Planung / des Gemeinderats zur Nachreichung eines nachträglichen Bau- bzw. Projektänderungsgesuchs samt Unterlagen nur teilweise Folge leistete, fasste der Gemeinderat am 2. Mai 2022 den folgenden Beschluss:

1.

[...]

2.

Herr A._____ wird verpflichtet, für das nachträgliche Gesuch für die bereits erstellte Wärmepumpe auf der Parzelle aaa, R._____, innert 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids einen korrekten Lärmschutznachweis einzureichen.

3.

Herr A._____ wird verpflichtet, innert 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheides schriftlich zu bestätigen, dass die bereits erstellte Versickerungsanlage auf der Parzelle aaa, R._____, den Anforderungen der Siedlungsentwässerung des Kantons Aargau entspricht und funktioniert.

4.

Herr A._____ wird verpflichtet, innert 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids für den bereits erstellten Velounterstand eine schriftliche Vereinbarung für die Unterschreitung des Grenzabstands vorzulegen. Kann innert Frist keine Vereinbarung über die Unterschreitung des Grenzabstands vorgelegt werden, muss der rechtswidrige Velounterstand innert

zwei Monaten ab Rechtskraft des Entscheids vollumfänglich zurückgebaut werden.

5.

Kommt Herr A._____ den Aufforderungen gemäss Ziffern 2, 3 und 4 hiervor nicht fristgerecht nach, wird gestützt auf § 159 BauG und §§ 80 und 81 VRPG ausdrücklich die Ersatzvornahme auf Kosten von Herrn A._____ angedroht. Soweit für die Ausübung der Ersatzvornahme das Grundstück von Herrn A._____ beansprucht werden muss, wird dieser zur Duldung dieses Arbeiten auf seinem Grundstück verpflichtet. Nach unbenutztem Ablauf der Frist hat Herr A._____ die Kosten der Ersatzvornahme von schätzungsweise CHF 5'000.00 innert spätestens 5 Tagen mit dem beiliegenden Einzahlungsschein an die Abteilung Finanzen zu überweisen.

6.

Sollte die Vollstreckungsverfügung missachtet werden, behält sich der Gemeinderat vor, bei der Staatsanwaltschaft Strafanzeige zu erstatten (§ 160 BauG und Art. 292 StGB). Herr A._____ wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass die Missachtung dieser Verfügung mit Busse gestützt auf Art. 292 StGB bestraft wird.

Art. 292 StGB lautet:

"Wer von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet, wird mit Busse bestraft."

7.

Es werden keine Gebühren erhoben.

B.

Auf Beschwerde von A._____ gegen diesen gemeinderätlichen Beschluss entschied das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, am 25. September 2023:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Ziffer 4 des angefochtenen Beschlusses vom 2. Mai 2023 (richtig: 2022) (Baugesuch 2017/27) wird wie folgt neu gefasst:

"Herr A._____ wird verpflichtet, innert 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids für den bereits erstellten Velounterstand die schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft für die Unterschreitung des Grenzabstands vorzulegen, wobei die auf dem Bauplan angebrachten Unterschriften den jeweiligen Grundeigentümern klar zugewiesen werden müssen und es muss ein Hinweis angebracht sein, dass sie mit der Unterzeichnung für den Velounterstand (Gebäude fff auf Parzelle aaa) die Zustimmung für die Unterschreitung des Grenzabstands erteilen. Kann innert Frist keine schriftliche Zustimmung über die Unterschreitung des Grenzabstands vorgelegt werden, muss der rechtswidrige Velounterstand innert zwei Monaten ab Rechtskraft des Entscheids vollumfänglich zurückgebaut werden."

3.

Die Beschwerde wird im Übrigen abgewiesen respektive als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle abgeschrieben (betreffend Ziffer 3 des angefochtenen Beschlusses vom 2. Mai 2022).

4.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'500.– sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 340.–, insgesamt Fr. 1'840.–, werden A._____ auferlegt.

5.

A._____ wird verpflichtet, dem Gemeinderat die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 1'000.– zu ersetzen.

C.

1.

Gegen diesen Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, liess A._____ am 27. Oktober 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht einreichen, mit den Anträgen:

1.

Der angefochtene Entscheid und die Dispositiv-Ziffern 2 sowie 4–6 des Beschlusses des Gemeinderats R._____ vom 2. Mai 2022 seien aufzuheben;

2.

Die Vernehmlassung des Beschwerdegegners sei dem Beschwerdeführer umgehend zur Stellungnahme zuzustellen;

3.

Dem Beschwerdeführer sei eine angemessene Umtriebsentschädigung zuzusprechen;

alles unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdegegners.

2.

Mit Beschwerdeantwort vom 21. November 2023 beantragte der Gemeinderat R._____ die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, wobei der Gemeinderat in der Beschwerdeantwort, Ziff. II/2.2 und 2.3, Rz. 12–14, ausführen liess, dass das Verfahren bezüglich der Verpflichtung des Beschwerdeführers zur Beibringung eines korrekten Lärmschutznachweises für die aussenaufgestellte Luft-/Wasser-Wärmepumpe (Dispositiv-Ziffer 2 des Beschlusses des Gemeinderats R._____ vom 2. Mai 2022) nun ebenfalls gegenstandslos werde, weil der Gemeinderat den vom Beschwerdeführer beim Verwaltungsgericht eingereichten Lärmschutznachweis (Beschwerdebeilagen 1 und 2) akzeptiere und diesen Punkt als erledigt betrachte.

Das BVU, Rechtsabteilung, stellte in der Beschwerdeantwort vom 22. November 2023 Antrag auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

3.

Per 1. Januar 2024 hat die Gemeinde R._____ mit der Stadt Q._____ fusioniert.

4.

Am 19. Februar 2024 reichte der Beschwerdeführer eine Replik ein, worin er an seinen Beschwerdeanträgen festhielt.

5.

Weder das BVU, Rechtsabteilung, noch der nach der Fusion der Gemeinden R._____ und Q._____ neu zuständige Stadtrat Q._____ reichten eine Duplik ein.

D.

Das Verwaltungsgericht 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.

Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [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, Rechtsabteilung, ist verwaltungsintern letztinstanzlich (§ 50 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]). Demzufolge ist das Verwaltungsgericht für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

2.

Die Fusion zwischen den Gemeinden R._____ und Q._____ per 1. Januar 2024 hat einen Parteiwechsel bewirkt, aufgrund dessen der Stadtrat Q._____ von Rechts wegen anstelle des nicht mehr existenten Gemeinderats R._____ in den vorliegenden Prozess eingetreten ist.

3.

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

4.

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen, einschliesslich Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung, geltend gemacht werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

Auf die Erklärung des Gemeinderats R._____ in der Beschwerdeantwort vom 21. November 2023 hin, wonach der vom Beschwerdeführer beim Verwaltungsgericht eingereichte Lärmschutznachweis für die aussenaufgestellte Luft-/Wasser-Wärmepumpe auf dem Vordach des Gebäudes Nr. mmm auf Parzelle Nr. ccc den Anforderungen von Dispositiv-Ziffer 2 seines Beschlusses vom 2. Mai 2022 genüge (Beschwerdeantwort, Ziff. II/2.2 f., Rz. 12–14), beschränkt sich der Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens nunmehr auf die Frage der Rechtmässigkeit der Verpflichtung zur Vorlage einer schriftlichen Zustimmung der betroffenen Nachbarn zur Unterschreitung des Grenzabstands durch den Velounterstand (Gebäude Nr. ggg) in der von der Vorinstanz abgeänderten Dispositiv-Ziffer 4 des Beschlusses (vgl. dazu Dispositiv-Ziffer 2 des vorinstanzlichen Entscheids) samt der in Dispositiv-Ziffer 5 dafür angedrohten Ersatzvornahme und der in Dispositiv-Ziffer 6 für den Fall der Missachtung dieser Verpflichtung angedrohten Strafanzeige wegen Ungehorsams gegen eine amtliche Verfügung.

Dass die Beschwerde mit Bezug auf die in Dispositiv-Ziffer 2 des Beschlusses des Gemeinderats R._____ vorgesehene, aus Sicht des verfügenden Gemeinderats erfüllte Verpflichtung zur Einreichung eines korrekten Lärmschutznachweises für die Luft-/Wasser-Wärmepumpe gegenstandslos geworden ist, ändert aber nichts daran, dass es für diese Wärmepumpe noch eine nachträgliche Baubewilligung seitens des dafür neu zuständigen Stadtrats Q._____ braucht und vor Erteilung dieser Bewilligung anhand der bislang eingereichten Unterlagen (inklusive Lärmschutznachweis gemäss den Beschwerdebeilagen 1 und 2) ein (vereinfachtes) nachträgliches Baubewilligungsverfahren unter Einbezug zumindest der direkten Anstösser durchzuführen ist, denen Gelegenheit zu geben ist, (lärmschutzmotivierte) Einwendungen gegen die Aussenaufstellung der Wärmepumpe zu erheben.

2.

2.1.

Die (noch) streitgegenständliche Verpflichtung zur Vorlage einer schriftlichen Zustimmung der Nachbarschaft für die Unterschreitung des Grenzabstands durch den Velounterstand (Gebäude Nr. ggg) auf der Parzelle Nr. ccc (vgl. dazu Dispositiv-Ziffer 2 des vorinstanzlichen Entscheids, mit

welchem Dispositiv-Ziffer 4 des Beschlusses des Gemeinderats R. _____ vom 2. Mai 2022 entsprechend angepasst wurde) stützt sich auf § 47 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) und der dazugehörigen Ausführungsbestimmung in § 19 Abs. 2 BauV. Gemäss § 47 Abs. 3 BauG setzt die Änderung von Grenz- und Gebäudeabständen im Falle von Klein- und Anbauten (zur Definition derselben vgl. § 19 Abs. 1 BauV) eine schriftliche Vereinbarung (betreffend ein Näher- oder Grenzbaurecht) voraus. Nach § 19 Abs. 2 BauV kann der für Klein- und Anbauten geltende Grenzabstand von 2 m mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

2.2.

In Erw. 3.3 des angefochtenen Entscheids erwog die Vorinstanz (sinngemäss), entgegen dem zu engen Wortlaut von § 47 Abs. 3 BauG brauche es für die Grenzabstandsverkürzung oder -aufhebung bei Kleinbauten, in welche Kategorie der in Frage stehende Velounterstand falle, keine eigentliche Vereinbarung im Sinne eines zweiseitigen Rechtsgeschäfts. Es genüge vielmehr die schriftliche Zustimmung der betroffenen Nachbarn zur Grenzabstandsunterschreitung, was auch mit Unterzeichnung des Baugesuchs geschehen könne.

Das Vorliegen einer entsprechenden schriftlichen Zustimmung verneinte dann aber die Vorinstanz mit der in den Erwägungen 3.4 ff. des angefochtenen Entscheids dazu gegebenen Begründung. Danach habe der Beschwerdeführer mit seinem Baugesuch für den Velounterstand vom 25. Mai 2021 zwar einen von mehreren Personen unterzeichneten Baugesuchsplan vom 27. Februar 2019 (Vorakten, act. 51) eingereicht. Mangels Leslichkeit liessen sich die betreffenden Unterschriften aber nicht einwandfrei den Eigentümern der von der Grenzabstandsunterschreitung betroffenen Nachbarparzellen Nrn. ddd und eee zuordnen. Es könne daher nicht verifiziert werden, ob diese Unterschriften – wie vom Beschwerdeführer im Begleitschreiben zu seinem Baugesuch angegeben – von F. _____ (Eigentümerin der Parzelle Nr. ddd) und B. _____ (Miteigentümer der Parzelle Nr. eee) stammten. Zudem werde in diesem Baugesuchsplan an keiner Stelle erwähnt, dass die unterzeichnenden Personen der Unterschreitung des Grenzabstands für den Velounterstand mit der Gebäude-Nr. fff (heute: ggg) zugestimmt hätten. Die Zustimmung beschränke sich womöglich auf die in den blauen Feldern bezeichneten Bauvorhaben. Um die Voraussetzung von § 19 Abs. 2 BauV zu erfüllen, bedürfe die schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft eines gewissen Bestimmtheitsgrades, sowohl was den Inhalt der Zustimmungserklärung anbelange, als auch bezüglich der Identifizierbarkeit der Unterschriften. Diese Anforderungen erfülle der Baugesuchsplan vom 27. Februar 2019 bei weitem nicht. Insofern habe der Beschwerdeführer der Baubehörde eine – als solche erkennbare

- schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft zur Unterschreitung des Grenzabstands durch den Velounterstand vorzulegen.

2.3.

Der Beschwerdeführer rügt, die Nachbarn hätten der Erstellung des Velounterstands durch ihre Unterschriften auf den Gesuchsplänen zugestimmt, was ausreiche. Spezielle zusätzliche Erklärungen seien nicht notwendig. Die Darstellung der Vorinstanz, wonach sich die Zustimmung nur auf die in den blauen Feldern bezeichneten Bauvorhaben beziehe, komme überspitztem Formalismus gleich. Von den Nachbarn könne nicht verlangt werden, dass sie für das gleiche Bauvorhaben noch einmal eine Unterschrift leisteten. Auf jeden Fall wäre es unverhältnismässig, einen Abbruch des Velounterstands zu verfügen, ohne die Über- und Grenzbauten auf den Nachbargrundstücken, die von keinen Beseitigungsbefehlen betroffen seien, miteinzubeziehen.

2.4.

2.4.1.

Effektiv kann der Argumentation der Vorinstanz, die den Baugesuchsplan vom 27. Februar 2019 (Vorakten, act. 51; vgl. dazu auch die nachfolgende Abbildung) unterzeichnenden Personen hätten möglicherweise nur den in den blauen Feldern bezeichneten Bauvorhaben, nicht aber einer Unterschreitung des Grenzabstandes durch den Velounterstand zugestimmt, nicht gefolgt werden.

[Abbildung des Baugesuchsplans]

Aus diesem Baugesuchsplan sind die genaue Lage und die Beschaffenheit des Velounterstands klar ersichtlich, letztere durch eine fotografische, in den Plan hineingefügte Abbildung. Selbst wenn die den Standort des Velounterstands ausweisende rechteckige grüne Fläche in der südöstlichen Ecke der Bauparzelle Nr. ccc an der Grenze zu den Nachbarparzellen Nrn. ddd und eee nicht den genauen Massen des bereits erstellten Velounterstands (Gebäude Nr. ggg) entsprechen sollte, ist dennoch klar, dass mit dem an die Grenzen der Nachbarzellen platzierten Unterstand der dortige Grenzabstand für Kleinbauten von 2 m unterschritten wird. Entsprechend haben diejenigen Personen, welche diesen Plan unterzeichnet haben, einer Unterschreitung respektive Aufhebung des Grenzabstands durch den Velounterstand unmissverständlich zugestimmt. Anders lassen sich ihre Unterschriften auf diesem Plan nicht interpretieren. Der Schluss, die betreffenden Personen hätten allenfalls nur den in den blauen Feldern bezeichneten Bauvorhaben (betonierter Pflanzentrog und im Boden eingelassener Bambus; Gartenzäune an der Nord- und Südgrenze der Parzelle Nr. ccc; noch detailliert zu erarbeitende Sträucher und Randstein; noch offenes Kinderspielgerät; Betonbehälter für Strauch oder Baum), nicht aber

der Lage des Velounterstands an der Grenze zu den Nachbarparzellen zugestimmt, erscheint dem Verwaltungsgericht nicht haltbar.

2.4.2.

Eine andere Frage ist, ob sich die auf dem Baugesuchsplan angebrachten, teilweise schwer leserlichen Unterschriften den Eigentümern der von der Grenzabstandsunterschreitung betroffenen Nachbarparzellen Nrn. ddd (F.____) und eee (B.____) eindeutig zuordnen lassen. Während die oberste Unterschrift von F.____ hinreichend leserlich ist, lässt sich die seitliche, um 90° abgedrehte Unterschrift neben derjenigen des Beschwerdeführers selbst, die kaum erkennbar ist, nur mit einiger Fantasie als "... " (für B.____) entziffern. Anhand eines Unterschriftenvergleichs mit dem von B.____ und C.____ eingereichten nachträglichen Baugesuch für eine Sitzplatzüberdachung mit Glasdach und Einfriedung auf der Parzelle Nr. bbb (heute: eee) vom 30. Juni 2021 (Vorakten, act. 120; vgl. dazu auch die nachfolgenden Abbildungen) lässt sich die schwer entzifferbare seitliche Unterschrift allerdings problemlos B.____ zuordnen.

[Abbildung Unterschriftenzeilen des nachträglichen Baugesuchs]

2.4.3.

Wessen Unterschrift auf dem Baugesuchsplan vom 27. Februar 2019 noch fehlt, ist hingegen diejenige von C.____ als Miteigentümerin der Parzelle Nr. eee. Gemäss Grundbuchauszug zur Parzelle Nr. bbb bzw. eee, die dem Baugesuch für die Sitzplatzüberdachung mit Glasdach und Einfriedung beilag, war C.____ schon im Zeitpunkt der Unterzeichnung des Baugesuchsplan am 27. Februar 2019 Miteigentümerin dieses Grundstücks. Folglich hat nur einer der beiden Miteigentümer der von der Grenzabstandsunterschreitung durch den Velounterstand betroffenen Parzelle Nr. eee dieser Grenzabstandsunterschreitung schriftlich zugestimmt, womit sich die Frage stellt, ob nicht wenigstens noch die schriftliche Zustimmung von C.____ zur Unterschreitung des Grenzabstands beizubringen wäre, wohingegen bei F.____ und B.____ darauf abgestellt würde, dass sie der Grenzabstandsunterschreitung mit der Unterzeichnung des Baugesuchsplans vom 27. Februar 2019 bereits schriftlich zugestimmt haben.

2.4.4.

Gemäss Art. 648 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) bedarf es zur Belastung der Sache (beispielsweise eines Grundstücks mit einem Näher- oder Grenzbaurecht zugunsten eines Nachbargrundstücks) der Übereinstimmung aller Miteigentümer, soweit diese nicht einstimmig eine andere Ordnung vereinbart haben. Eine solche abweichende Ordnung scheint zwischen den Miteigentümern der Parzelle Nr. eee B.____ und C.____ nicht zu existieren.

Jedenfalls ist im Grundbuch diesbezüglich nichts angemerkt (vgl. dazu Art. 649a Abs. 2 ZGB). Art. 648 Abs. 1 ZGB bestimmt sodann, dass jeder Miteigentümer nur soweit befugt ist, die Sache zu vertreten, als es mit den Rechten der anderen verträglich ist. Diese Bestimmung beinhaltet kein gesetzliches Stellvertretungsrecht der Gemeinschaft. Die rechtsgeschäftliche Vertretungsbefugnis der einzelnen Miteigentümer im Bereich der Verwaltungshandlungen für die gemeinschaftliche Sache ergibt sich aus der gesetzlichen (Art. 647a ff. ZGB) oder vereinbarten Verwaltungsordnung der Gemeinschaft, nicht aus Art. 648 ZGB. Art. 648 Abs. 1 ZGB ermächtigt jeden Miteigentümer, die Interessen der Sache als Ganzes zu wahren (vgl. CHRISTOPH BRUNNER/JÜRGEN WICHTERMANN, in: Basler Kommentar ZGB II, 7. Auflage 2023, N. 6 f. zu Art. 648). Die Belastung eines Grundstücks mit einem Näher- oder Grenzbaurecht zugunsten einer Nachbarparzelle gehört weder zu dieser Interessenwahrung noch zu den gewöhnlichen Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647a ZGB, zu denen jeder Miteigentümer befugt ist. Daraus ist zu schliessen, dass B._____ bei der Erteilung der schriftlichen Zustimmung zur Unterschreitung des Grenzabstands durch den Velounterstand nur für sich selbst, nicht zugleich als Vertreter von C._____ handelte, zu deren Vertretung er nicht befugt war.

2.4.5.

Das wiederum bedeutet, dass die vom Gemeinderat R._____ angeordnete und von der Vorinstanz modifizierte Verpflichtung zur Vorlage einer schriftlichen Zustimmung der Nachbarschaft für die Unterschreitung des Grenzabstands durch den Velounterstand insoweit rechtens ist, als von dieser Verpflichtung nunmehr die noch fehlende schriftliche Zustimmung der Miteigentümerin der Parzelle Nr. eee C._____ erfasst wird. Von dieser Verpflichtung nicht mitumfasst werden darf hingegen die schriftliche Zustimmung von F._____ als Eigentümerin der Parzelle Nr. ddd und B._____ als Miteigentümer der Parzelle Nr. eee, die nach dem in Erw. 2.4.1 f. vorne Ausgeführten bereits vorliegt (durch die Unterzeichnung des Baugesuchsplans vom 27. Februar 2019). Die von der Vorinstanz mit Dispositiv-Ziffer 2 des angefochtenen Entscheids bereits einmal angepasste Dispositiv-Ziffer 4 des Beschlusses des Gemeinderats R._____ vom 2. Mai 2022 ist demnach ein weiteres Mal abzuändern und die darin enthaltene Verpflichtung zur Vorlage einer schriftlichen Zustimmung für die Unterschreitung des Grenzabstands durch den Velounterstand auf C._____ als Miteigentümerin der Parzelle Nr. eee zu beschränken.

Falls ihre Zustimmung durch eine ergänzende Unterschrift auf dem Baugesuchsplan vom 27. Februar 2019 erfolgen sollte, bedarf es des von der Vorinstanz verlangten zusätzlichen expliziten Hinweises auf das Einverständnis mit der Unterschreitung des Grenzabstands aus den bereits in Erw. 2.4.1 vorne dargelegten Gründen nicht; dieses Einverständnis ist ohne weiteres aus der Zustimmung zur Lage des Velounterstands innerhalb des Grenzabstands abzuleiten. Dass die Unterschrift von C._____ dieser

zuweisbar sein muss, versteht sich von selbst, wobei die Identifizierbarkeit entgegen der Auffassung der Vorinstanz auch durch einen Unterschriftenvergleich anhand einer Dritturkunde (etwa dem nachträglichen Baugesuch für eine Sitzplatzüberdachung mit Glasdach und Einfriedung auf der Parzelle Nr. bbb bzw. eee vom 30. Juni 2021) gewährleistet werden kann.

3.

Sollte die schriftliche Zustimmung von C._____ für die Unterschreitung des Grenzabstands durch den Velounterstand innert angesetzter Frist (von 30 Tagen ab Rechtskraft dieses Entscheids) vom Beschwerdeführer nicht beigebracht werden können, wird der Stadtrat Q._____ im Rahmen des von ihm ohnehin durchzuführenden nachträglichen (vereinfachten) Baubewilligungsverfahrens (auch hinsichtlich der aussenaufgestellten Luft-/Wasser-Wärmepumpe auf dem Vordach des Gebäudes Nr. mmm auf der Parzelle Nr. ccc; siehe dazu schon Erw. 1 vorne) über die Bewilligungsfähigkeit des Velounterstands und gegebenenfalls dessen Beseitigung zu befinden haben (falls auch eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Grenzabstands ausscheidet und eine Restitutionsanordnung vor verfassungsmässigen Prinzipien wie dem Verhältnismässigkeits- und Vertrauensgrundsatz standhält). Eine (bedingte) Restitutionsanordnung schon zum jetzigen Zeitpunkt (vor Prüfung der Ausnahmegewilligungsfähigkeit des Velounterstands und der Rechtmässigkeit von dessen Beseitigung) wäre hingegen verfrüht, wovon gemäss den Ausführungen in Erw. 5.4 des angefochtenen Entscheids auch die Vorinstanz auszugehen scheint, ohne dass sie den zweiten Satz der Anordnung in Dispositiv-Ziffer 4 des Beschlusses des Gemeinderats R._____ vom 2. Mai 2022 konsequenterweise aufgehoben hat, was mit dem vorliegenden Entscheid nachgeholt wird.

4.

Die Androhung der Ersatzvornahme in Dispositiv-Ziffer 5 des Beschlusses des Gemeinderats R._____ vom 2. Mai 2022 für den Fall der nicht fristgerechten Befolgung der Aufforderungen u.a. gemäss Dispositiv-Ziffer 4 ist dahingehend zu interpretieren, dass sich diese einzig auf die darin statuierte Rückbauverpflichtung bezieht, die nach dem in Erw. 3 vorne Ausgeführten allerdings als verfrüht zu streichen ist. Alles andere ergäbe keinen Sinn; denn wenn es dem Beschwerdeführer nicht gelingen sollte, von C._____ die schriftliche Zustimmung für die Unterschreitung des Grenzabstands durch den Velounterstand zu ergattern, dürfte dem Stadtrat Q._____ oder einem von ihm mit der Ersatzvornahme beauftragten Dritten darin ebenso wenig Erfolg beschieden sein. Demgegenüber sind die dem Beschwerdeführer in den Dispositiv-Ziffern 2 und 3 des Beschlusses des Gemeinderats R._____ vom 2. Mai 2022 auferlegten Verpflichtungen zwischenzeitlich erfüllt worden (vgl. Erw. 4 des angefochtenen Entscheids und Erw. 1 vorne), womit eine Ersatzvornahme schon deshalb entfällt.

Auch kann der Beschwerdeführer nicht mehr wegen der Verletzung von bereits erfüllten Verpflichtungen zufolge Ungehorsams gegen eine amtliche Verfügung strafrechtlich belangt werden. Die Verletzung der Verpflichtung zur Vorlage einer schriftlichen Zustimmung der Nachbarschaft für die Unterschreitung des Grenzabstands durch den Velounterstand hätte ohnehin nie mit Strafe bedroht werden dürfen, weil der Beschwerdeführer für deren Erfüllung auf die Mitwirkung Dritter angewiesen ist. Kommt diese Mitwirkung nicht zustande, kann nicht von einer willentlichen oder fahrlässigen Nichtbefolgung der Verfügung seinerseits im Sinne von § 160 BauG ausgegangen werden (eine Verurteilung nach Art. 292 StGB wäre mit Blick auf den Charakter dieser Bestimmung als Auffangtatbestand von Anfang an ausser Betracht gefallen; vgl. dazu BGE 121 IV 29, Erw. 2b/aa). Die Strafbewehrung für die (bedingte) Rückbauverpflichtung entfällt mit Streichung derselben. Somit hat auch die Strafandrohung in Dispositiv-Ziffer 6 des Beschlusses des Gemeinderats R. _____ vom 2. Mai 2022 unterdessen keine Daseinsberechtigung mehr. Das führt zur Abänderung des vorinstanzlichen Entscheids dahingehend, dass die Dispositiv-Ziffern 5 und 6 des Beschlusses des Gemeinderats R. _____ vom 2. Mai 2022 in teilweiser Gutheissung der Beschwerde (betreffend die Verpflichtung in Dispositiv-Ziffer 4) aufzuheben sind, während sie betreffend die Verpflichtungen in den Dispositiv-Ziffern 2 und 3 keine Wirkung mehr entfalten können und die Beschwerde insoweit gegenstandslos geworden ist.

5.

Ersatzlos aufzuheben ist Dispositiv-Ziffer 1 des vorinstanzlichen Entscheids, bei welcher Anordnung (= vollständige Beschwerdeabweisung) es sich nur um ein redaktionelles Versehen handeln kann, hat doch die Vorinstanz die Beschwerde mit der in Dispositiv-Ziffer 2 angeordneten Abänderung von Dispositiv-Ziffer 4 des Beschlusses des Gemeinderats R. _____ vom 2. Mai 2022 teilweise gutgeheissen, was auch in der Anordnung in Dispositiv-Ziffer 3 des vorinstanzlichen Entscheids zum Ausdruck kommt, wonach die Beschwerde *im Übrigen* abgewiesen (respektive als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle abgeschrieben) werde.

6.

Die Vorinstanz auferlegte dem Beschwerdeführer die Kosten des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens vollumfänglich und verpflichtete ihn zur Leistung einer vollen Parteientschädigung an den Gemeinderat R. _____, in der Annahme, der Beschwerdeführer sei vollumfänglich unterlegen (vgl. Erw. 7.1 des angefochtenen Entscheids). Davon ausgehend, dass die Vorinstanz die Beschwerde lediglich in einem untergeordneten Punkt durch eine geringfügige Abänderung von Dispositiv-Ziffer 4 des Beschlusses des Gemeinderats R. _____ vom 2. Mai 2022 teilweise guthiess, indem die Verpflichtung zur Vorlage einer schriftlichen Vereinbarung in eine solche zur

Vorlage einer schriftlichen Zustimmung der betroffenen Nachbarn zur Unterschreitung des Grenzabstands durch den Velounterstand umgewandelt wurde, mögen diese Annahme und die darauf gründende Kostenverlegung zutreffend sein.

Wird nun aber durch den vorliegenden Entscheid der vorinstanzliche Entscheid dergestalt abgeändert, dass der Beschwerdeführer bloss noch die schriftliche Zustimmung von einer Nachbarin (von insgesamt drei betroffenen Nachbarn) für die Unterschreitung des Grenzabstands durch den Velounterstand vorlegen muss und für die Verletzung dieser Verpflichtung weder die Ersatzvornahme noch eine strafrechtliche Verfolgung angedroht werden darf und deshalb auch die Dispositiv-Ziffern 5 und 6 des Beschlusses des Gemeinderats R. _____ vom 20. Mai 2022 insoweit aufzuheben sind (siehe dazu Erw. 4 vorne), kann der Beschwerdeführer, auch wenn er die Gegenstandslosigkeit der Beschwerde durch Erfüllung der Verpflichtung in Dispositiv-Ziffer 3 des Beschlusses des Gemeinderats R. _____ vom 20. Mai 2022 während der Rechtshängigkeit des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens verursacht hat und seine Beschwerde gegen die (damals noch nicht erfüllte) Verpflichtung in Dispositiv-Ziffer 2 des Beschlusses abgewiesen wurde, nicht als vollständig unterliegend betrachtet werden. Vielmehr ist darauf abzustellen, dass er im vorinstanzlichen Verfahren zu einem Viertel obsiegt hat, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Kostenverlegung in den Dispositiv-Ziffern 4 und 5 des vorinstanzlichen Entscheids, die dahingehend abzuändern sind, dass ihm die Verfahrenskosten lediglich im Umfang von drei Vierteln auferlegt werden, während der restliche Viertel auf die Staatskasse zu nehmen ist, und die an den Gemeinderat R. _____ zu leistende Parteientschädigung um die Hälfte reduziert wird.

7.

Zusammenfassend ist in teilweiser Gutheissung der vorliegenden Beschwerde der vorinstanzliche Entscheid wie folgt abzuändern:

1.
[aufgehoben]

2.1.
Dispositiv-Ziffer 4 des Beschlusses des Gemeinderats R. _____ vom 2. Mai 2023 wird wie folgt neu gefasst:

"Herr A. _____ wird verpflichtet, innert 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids für den bereits erstellten Velounterstand die schriftliche Zustimmung von C. _____ als Miteigentümerin der Parzelle Nr. eee oder von allfälligen Rechtsnachfolgern für die Unterschreitung des Grenzabstands vorzulegen.

2.2.
Dispositiv-Ziffer 5 des Beschlusses des Gemeinderats R. _____ vom 2. Mai 2023 wird wie folgt neu gefasst:

"Kommt Herr A._____ den Aufforderungen gemäss Ziffern 2 und 3 hiervor nicht fristgerecht nach, wird gestützt auf § 159 BauG und §§ 80 und 81 VRPG ausdrücklich die Ersatzvornahme auf Kosten von A._____ angedroht. Soweit für die Ausübung der Ersatzvornahme das Grundstück von Herrn A._____ beansprucht werden muss, wird dieser zur Duldung dieses Arbeiten auf seinem Grundstück verpflichtet. Nach unbenutztem Ablauf der Frist hat Herr A._____ die Kosten der Ersatzvornahme von schätzungsweise CHF 5'000.00 innert spätestens 5 Tagen mit dem beiliegenden Einzahlungsschein an die Abteilung Finanzen zu überweisen.

3.
[unverändert]

4.
Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'500.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 340.–, insgesamt Fr. 1'840.–, werden A._____ zu 3/4 mit Fr. 1'380.– auferlegt. Die restlichen Kosten gehen zulasten des Kantons.

5.
A._____ wird verpflichtet, dem Gemeinderat R._____ die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 1'000.00 zur Hälfte mit Fr. 500.00 zu ersetzen.

Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit sie nicht (zufolge Erfüllung der Verpflichtung zur Einreichung eines korrekten Lärmschutznachweises für die Luft-/Wasser-Wärmepumpe während der Rechtshängigkeit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde und des Dahinfallens der damit verbundenen Androhungen der Ersatzvornahme und der Strafverfolgung im Widerhandlungsfall) als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle abgeschrieben wird (betreffend die Dispositiv-Ziffern 2, 5 und 6 des Beschlusses des Gemeinderats R._____ vom 2. Mai 2022). Betreffend Dispositiv-Ziffer 3 des Beschlusses des Gemeinderats R._____ vom 2. Mai 2022 wurde die Beschwerde bereits von der Vorinstanz richtigerweise (zufolge Erfüllung während der Rechtshängigkeit der Beschwerde) als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle abgeschrieben (vgl. die unverändert zu belassende Dispositiv-Ziffer 3 des vorinstanzlichen Entscheids). Somit verbleibt aus dem Beschluss des Gemeinderats R._____ vom 2. Mai 2022 lediglich die Verpflichtung des Beschwerdeführers, eine schriftliche Zustimmung von C._____ oder allfälligen Rechtsnachfolgern für die Unterschreitung des Grenzabstands durch den Velounterstand vorzulegen, ohne damit verbundene Androhung einer Ersatzvornahme oder der strafrechtlichen Verfolgung. Der Stadtrat Q._____ wird gegebenenfalls darüber zu entscheiden haben, ob die Bewilligung für den Velounterstand auch ohne die fehlende Unterschrift von C._____ (ausnahmsweise) erteilt werden kann oder der Velounterstand zurückzubauen und ein solcher Rückbau verhältnismässig ist und vor dem Vertrauensgrundsatz standhält.

III.

1.

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens (sog. Unterliegerprinzip) auf die Parteien verlegt (§§ 31 Abs. 2 Satz 1 und 32 Abs. 2 VRPG). Den Behörden werden Verfahrenskosten jedoch nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensfehler begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Bei der Parteientschädigung greift dieses Behördenprivileg indessen nicht.

Der Beschwerdeführer ist mit seiner Beschwerde ans Verwaltungsgericht insoweit durchgedrungen, als er anstelle der schriftlichen Zustimmung aller betroffenen Nachbarn für die Unterschreitung des Grenzabstands durch den Velounterstand nur noch diejenige von C._____ oder allfälligen Rechtsnachfolgern vorlegen muss und für die Zuwiderhandlung gegen diese Verpflichtung weder die Ersatzvornahme noch die Strafverfolgung angedroht werden darf. Ausserdem führt die Nichterfüllung der Verpflichtung nicht ohne weiteres zu einer Rückbauverpflichtung für den Velounterstand, worüber der Stadtrat Q._____ im nachträglichen Baubewilligungsverfahren erst noch (im Anschluss an die Prüfung der Ausnahmbewilligungsfähigkeit des Velounterstands) entscheiden muss, unter Berücksichtigung des Verhältnismässigkeits- und Vertrauensgrundsatzes. Die Verpflichtung zur Vorlage der schriftlichen Zustimmung der betroffenen Nachbarn für die Unterschreitung des Grenzabstands durch den Velounterstand wird allerdings nicht antragsgemäss vollständig aufgehoben. Zudem hat der Beschwerdeführer die Gegenstandslosigkeit der Beschwerde in Bezug auf die Verpflichtung zur Einreichung eines korrekten Lärmschutznachweises samt damit verbundener Androhung der Ersatzvornahme und Strafverfolgung im Widerhandlungsfall wiederum selbst verursacht, womit er auch insoweit als unterliegend zu betrachten ist. Insgesamt sind sein Obsiegen und sein Unterliegen ungefähr gleich hoch zu gewichten.

2.

In Anbetracht dessen sind die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten zur Hälfte dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und zur Hälfte auf die Staatskasse zu nehmen, nachdem der Vorinstanz keine Verfahrensfehler und keine Willkür in der Sache vorgeworfen werden können. Die für die anwaltliche Vertretung vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten sind aufgrund der verwaltungsgerichtlichen Verrechnungspraxis (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2012, S. 223 ff.; 2011, S. 247 ff.; 2009, S. 278 ff.) wettzuschlagen.

IV.

Die streitgegenständliche Verpflichtung zur Vorlage einer schriftlichen Zustimmung der betroffenen Nachbarn für die Unterschreitung des Grenzab-

stands durch eine Kleinbaute bildet den Auftakt für die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens für diese Kleinbaute. Insofern könnte das Bundesgericht den vorliegenden Entscheid als Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) auffassen, der nur unter den dort genannten restriktiven Voraussetzungen separat anfechtbar ist (vgl. dazu das Urteil des Bundesgerichts 1C_469/2021 vom 13. Juni 2022). Entsprechend erfolgt nachfolgend eine Rechtsmittelbelehrung (auch) gegen Zwischenentscheide.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

1.1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung, vom 25. September 2023 wie folgt abgeändert:

1.
[aufgehoben]

2.1.
Dispositiv-Ziffer 4 des Beschlusses des Gemeinderats R._____ vom 2. Mai 2023 wird wie folgt neu gefasst:

"Herr A._____ wird verpflichtet, innert 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids für den bereits erstellten Velounterstand die schriftliche Zustimmung von C._____ als Miteigentümerin der Parzelle Nr. eee oder von allfälligen Rechtsnachfolgern für die Unterschreitung des Grenzabstands vorzulegen.

2.2.
Dispositiv-Ziffer 5 des Beschlusses des Gemeinderats R._____ vom 2. Mai 2023 wird wie folgt neu gefasst:

"Kommt Herr A._____ den Aufforderungen gemäss Ziffern 2 und 3 hiavor nicht fristgerecht nach, wird gestützt auf § 159 BauG und §§ 80 und 81 VRPG ausdrücklich die Ersatzvornahme auf Kosten von A._____ angedroht. Soweit für die Ausübung der Ersatzvornahme das Grundstück von Herrn A._____ beansprucht werden muss, wird dieser zur Duldung dieses Arbeiten auf seinem Grundstück verpflichtet. Nach unbenutztem Ablauf der Frist hat Herr A._____ die Kosten der Ersatzvornahme von schätzungsweise CHF 5'000.00 innert spätestens 5 Tagen mit dem beiliegenden Einzahlungsschein an die Abteilung Finanzen zu überweisen.

3.
[unverändert]

4.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'500.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 340.–, insgesamt Fr. 1'840.–, werden A. _____ zu 3/4 mit Fr. 1'380.– auferlegt. Die restlichen Kosten gehen zulasten des Kantons.

5.

A. _____ wird verpflichtet, dem Gemeinderat R. _____ die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 1'000.00 zur Hälfte mit Fr. 500.00 zu ersetzen.

1.2.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit sie nicht als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle abgeschrieben wird (betreffend die Dispositiv-Ziffern 2, 5 und 6 des Beschlusses des Gemeinderats R. _____ vom 2. Mai 2022).

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 323.00, gesamthaft Fr. 2'823.00 sind zur Hälfte mit Fr. 1'411.50 vom Beschwerdeführer zu bezahlen. Die restlichen Verfahrenskosten gehen zu Lasten des Kantons.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung an:

den Beschwerdeführer (Vertreter)

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung

den Stadtrat Q. _____

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, 4. September 2024

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Winkler

Ruchti