

**WBE.2021.226 / MW / wm**

(BVURA.20.643)

Art. 26

**Urteil vom 28. März 2022**

\_\_\_\_\_  
Besetzung      Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz  
Verwaltungsrichterin Lang  
Verwaltungsrichter Leibundgut  
Gerichtsschreiber Wildi

\_\_\_\_\_  
Beschwerde-      **A.**\_\_\_\_\_  
führer 1

\_\_\_\_\_  
Beschwerde-      **B.**\_\_\_\_\_  
führer 2

beide vertreten durch lic. iur. Stefan Galligani, Rechtsanwalt,  
Ruederstrasse 8, Postfach, 5040 Schöftland

**und**

\_\_\_\_\_  
Beigeladene      **C.**\_\_\_\_\_  
vertreten durch lic. iur. Stefan Galligani, Rechtsanwalt, Ruederstrasse 8,  
Postfach, 5040 Schöftland

**gegen**

**Gemeinderat Q.**\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
Gegenstand      Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 19. Mai 2021

---

**Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:**

**A.**

Mit Entscheid vom 19. Oktober 2020 beschloss der Gemeinderat Q. u.a. Folgendes:

[...]

3.

B. und A. werden als Teilinhaber der E aufgefordert, bis zum 20. November 2020 ein vollständiges Baugesuch für die Umnutzung und allfällige baulichen Veränderungen des F zu einem Bordell bzw. Motelbetrieb mit Zimmervermietung im 24-Stunden-Betrieb sowie einen entsprechend angepassten Parkplatznachweis und eine Stellungnahme des kommunalen Brandschutzbeauftragten einzureichen.

[...]

**B.**

**1.**

Dagegen erhoben A. und B. Beschwerde beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, mit folgenden Anträgen:

1.

Es sei Ziff. 3 (Seite 2) des Entscheids der Beschwerdegegnerin vom 19. Oktober 2020 aufzuheben.

2.

Es sei festzustellen, dass im vorliegenden Fall keine bewilligungspflichtige Umnutzung vorliegt und keine bewilligungspflichtigen baulichen Veränderungen durchgeführt werden bzw. wurden und daher auf ein Baubewilligungsverfahren und eine Stellungnahme des kommunalen Brandschutzbeauftragten zu verzichten sei.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

**2.**

Nach durchgeführtem Rechtsschriftenwechsel fällt das BVU, Rechtsabteilung, am 19. Mai 2019 folgenden Entscheid:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Dispositiv Ziff. 3 des Beschlusses des Gemeinderats Q. vom 19. Oktober 2020 aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

*"B. und A. werden verpflichtet, innert 40 Tagen ab Rechtskraft des vorliegenden Entscheids für die an der G neu betriebene E einen angepassten Parkplatznachweis einzureichen."*

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'500.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 162.–, insgesamt Fr. 1'662.–, werden den Beschwerdeführenden B. und A. je zu 1/6 (Fr. 277.–), in solidarischer Haftung für 1/3 (Fr. 554.–) auferlegt. Im Übrigen werden die Kosten auf die Staatskasse genommen.

3.

Die Einwohnergemeinde Q. wird verpflichtet, den Beschwerdeführenden B. und A. die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in der Höhe von Fr. 2'700.– zu 1/3, das heisst in der Höhe von Fr. 900.– zu ersetzen.

## **C.**

### **1.**

Gegen diesen am 21. Mai 2021 zugestellten Entscheid erhoben A. und B. am 21. Juni 2021 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit den Anträgen:

1.

Es sei der Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 19. Mai 2021 aufzuheben.

2.

Es sei festzustellen, dass für die Beschwerdeführer keine Parkfeldererstellungspflicht besteht.

3.

Eventualiter sei festzustellen, dass die Beschwerdeführer ihre Parkfeldererstellungspflicht bereits erfüllen.

4.

Subeventualiter seien die Beschwerdeführer von der Parkfeldererstellungspflicht zu befreien und es sei festzustellen, dass keine Ersatzabgabe zu entrichten sei.

5.

Sub-Subeventualiter seien die Beschwerdeführer von der Parkfeldererstellungspflicht zu befreien und zu verpflichten eine Ersatzabgabe zu entrichten.

6.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

### **2.**

Mit Beschwerdeantwort vom 9. August 2021 (Postaufgabe: 16. August 2021) beantragte der Gemeinderat Q.:

1.

Dem Verwaltungsgericht des Kantons Aargau wird beantragt, den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung, Ziff. 1, vom 19. Mai 2021, insofern zu schützen, dass der Parkplatznachweis der Parzelle Nr. H und der Nachbarparzellen Nrn. I und J aufgrund der zugemieteten Parkplätze zu erbringen sei.

2.  
Die Betreiber der E seien zu verpflichten, der Abteilung Bau und Planung Q. Parkplatznachweise der Parzelle Nr. H sowie der Parzellen Nrn. I und J (zugemietete Parkplätze) einzureichen.

3.  
Der Gemeinderat sieht keine Gründe, welche eine Befreiung der Betreiber der E von der Pflicht zur Erstellung bzw. zum Nachweis der erforderlichen Anzahl Parkfelder rechtfertigen würden.

4.  
Der Gemeinderat sieht keinen Erlass einer Verfügung zur Leistung einer Ersatzabgabe für jeden nicht erstellten Parkplatz gemäss Baugesetzgebung vor.

**3.**  
Das BVU, Rechtsabteilung, beantragte mit Beschwerdeantwort vom 16. August 2021 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

**4.**  
Mit Verfügung vom 6. Oktober 2021 lud das Verwaltungsgericht die C. als Eigentümerin und Vermieterin der Liegenschaft Parzelle Nr. H zum Verfahren bei, stellte ihr die Rechtsschriften zu und räumte ihr – unter Hinweis auf § 12 Abs. 3 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200) – Gelegenheit ein, sich zu äussern.

**5.**  
Am 28. Oktober 2021 reichte die Beigeladene eine Stellungnahme ein mit den Begehren:

1.  
Die Klage vom 21.06.2021 sei gutzuheissen.

2.  
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

**6.**  
Der Gemeinderat Q. äusserte sich dazu mit Stellungnahme vom 15. November 2021 (Postaufgabe: 17. November 2021) und stellte folgende Anträge:

1.  
Dem Verwaltungsgericht des Kantons Aargau wird beantragt, den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung, Ziff. 1, vom 19. Mai 2021, zu schützen.

2.  
Die Betreiber der E seien zu verpflichten, der Abteilung Bau und Planung Q. Parkplatznachweise der Parzelle Nr. H einzureichen.

3.

Der Gemeinderat sieht keine Gründe, die eine Befreiung der Betreiber der E von der Pflicht zur Erstellung bzw. zum Nachweis der erforderlichen Anzahl Parkfelder rechtfertigen würden.

4.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

7.

Das BVU, Rechtsabteilung, beantragte in seiner Stellungnahme vom 22. November 2021:

Die Begehren der Beigeladenen seien abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

8.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 30. März 2022 beraten und entschieden.

---

### **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

I.

1.

Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 VRPG). Das gilt auch in Bausachen (§ 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der angefochtene Entscheid des BVU ist verwaltungsin-tern letztinstanzlich (§ 61 Abs. 1 BauV und § 9 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 lit. a Ziffer 1 der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 [Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113]). Das Verwaltungsgericht ist somit zuständig.

2.

2.1.

Die Beschwerdeführer beantragen, es sei festzustellen, dass für sie keine Parkfeldererstellungspflicht bestehe (Beschwerdeantrag Ziffer 2), eventua-liter sei festzustellen, dass sie die Parkfeldererstellungspflicht bereits erfüll-ten (Beschwerdeantrag Ziffer 3). An einer selbstständigen Feststellung (im Urteilsspruch) des Nichtbestehens einer bzw. der bereits erfüllten Parkfel-dererstellungspflicht besteht vorliegend jedoch kein rechtlich geschütztes Interesse. Grundsätzlich setzt ein Feststellungsentscheid voraus, dass die betroffene Person ein schützenswertes Interesse an der Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines konkreten öffentlich-rechtlichen Rechtsverhältnisses nachweisen kann und keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Negative Voraussetzung des Feststellungsan-spruchs ist die fehlende Möglichkeit, alternativ eine vollstreckbare Leistung

oder Gestaltung eines Rechtsverhältnisses verlangen zu können, da der Feststellungsentscheid subsidiärer Natur ist (vgl. BGE 118 II 254, Erw. 1c; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2020.154 vom 18. November 2020, Erw. I/2 sowie WBE.2015.456 vom 7. Juli 2016, Erw. I/2.2.3; BOSSHART/BERTSCHI, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Aufl. 2014, N. 23 ff. zu § 19; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38 – 72 [a]VRPG, 1998, N. 26 ff. zu § 38). Sollte das Verwaltungsgericht zum Schluss gelangen, dass für die Beschwerdeführer keine Parkfeldererstellungspflicht besteht oder sie diese bereits erfüllten, führte dies zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids der Vorinstanz (vgl. Beschwerdeantrag Ziffer 1), mit welchem angeordnet wurde, die Beschwerdeführer hätten für die an der G neu betriebene E einen angepassten Parkplatznachweis einzureichen. Mit einem entsprechenden Gestaltungsurteil wäre den Beschwerdeführern, die letztlich keinen angepassten Parkplatznachweis einreichen wollen, vollauf gedient. Welchen praktischen Nutzen die Beschwerdeführer mit den beantragten separaten Feststellungen hätten, ist nicht ersichtlich. Auf die Beschwerdeanträge Ziffer 2 und 3 ist somit nicht einzutreten.

## **2.2.**

Weiter beantragen die Beschwerdeführer subeventualiter, sie seien von der Parkfeldererstellungspflicht zu befreien und es sei festzustellen, dass keine Ersatzabgabe zu entrichten sei (Beschwerdeantrag Ziffer 4) bzw. sub-subeventualiter, dass sie von der Parkfeldererstellungspflicht zu befreien und zu verpflichten seien, eine Ersatzabgabe zu entrichten (Beschwerdeantrag Ziffer 5). Diese Anträge liegen ausserhalb des Streitgegenstands. Das Rechtsmittelverfahren ist durch den Streitgegenstand begrenzt, der seinerseits durch die angefochtene Verfügung, das Anfechtungsobjekt, bestimmt wird. Nur was Gegenstand des ursprünglichen Verwaltungsverfahrens war – oder was allenfalls zusätzlich im verwaltungsinternen Beschwerdeverfahren verbindlich geregelt wurde –, kann im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren Streitgegenstand sein (vgl. Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2010, S. 122, Erw. 6.3.1; 1999, S. 367, Erw. I/1a). Beschwerdebegehren, die neue, in der angefochtenen Verfügung nicht geregelte Fragen aufwerfen, sind unzulässig. In einem Rechtsmittelverfahren vor oberer Instanz kann der Streitgegenstand grundsätzlich nur eingeschränkt, jedoch nicht mehr erweitert werden (BGE 131 II 200, Erw. 3.2; AGVE 2010, S. 122, Erw. 6.3.1). Bezüglich der Parkplatzfrage wurde im Entscheid des Gemeinderats vom 19. Oktober 2020 verlangt, dass die Beschwerdeführer einen angepassten Parkplatznachweis einreichen (vgl. Vorakten, act. 2, 42). Im Zusammenhang mit den Parkfeldern war vor Vorinstanz ebenso umstritten, ob ein angepasster Parkplatznachweis einzureichen ist oder nicht. Entsprechend lautete auch das Dispositiv

des vorinstanzlichen Entscheids, nämlich, dass die Beschwerdeführer (innert 40 Tagen nach Rechtskraft des Entscheids) für die an der G neu betriebene E einen angepassten Parkplatznachweis einzureichen haben (angefochtener Entscheid, S. 6 [Dispositiv-Ziffer 1]). Streitgegenstand vor Verwaltungsgericht kann folglich ebenfalls nur bilden, ob ein entsprechender Parkplatznachweis einzureichen ist oder nicht. Die Frage, ob von der Parkplatzerstellungspflicht wegen Unzumutbarkeit befreit werden kann (vgl. Beschwerde, S. 11 ff.; § 55 Abs. 3 lit. b des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 [Baugesetz, BauG; SAR 713.100]) und erst Recht die Frage nach einer Ersatzabgabe (§ 58 BauG), würde sich erst dann stellen, wenn der (eingereichte) angepassten Parkplatznachweises ergäbe, dass definitiv nicht genügend Parkfelder zur Verfügung gestellt werden können. Die Beschwerdeanträge 4 und 5 bildeten nicht Gegenstand des angefochtenen Entscheids (und auch nicht Gegenstand des Entscheids des Gemeinderats). Auf die Beschwerdeanträge 4 und 5 ist deshalb nicht einzutreten.

### 3.

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen – einschliesslich Ermessensüberschreitung, Ermessensunterschreitung und Ermessensmissbrauch (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 442) – gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

### 4.

Per 1. November 2021 sind die Änderungen der BauV vom 25. August 2021 in Kraft getreten (AGS 2021/12-25). Gemäss § 63 Abs. 1 lit. a BauV werden Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung vom 25. August 2021 hängig sind, nach bisherigem Recht beurteilt, es sei denn, für die Gesuchstellenden ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger.

## II.

### 1.

Umstritten ist die Anordnung, wonach die Beschwerdeführer innert 40 Tagen ab Rechtskraft des Entscheids für die an der G neu betriebene E einen angepassten Parkplatznachweis einzureichen haben (angefochtener Entscheid, S. 6 [Dispositiv-Ziffer 1]). Die Vorinstanz erörterte dazu, die zehn dem Betrieb der Beschwerdeführer zur Verfügung stehenden Parkfelder (acht auf der Parzelle Nr. J und zwei auf dem eigenen Grundstück) dürften schon anzahlmässig kaum ausreichen, um im konkreten Fall den vorgeschriebenen Bedarf an Pflichtparkplätzen abzudecken. Hinzu komme, dass Pflichtparkplätze auf privaten Drittgrundstücken durch Grunddienstbarkeiten oder Baurechte dinglich gesichert sein müssten, was vorliegend auf die acht neu zugemieteten Parkfelder offensichtlich nicht zutreffe. Von einem

rechtsgenügenden Parkplatznachweis könne keine Rede sein, weshalb die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen sei. Für die Nachreichung eines rechtsgenügenden Parkplatznachweises erscheine eine Frist von 40 Tagen angemessen (angefochtener Entscheid, S. 4 f.). Die Beschwerdeführer verlangen die Aufhebung der genannten Anordnung (vgl. Beschwerde, S. 2, 6 ff.).

## **2.**

### **2.1.**

Gemäss § 55 BauG sind bei Erstellung und eingreifender Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen genügend Parkfelder für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher sowie die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst zu schaffen. Die Parkfelder müssen auf privatem Grund in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie zu dienen haben, liegen und dauernd als solche benutzt werden können (Abs. 1). Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen, deren Benutzung eine übermässige Beanspruchung öffentlicher Parkfelder oder Strassen zur Folge hat, können in gleicher Weise zur Schaffung von Parkfeldern und Verkehrsflächen verpflichtet werden (Abs. 2). Der Gemeinderat befreit von dieser Pflicht ganz oder teilweise, wenn a) wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen, oder b) der Aufwand für die Erstellung der Parkfelder unzumutbar wäre (Abs. 3). Nach § 56 BauG müssen die Parkierungs- und die Verkehrsflächen so ausgelegt sein, dass die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher aufgenommen und die Anlieferung bewältigt werden können. Dabei sind die Grösse der Bauten und Anlagen, die Art ihrer Benutzung, die Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel und den Langsamverkehr sowie die Möglichkeiten, andere Parkierungsflächen zu benutzen, zu berücksichtigen (Abs. 1). Der Regierungsrat regelt die Anzahl der Parkfelder, die Bauweise und technische Gestaltung von Parkierungsanlagen und Verkehrsflächen sowie die Ausnahmen. Im Einzelfall werden Anzahl und Gestaltung vom Gemeinderat festgelegt (Abs. 5).

Laut § 43 Abs. 1 BauV (in der bis 31. Oktober 2021 in Kraft gewesenen Fassung) gilt für die Berechnung der Parkfelderanzahl von Personenwagen die VSS-Norm SN 640 281 "Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen" vom 1. Februar 2006 (nachfolgend: VSS-Norm SN 640 281). Das vereinfachte Verfahren gemäss der Norm findet Anwendung für a) Wohnnutzungen, b) übrige Nutzungen, wenn das Parkfelderangebot nicht mehr als 300 oder das motorisierte Individualverkehrsaufkommen nicht mehr als 1'500 Fahrten pro Tag (im Durchschnitt über die Betriebstage, Zu- und Wegfahrt zählen als zwei Fahrten) beträgt. Da die per 1. November 2021 in Kraft getretene Fassung von § 43 Abs. 1 BauV nicht günstiger ist (zumal die darin neu bezeichnete VSS-Norm 40 281 vom 31. März 2019 identisch mit der VSS-Norm SN 640 281 vom 1. Februar 2006 ist), ist die



bis 31. Oktober 2021 in Kraft gewesene Fassung von § 43 Abs. 1 BauV massgebend (vgl. Erw. I/4; § 63 Abs. 1 lit. a BauV).

## **2.2.**

### **2.2.1.**

Soweit aus den Akten ersichtlich, wurde die Liegenschaft Parzelle Nr. H früher als Restaurant und zu Wohnzwecken genutzt. Dem eingereichten Mietvertrag vom 23. Juni 1986 zwischen der Einwohnergemeinde Q. und der damaligen Eigentümerin der Parzelle Nr. H lässt sich entnehmen, dass für den Restaurationsbetrieb 14 Abstellplätze (1 Abstellplatz pro 3 Sitzplätze) und für den Rest des Gebäudes 10 Abstellplätze (1 Abstellplatz pro Zimmer), insgesamt also 24 Abstellplätze, vorhanden sein mussten. Da die Eigentümerin der Liegenschaft auf dem Grundstück (Parzelle Nr. H) lediglich 7 Abstellplätze zur Verfügung stellen konnte, schloss sie mit der Einwohnergemeinde den besagten Mietvertrag ab, um die fehlenden 17 Abstellplätze auf der angrenzenden Parzelle Nr. L von der Einwohnergemeinde hinzumieten zu können. Gemäss Vertrag handelte es sich dabei um eine Ersatzlösung im Sinne von § 62 des damals geltenden Baugesetzes vom 2. Februar 1971 (aBauG) (vgl. Beschwerdebeilage 9). Im Grundbuch ist bezüglich Parzelle Nr. H zudem eine "Pflicht zur Beteiligung an öffentlichen Abstellplätzen" (01.01.1986) angemerkt (siehe Beschwerdebeilage 3).

### **2.2.2.**

Die heutige Nutzung des Gebäudes auf der Parzelle Nr. H lässt sich wie folgt umschreiben: Eigentümerin der Liegenschaft ist die C. (Beigeladene). Diese hat dem Beschwerdeführer 1 per 1. April 2020 das Restaurant vermietet (Beschwerdebeilage 4). Die Beschwerdeführer betreiben dort – im unteren Teil des Gebäudes – die "E" (Beschwerde, S. 5, 6). Dabei handelt es sich um einen "Bistro- und Kontaktbarbetrieb". Gemäss Angaben der Beschwerdeführer bestehe bei einer Kontaktbar (im Unterschied zu einem Bordell) zwischen dem Betreiber und der dienstleistenden Frau kein Arbeitsverhältnis. Die dienstleistende Frau sei selbständig und arbeite auf eigene Rechnung. Den dienstleistenden Frauen werde lediglich die Möglichkeit geboten, in der Bar Kontakt mit potentiellen Freiern zu knüpfen. Die Abwicklung der Dienstleistung erfolge auch nicht in den Räumlichkeiten der Kontaktbar, sondern in den fix angemieteten Studios der dienstleistenden Frauen. Der Betreiber der Kontaktbar sei somit in keiner Weise in die Abwicklung der eigentlichen Dienstleistung involviert (vgl. Vorakten, act. 10 f.). Die Beschwerdeführer betonen, gemäss Mietvertrag würden sie lediglich einen Barbetrieb im unteren Teil des Gebäudes betreiben. Für die Vermietung der weiteren Räumlichkeiten sei die Eigentümerin zuständig (Beschwerde, S. 6). Im oberen Teil des Gebäudes befänden sich "zwei" Wohnungen und mehrere Studios. Die "drei" Wohnungen seien vermietet und die Studios würden von den dienstleistenden Frauen ebenfalls für einen längeren Zeitraum angemietet. Die dienstleistenden Frauen hätten dort

nicht nur die Möglichkeit, ihre Dienstleistungen zu verrichten, sondern wohnten zugleich dort (Vorakten, act. 11).

Die Beigeladene, welche Eigentümerin und Vermieterin der Liegenschaft Parzelle Nr. H ist, stellte die von den Beschwerdeführern dargestellte aktuelle Nutzung des Gebäudes nicht in Abrede (vgl. Stellungnahme Beigeladene vom 28. Oktober 2021).

## **2.3.**

### **2.3.1.**

Dass für die dargelegte heutige Nutzung ebenfalls genügend Parkfelder zur Verfügung stehen müssen, steht im Grundsatz ausser Frage. Im Vergleich zu früher haben sich die Verhältnisse jedoch in mehrfacher Hinsicht geändert: Dies gilt nicht nur bezüglich der Nutzung (früher: Restaurant und Wohnnutzung; heute: Bistro- und Kontaktbarbetrieb im unteren Teil des Gebäudes, Dienstleistungen der Frauen im oberen Teil des Gebäudes, wo zugleich auch gewohnt wird), sondern auch bezüglich der veränderten Gesetzesgrundlagen im Zusammenhang mit Pflichtparkfeldern (heute: §§ 55 f. BauG, § 43 BauV). Vor allem aber stehen heute für die Nutzungen auf der Parzelle Nr. H keine Parkfelder auf der Parzelle Nr. L mehr zur Verfügung. Der am 23. Juni 1986 abgeschlossene Mietvertrag war auf zehn Jahre befristet und konnte anschliessend drei Mal auf fünf Jahre, d.h. insgesamt auf 15 Jahre, verlängert werden (vgl. Beschwerdebeilage 9). Diese Fristen sind abgelaufen und die Einwohnergemeinde ist heute nicht mehr bereit, auf der Parzelle Nr. L für die Nutzungen auf der Parzelle Nr. H Parkplätze zu vermieten; ebenso wenig will sie Parkplätze verkaufen (vgl. Beschwerdebeilagen 11 f.). Hinzu kommt, dass sich die im Mietvertrag vom 23. Juni 1986 auf der Parzelle Nr. H erwähnten sieben Abstellplätze senkrecht entlang der südlichen Parzellengrenze befanden bzw. dort vorgesehen waren (siehe Plan im Anhang zum Mietvertrag [Beschwerdebeilage 9]). Heute befindet sich an dieser Stelle dagegen grossteils die Ausserterrasse der Bistro- und Kontaktbar (siehe im Aargauischen Geografischen Informationssystem [AGIS] abrufbare Luftbilder).

### **2.3.2.**

Die Beschwerdeführer bringen vor, ihre Lokalität habe 35 Sitzplätze bzw. es sei davon auszugehen, dass nie mehr als 35 Personen gleichzeitig im Restaurant und der Bar anwesend seien. Sie vertreten die Ansicht, für diese 35 Plätze seien (wenn überhaupt) sieben Parkplätze erforderlich (vgl. Beschwerde, S. 6; Vorakten, act. 37, 55; Beschwerdeantwortbeilage 1 des Gemeinderats). Diese Anforderungen erfüllten sie. Auf dem befestigten Platz vor ihrer Liegenschaft könnten mindestens sieben Fahrzeuge abgestellt werden (Beschwerde, S. 5; Beschwerdebeilage 5; vgl. auch Vorakten, act. 37, 55; Beschwerdeantwortbeilage 1 des Gemeinderats). Zudem hätten sie auf dem benachbarten Grundstück acht Parkplätze angemietet (vgl. Beschwerde, S. 9 f.; Beschwerdebeilagen 6 f.).

Das Augenmerk der Beschwerdeführer bezieht sich mit anderen Worten ausschliesslich auf den Barbetrieb im unteren Teil des Gebäudes, d.h. das vom Beschwerdeführer 1 gemietete Restaurant. Dass auch die Nutzungen im oberen Teil des Gebäudes (Pflicht-)Parkfelder benötigen, wird dabei ausgeblendet. Auch für diese Nutzungen muss jedoch eine gewisse Anzahl (Pflicht-)Parkfelder zur Verfügung stehen. Insoweit greift es zu kurz, sämtliche erdenklichen Parkfelder auf der Parzelle Nr. H dem Barbetrieb zuzurechnen und dabei den Bedarf für die weiteren Nutzungen zu ignorieren. Für die Parkplatzfrage bedarf es einer Gesamtbetrachtung: Einerseits muss ermittelt werden, welche Nutzung auf der Parzelle Nr. H wieviele Pflichtparkfelder erfordert, andererseits müssen die vorhandenen Parkfelder eruiert und es muss beurteilt werden, ob diese als Pflichtparkfelder angerechnet werden können und schliesslich sind die Pflichtparkfelder den entsprechenden Nutzungen zuzuordnen. Dass die Gemeindebehörden mit Schreiben vom 6. April 2020 von der Eigentümerin der Parzelle einen Parkplatznachweis für die gesamte Liegenschaft verlangten (Vorakten, act. 39, 57; Beschwerdeantwortbeilage 2 des Gemeinderats), war somit völlig richtig. Einen Parkplatznachweis reichte die Eigentümerin jedoch nicht ein. Mit Schreiben vom 30. August 2020 hielten die Beschwerdeführer gegenüber der Gemeinde indes fest, als Patentinhaber der Musik- und Kontaktbar Wyental führten sie sowohl einen Bar- wie auch einen Motelbetrieb mit Zimmervermietung, was beinahe einem 24-Stunden-Betrieb gleichkomme (vgl. Vorakten, act. 25). Am 19. Oktober 2020 fasste der Gemeinderat deshalb (nachvollziehbarerweise) die Beschwerdeführer ins Recht und verlangte von ihnen für das Bordell bzw. den Motelbetrieb mit Zimmervermietung im 24-Stunden-Betrieb einen angepassten Parkplatznachweis (Vorakten, act. 2, 42; Beschwerdeantwortbeilage 3 des Gemeinderats). Die Vorinstanz passte die Anordnung schliesslich dahingehend an, dass sie (anstatt von einem Bordell bzw. Motelbetrieb) von der "neu betriebenen E" sprach (angefochtener Entscheid, S. 6). Ob die Vorinstanz unter der "neu betriebenen E" nur die Nutzung im unteren Teil des Gebäudes oder auch diejenige im oberen Teil des Gebäudes meinte, ergibt sich aus dem Dispositiv (Dispositiv-Ziffer 1) des angefochtenen Entscheids zwar nicht eindeutig, die Begründung der Vorinstanz macht jedoch deutlich, dass die Vorinstanz damit – wie bereits die Gemeindebehörden – ebenfalls die Nutzung der gesamten Liegenschaft Parzelle Nr. H verstand, äusserte sie sich doch explizit auch zur Wohnnutzung (vgl. angefochtener Entscheid, S. 4).

Im Sinne eines Zwischenfazit lässt sich somit festhalten, dass die Vorinstanzen zu Recht für die gesamte Liegenschaft Parzelle Nr. H (d.h. für sämtliche Nutzungen) einen angepassten Parkplatznachweis als erforderlich erachteten. Nur so lässt sich letztlich schlüssig beurteilen, ob genügend Parkfelder vorhanden sind oder nicht.

#### 2.4.

Die Beschwerdeführer bringen vor, gemäss Mietvertrag würden sie lediglich einen Barbetrieb im unteren Teil des Gebäudes betreiben. Für die Vermietung der weiteren Räumlichkeiten sei die Eigentümerin der Liegenschaft zuständig. Es sei deshalb nicht geboten, dass die Beschwerdeführer auch für die Einzelzimmer einen Parkplatznachweis zu erbringen hätten; dies wäre, wenn schon, Aufgabe der Eigentümerin und Vermieterin (Beschwerde, S. 6). Gemäss dem vor Verwaltungsgericht eingereichten Mietvertrag zwischen der Eigentümerin der Liegenschaft und dem Beschwerdeführer 1 ist letzterer Mieter des Restaurants. Als Verwendungszweck wurde ebenfalls "Restaurant" angegeben (Beschwerdebeilage 4). Dass die Beschwerdeführer die weiteren Räumlichkeiten des Gebäudes gemietet hätten, ist dagegen nicht aktenkundig. Da ein Parkplatznachweis für die gesamte Liegenschaft erforderlich ist, ist es vorliegend daher unumgänglich, dass auch die Eigentümerin der Parzelle Nr. H als Partei ins Verfahren miteinbezogen wird. Letztere wird – z.B. mit entsprechenden Plänen – offenzulegen haben, welche und wieviele Wohnungen, Studios und weitere Räumlichkeiten vorhanden sind und welchen Nutzungen diese jeweils dienen. Die Beschwerdeführer werden dabei Unterstützung liefern können, hielten sie gegenüber der Gemeinde am 30. August 2020 doch fest, als Patentinhaber der Musik- und Kontaktbar führten sie sowohl einen Barbetrieb wie auch einen Motelbetrieb mit Zimmervermietung, was beinahe einem 24-Stunden-Betrieb gleichkomme; den Betrieb führten sie als gleichwertig erfahrene Partner und Teilhaber in dieser Branche (vgl. Vorakten, act. 25). Anhand der Räumlichkeiten und Nutzungen wird im Parkplatznachweis darzulegen sein, wieviele Pflichtparkplätze als erforderlich erachtet werden (vgl. dazu § 43 Abs. 1 BauV). Weiter werden die Eigentümerin der Parzelle Nr. H und die Beschwerdeführer im Parkplatznachweis aufzuzeigen haben, welche Parkfelder auf der Parzelle Nr. H ihres Erachtens als Pflichtparkfelder angerechnet werden können (inkl. Baubewilligung für die Parkfelder und Unterlagen, welche die Lage und die Dimensionierung der Parkfelder zeigen; für neue, noch nicht bewilligte Parkfelder wäre überdies ein entsprechendes Baugesuch einzureichen [vgl. § 6 lit. b i.V.m. § 59 BauG]) und welcher Nutzung sie zugeordnet werden. Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, sie hätten auf dem benachbarten Grundstück (Hauptstrasse 52; Parzelle Nr. J) acht Parkplätze angemietet (vgl. Beschwerde, S. 9 f.; Beschwerdebeilagen 6 f.), wird sich die Frage stellen, ob diese als Pflichtparkfelder angerechnet werden können, zumal Pflichtparkfelder auf privaten Grundstücken in der Regel durch Grunddienstbarkeiten oder ein Baurecht dinglich gesichert sein müssen (vgl. CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, N. 37 zu § 55; ferner: AGVE 2000, S. 246, Erw. 2b), was bei den neu angemieteten Parkfeldern nicht der Fall ist. Die Beschwerdeführer und die Eigentümerin der Parzelle Nr. H werden sich im Rahmen der Einreichung des Parkplatznachweises entsprechend zu erklären haben. Sollten sie den Aufwand für die Erstellung von Parkfeldern auf dem eigenen Grundstück schliesslich als (teilweise)

unzumutbar erachten und verlangen, dass sie (teilweise) von der Parkfelderstellungspflicht zu befreien seien (vgl. § 55 Abs. 3 BauG), hätten sie diese Unzumutbarkeit ebenfalls mit der Einreichung des Parkplatznachweises aufzuzeigen und zu begründen. Nicht anderes gilt hinsichtlich allfälliger Begehren der Beschwerdeführer bzw. der Eigentümerin der Parzelle Nr. H im Zusammenhang mit einer allfälligen Ersatzabgabe (siehe zum Ganzen bereits Erw. I/2.2).

**3.**

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Das vorinstanzliche Dispositiv ist von Amtes wegen anzupassen, indem (zusammen mit den Beschwerdeführern) auch die Beigeladene (Eigentümerin und Vermieterin der Liegenschaft Parzelle Nr. H) mitzuverpflichten ist, einen angepassten Parkplatznachweis einzureichen (Erw. II/2.4). Ausserdem ist die von der Vorinstanz im Dispositiv verwendete, nicht ganz klare Formulierung "neu betriebene E" von Amtes wegen zu präzisieren, indem generell von den "an der G (Parzelle Nr. H) stattfindenden Nutzungen" zu sprechen ist (vgl. Erw. II/2.3.2).

**III.**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer und die Beigeladene (welche aktiv am Verfahren teilgenommen hat; vgl. § 12 Abs. 3 VRPG) die Verfahrenskosten je zur Hälfte zu bezahlen (§ 31 Abs. 2 VRPG). Parteikosten sind keine zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG).

---

**Das Verwaltungsgericht erkennt:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

**2.**

Von Amtes wegen wird Dispositiv-Ziffer 1 des Entscheids des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung, vom 19. Mai 2021 aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

**1.**

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Dispositiv Ziff. 3 des Beschlusses des Gemeinderats Q. vom 19. Oktober 2020 aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

*"B., A. und die C. werden verpflichtet, innert 40 Tagen ab Rechtskraft des vorliegenden Entscheids für die an der G (Parzelle Nr. H) stattfindenden Nutzungen einen angepassten Parkplatznachweis einzureichen."*

**3.**

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.00 sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 323.00, gesamthaft Fr. 2'323.00, sind von den Beschwerdeführern und von der Beigeladenen je zur Hälfte, d.h. je zu Fr. 1'161.50 zu bezahlen. Die Beschwerdeführer haften für ihren Anteil solidarisch.

**4.**

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

---

Zustellung an:

die Beschwerdeführer (Vertreter)

die Beigeladene (Vertreter)

den Gemeinderat Q.

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung

Mitteilung an:

den Regierungsrat

---

**Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten**

Dieser Zwischenentscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantona-lem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden, wenn er einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken könnte (Art. 93 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG). Die Beschwerdefrist 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. 42 BGG).

---

Aarau, 28. März 2022

**Verwaltungsgericht des Kantons Aargau**

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Wildi