

WBE.2021.406 / sr / jb

(BVURA.21.398)

Art. 63

Urteil vom 22. Juni 2022

Besetzung

Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichter Michel
Gerichtsschreiberin Ruchti

Beschwerde-
führer

A._____,
vertreten durch lic. iur. Raphael Rigling, Rechtsanwalt, Hermannweg 4,
8400 Winterthur

gegen

Beschwerde-
gegner 1.2

B._____,

Beschwerde-
gegnerin 1.2

C._____,

beide vertreten durch Dr. iur. Markus Siegrist, Rechtsanwalt,
Bleichemattstrasse 43, Postfach, 5001 Aarau

und

Gemeinderat Q._____,

vertreten durch Dr. iur. Lukas Pfisterer, Rechtsanwalt,
Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau 1

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

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
vom 30. September 2021

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Am 17. Mai 2021 fasste der Gemeinderat Q. gegenüber D., dem Inhaber des damals im Handelsregister eingetragenen Einzelunternehmens E., das den Betrieb eines Detailhandelsgeschäfts an der L.-Strasse, Q., bezweckte, den folgenden Beschluss:

1.

Herr D., E., L.-Strasse, Q., hat für das Ladengeschäft auf der Parzelle Nr. aaa, L.-Strasse, innert 60 Tagen ab Erhalt dieser Verfügung für die aktuelle Nutzung des Ladengeschäfts ein Baugesuch einzureichen oder das Ladengeschäft auf den bewilligten Zustand gemäss Baubewilligung vom 29. Januar 2018 zu reduzieren.

2.

Wird das Baugesuch nicht fristgerecht eingereicht, stellt der Gemeinderat in Aussicht, die Herstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen und die darüber hinausgehende Nutzung des Ladengeschäfts zu untersagen.

3.

Das Stadtbauamt wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.

4.

[Rechtsmittelbelehrung]

B.

1.

Dagegen erhob das Einzelunternehmen E. bzw. D. am 18. Juni 2021 Beschwerde beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) und stellte Antrag auf Aufhebung der Ziffern 1 und 2 des angefochtenen Beschlusses. Eventualiter sei die in Ziffer 1 angesetzte Frist von 60 Tagen aufzuheben und durch eine Frist von 90 Tagen ab Rechtskraft des angefochtenen Beschlusses zu ersetzen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Gemeinderats Q.

2.

Am 28. Juli 2021 erklärte das Einzelunternehmen F. bzw. dessen Inhaber G. anstelle des zwischenzeitlich im Handelsregister gelöschten Einzelunternehmens E. bzw. D. als Beschwerdeführer in den Prozess eintreten zu wollen.

3.

Am 30. September 2021 entschied das BVU, Rechtsabteilung:

1.

Auf die Beschwerde wird in Bezug auf die Beschlussziffer 1 des angefochtenen Gemeinderatsentscheids vom 17. Mai 2021 nicht eingetreten und die Verfügung insoweit bestätigt.

Die in der fraglichen Beschlussziffer verfügte Frist zur Einreichung eines Baugesuchs wird neu auf 60 Tage ab Rechtskraft des vorliegenden Beschwerdeentscheids festgelegt.

2.

In teilweiser Guttheissung der Beschwerde wird die Beschlussziffer 2 des angefochtenen Gemeinderatsentscheids aufgehoben.

3.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'500.- sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 357.-, insgesamt Fr. 1'857.-, werden zu je einem Drittel (Fr. 619) F. und C. und B. auferlegt. C. und B. haften für den auf sie entfallenden Kostenanteil solidarisch. Der restliche Drittel wird auf die Staatskasse genommen.

4.

Parteikosten werden keine ersetzt.

C.

1.

Diesen Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, focht das Einzelunternehmen F. bzw. G. mit Beschwerde vom 29. Oktober 2021 beim Verwaltungsgericht an, mit den Anträgen in der Sache:

1.

Dispositiv-Ziffer 1 des Entscheids des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 30. September 2021 sei aufzuheben, auf die Beschwerde sei einzutreten und die Verpflichtung des Beschwerdeführers gemäss Dispositiv-Ziffer 1 des Gemeinderatsbeschlusses vom 17. Mai 2021, ein Baugesuch betreffend Nutzung des Ladengeschäfts an der L.-Strasse in Q. einzureichen, sei aufzuheben.

2.

Eventualiter sei Dispositiv-Ziffer 1 des Entscheids des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 30. September 2021 aufzuheben, auf die Beschwerde sei einzutreten, die Verpflichtung des Beschwerdeführers gemäss Dispositiv-Ziffer 1 des Gemeinderatsbeschlusses vom 17. Mai 2021, ein Baugesuch betreffend Nutzung des Ladengeschäfts an der L.-Strasse in Q. einzureichen, sei aufzuheben und die Sache sei zur vollständigen Sachverhaltsabklärung und zur Durchführung eines Schriftenwechsels an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3.

Subeventualiter sei Dispositiv-Ziffer 1 des Entscheids des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 30. September 2021 aufzuheben, auf die Beschwerde sei einzutreten und dem Beschwerdeführer sei eine Frist von 90 Tagen ab Rechtskraft des Urteils der angerufenen Instanz anzusetzen, um ein Baugesuch einzureichen.

4.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers.

Zudem stellte der Beschwerdeführer den prozessualen Antrag, wonach ihm sämtliche weiteren Eingaben zur Kenntnis- respektive Stellungnahme zuzustellen seien.

2.

Mit Beschwerdeantwort vom 29. November 2021 beantragte das BVU, Rechtsabteilung, die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

Die Beschwerdegegner schlossen in der Beschwerdeantwort vom 1. Dezember 2021 auf Abweisung sämtlicher Anträge des Beschwerdeführers mit Ausnahme von Antrag 4, wonach die Prozesskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen seien.

Der Gemeinderat Q. stellte in der Beschwerdeantwort vom 7. Dezember 2021 die Anträge, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werde, unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers.

3.

Im zweiten Schriftenwechsel (Replik des Beschwerdeführers vom 25. Januar 2022; Duplik der Beschwerdegegner vom 2. Februar 2022, der Rechtsabteilung des BVU vom 7. Februar 2022 und des Gemeinderats Q. vom 24. Februar 2022) bekräftigten die Parteien je ihren Standpunkt, wobei der Beschwerdeführer seinen Antrag 4 dahingehend richtigstellte, dass die Prozesskosten den Beschwerdegegnern und den Vorinstanzen aufzuerlegen seien. Der Gemeinderat Q. wies darauf hin, dass das Ladengeschäft an der L.-Strasse in Q. mittlerweile (wieder) vom Einzelunternehmen A. bzw. von dessen Inhaber K. betrieben werde, unter Beilage der betreffenden Handelsregistrauszüge.

4.

Am 23. März 2022 reichte der Rechtsvertreter des bisherigen Beschwerdeführers eine Erklärung ein, wonach an dessen Stelle das Einzelunternehmen A. bzw. dessen Inhaber K. in den vorliegenden Prozess eintrete. Zudem wies sich der Rechtsvertreter durch eine entsprechende, von K. unterzeichnete Anwaltsvollmacht aus.

D.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 22. Juni 2022 beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Der angefochtene Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, ist verwaltungsintern letztinstanzlich (vgl. § 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 [Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113] sowie § 61 Abs. 1 und 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Das Verwaltungsgericht ist somit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

2.

Über die Rechtmässigkeit von Dispositiv-Ziffer 1 des Beschlusses des Gemeinderats Q. vom 17. Mai 2021, mit welchem D., E., verpflichtet wurde, innert 60 Tagen ab Erhalt dieser Verfügung ein Baugesuch für die aktuelle Nutzung des Ladenlokals an der L.-Strasse in Q. einzureichen, hat das BVU mit dem hier angefochtenen Entscheid vom 30. September 2021 nicht befunden; die Vorinstanz ist in diesem Punkt gar nicht erst auf die Beschwerde von D. bzw. G. als dessen Rechtsnachfolger eingetreten, mit der Begründung, es handle sich bei der Aufforderung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs um einen nicht selbständig anfechtbaren Zwischenentscheid (siehe dazu ausführlicher Erw. II/2 nachfolgend). Vor Verwaltungsgericht steht somit einzig diese prozessuale Frage – Nichteintreten auf die Beschwerde mangels separater Anfechtbarkeit des angefochtenen Entscheids – zur Beurteilung. Materielle Anliegen, die darauf abzielen, die Verpflichtung des Beschwerdeführers zur Einreichung eines Baugesuchs für die (aktuelle) Nutzung an der L.-Strasse in Q. aufzuheben bzw. vom Verwaltungsgericht überprüfen zu lassen (siehe dazu Antrag 1 der Beschwerde), sind hingegen nicht hier zu behandeln. Damit würde der Streitgegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens unzulässig ausgedehnt. Insofern kann auf Antrag 1 der vorliegenden Beschwerde nicht eingetreten werden, soweit damit mehr als die Aufhebung und Abänderung des vorinstanzlichen Nichteintretensentscheids verlangt wird.

3.

Auf S. 5 der Replik stellt der Beschwerdeführer die Legitimation der Beschwerdegegner in Frage, sich am vorliegenden Beschwerdeverfahren zu beteiligen. Die Legitimation Dritter, sich mit eigenen Anträgen an einem Beschwerdeverfahren zu beteiligen, ergibt sich allerdings nicht aus § 42 VRPG, der die Legitimation zur Beschwerdeführung regelt, sondern aus

§ 13 Abs. 2 lit. c VRPG, der jedoch für die Antragsstellung seitens Dritter ebenfalls ein schutzwürdiges Interesse voraussetzt. Dieses ist im vorliegenden Fall zu bejahen. Als Bewohner einer Nachbarliegenschaft der streitbetroffenen Parzelle Nr. aaa mit dem Ladengeschäft des Beschwerdeführers haben die Beschwerdegegner ein schutzwürdiges Interesse daran, dass die Bewilligungspflicht und Bewilligungsfähigkeit des von ihnen beanstandeten Ausmasses der gewerblichen Nutzung auf der Parzelle Nr. aaa in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren überprüft wird, zumal sie von allfälligen übermässigen Lärmimmissionen oder einem allenfalls nicht mehr zonenkonformen Verkehrsaufkommen im Quartier betroffen sind.

4.

Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist mit der vorerwähnten Ausnahme eines Teils von Antrag 1 der Beschwerde einzutreten.

5.

Aufgrund des Prozesseintritts des Einzelunternehmens A. bzw. dessen Inhaber K., welcher den Betrieb des vom Beschluss des Gemeinderats Q. vom 17. Mai 2021 betroffenen Detailhandelsgeschäfts gemäss Handelsregisterauszug per 6. Januar 2022 übernommen hat, respektive den dadurch bewirkten Parteiwechsel kann zudem nicht gesagt werden, das schutzwürdige Interesse der (nunmehr) beschwerdeführenden Partei an der Anfechtung des Entscheids des BVU vom 30. September 2021 sei nachträglich weggefallen.

6.

Mit der Beschwerde ans Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen, einschliesslich Ermessensunter- oder -überschreitung sowie Ermessensmissbrauch, gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Die Rüge der Unangemessenheit ist im vorliegenden Fall nicht zulässig (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

Der Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens beschränkt sich – wie erwähnt – auf die prozessuale Frage, ob die Vorinstanz auf das Begehren um Aufhebung der Anordnung des Gemeinderats Q. betreffend die Einleitung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens mit Verpflichtung des Beschwerdeführers bzw. dessen Rechtsvorgänger zur Einreichung eines Baugesuchs nicht eintreten musste oder durfte.

2.

Die Vorinstanz gelangte zum Schluss, eine solche Anordnung stelle einen nicht selbständig anfechtbaren Zwischenentscheid dar. Mit der Aufforderung, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen – so die Vorinstanz in Erw. 2.2 des angefochtenen Entscheids –, werde das Verfahren nicht abgeschlossen. Eine derartige Verpflichtung sei ein verfahrensleitender Schritt auf dem Weg zum Endentscheid, mit welchem nach Einreichung des Baugesuchs über die Bewilligungspflicht und Bewilligungsfähigkeit des Gegenstands des Baugesuchs entschieden werde. Verfahrensleitende Zwischenentscheide seien gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2014, S. 290) in der Regel nur zusammen mit dem Endentscheid anfechtbar. Anders sei ausnahmsweise dann zu entscheiden, wenn ein Zwischenentscheid für den Betroffenen unter Berücksichtigung der sich stellenden Rechtsschutzinteressen einen später nicht wiedergutzumachenden Nachteil mit sich bringen könnte, wobei ein tatsächlicher Nachteil genüge. Von einem nicht wiedergutzumachenden Nachteil sei auszugehen, wenn der rechtliche oder tatsächliche Nachteil einen Schaden erwarten lasse, an dessen Vermeidung der Betroffene ein schutzwürdiges Interesse habe; Irreparabilität sei hierfür nicht zwingend erforderlich. Lehre und Rechtsprechung verneinten hingegen einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil, wenn die betreffende Anordnung mit dem in der Sache ergehenden Endentscheid angefochten werden könne und sich die Wirkungen des Zwischenentscheids durch den Endentscheid voll beseitigen liessen. Bloss prozessökonomische Überlegungen begründeten keine selbständige Anfechtbarkeit von Zwischenentscheiden. Im Entscheid WBE.2016.128 vom 10. Juni 2016, Erw. I/1.2, habe das Verwaltungsgericht sodann festgehalten, dass die Anfechtbarkeit der Aufforderung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs einen dem Betroffenen drohenden nicht wiedergutzumachenden Nachteil voraussetze, der nicht mit dem Entscheid in der Hauptsache beseitigt werden könne. Einen solchen Nachteil habe das Verwaltungsgericht mit dem Hinweis darauf verneint, dass das nachträgliche Baubewilligungsverfahren von Amtes wegen eingeleitet werde.

Auch dem Beschwerdeführer erwachse alleine aus der Verpflichtung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs zunächst kein Nachteil, der sich nicht mit der blossen Aufhebung eines für ihn ungünstigen Endentscheids im Rechtsmittelverfahren aufheben liesse. Bei einer Weigerung des Beschwerdeführers, ein Baugesuch einzureichen, werde von Amtes wegen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren eingeleitet. Allein die Belastung, sich einem Verfahren stellen zu müssen, begründe im Allgemeinen noch keinen nicht wiedergutzumachenden Nachteil. Dies sei auch hier der Fall, weil der Gemeinderat Nutzungseinschränkungen erst nach Durchführung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens mit Überprüfung der Bewilligungsfähigkeit des aktuellen Betriebs verfügen dürfe, falls sich

herausstelle, dass eine Umnutzung vorliege, die nicht bewilligt werden könne. Der angefochtene Entscheid sei deshalb insofern zu korrigieren, als er die angedrohten Nutzungseinschränkungen direkt an die fehlende Einreichung eines Baugesuchs knüpfe, durch die Aufhebung von Dispositiv-Ziffer 2 des Gemeinderatsbeschlusses vom 17. Mai 2021. Ohne diese Anordnung erfahre der Beschwerdeführer während der Dauer des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens keine Nutzungseinschränkung.

Weil die Verpflichtung zur Einreichung eines Baugesuchs nicht (real) vollstreckt werden könne, brauche der Beschwerdeführer auch keinen Planungsaufwand zu betreiben, der sich später als unnütz erweisen könnte. Bleibe er untätig, weil er auf dem Standpunkt beharre, dass weder ein nachträgliches Baugesuch noch weitere Unterlagen erforderlich seien, geschehe vorerst nichts weiter, als dass sich der Gemeinderat die Informationen für die Beurteilung des angeforderten Baugesuchs selbst beschaffen müsse. Der Gemeinderat sei nach § 17 Abs. 1 VRPG untersuchungspflichtig, andererseits gelte für die Parteien bei der Feststellung des Sachverhalts die Mitwirkungspflicht gemäss § 23 VRPG. Bei einer Verweigerung der Mitwirkung könne dieses Verhalten frei gewürdigt werden (§ 23 Abs. 2 VRPG). Ergäben die Abklärungen des Gemeinderats weder eine bewilligungspflichtige Umnutzung noch ebensolche baulichen Massnahmen, werde die Vorinstanz das Verfahren abschreiben. Eine Kostenaufgabe an den Beschwerdeführer könnte dieser anfechten und geltend machen, dass die Untersuchungsmassnahmen nicht notwendig gewesen seien. Im Falle bewilligungspflichtiger Umnutzungen oder baulicher Massnahmen werde jedoch deren Bewilligungsfähigkeit zu prüfen sein und das Verfahren werde entweder in einer nachträglichen Baubewilligung oder einer Restitutionsanordnung münden. Dabei werde sich der Gemeinderat sinnvollerweise auch anschauen, was schon (mit der Baubewilligung vom 29. Januar 2018) bewilligt worden sei.

3.

Dem hält der Beschwerdeführer entgegen, in der Rechtsprechung des Bundesgerichts liessen sich zahlreiche Urteile zur Bewilligungspflicht von baulichen Massnahmen oder anderen raumwirksamen Tätigkeiten finden, beispielsweise BGE 139 II 134 oder die Urteile des Bundesgerichts 1C_51/2015 vom 8. April 2015 und 1C_325/2016 vom 25. November 2016. Den zitierten Urteilen sei gemeinsam, dass ihnen ein Sachverhalt zugrunde liege, bei dem es unstreitig zu baulichen Massnahmen oder raumwirksamen Veränderungen gekommen sei. Demgegenüber sei hier unklar, ob überhaupt Veränderungen vorlägen, die Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens sein könnten. Der Quartierladen sei in der Wohnzone zonenkonform, die bestehenden Parkfelder seien bewilligt und neue Parkplätze seien gemäss den Vorgaben der einschlägigen VSS-Norm nicht notwendig. Die Öffnungszeiten seien mit der Aufhebung des Ladenschlussgesetzes

zes liberalisiert worden. Zudem verfüge er über eine Bewilligung zur Sonntagsarbeit des Departements Volkswirtschaft und Inneres (DVI). Er schränke seine Öffnungszeiten jedoch freiwillig ein und schliesse den Laden an Werktagen um 19.00 Uhr und am Sonntag um 15.00 Uhr. Vor 7.00 Uhr morgens erfolgten jeweils keine Anlieferungen. Für die Anlieferungen würden Lastwagen ohne Anhänger verwendet und deren Entladung erfolge an der Laderampe. Die Vorinstanz habe diesen Ausführungen nicht widersprochen und keine Feststellungen zum Vorliegen von bewilligungspflichtigen Änderungen getroffen. Ferner sei dem vorinstanzlichen Entscheid nicht zu entnehmen, weshalb die Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs als erforderlich erachtet werde.

Nach den Ausführungen der Vorinstanz stehe auch noch nicht einmal fest, was bislang bewilligt worden sei. Richtigerweise müsste vor der Aufforderung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs von Amtes wegen abgeklärt werden, was der bewilligte Zustand beinhalte, wobei den Beschwerdeführer hierbei selbstverständlich eine Mitwirkungspflicht (§ 23 Abs. 1 VRPG) treffe. Erst danach könne entschieden werden, was Gegenstand eines vom Beschwerdeführer einzureichenden nachträglichen Baugesuchs bilden müsste oder ob Veränderungen im Vergleich zum bewilligten Zustand bewilligungsfrei seien. Die Vorinstanz scheine solche Veränderungen ohne nähere Abklärungen vorauszusetzen. Damit verletze sie die §§ 59 Abs. 1 und 60 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100). Ausserdem missachte die Vorinstanz ihre Untersuchungspflicht nach § 17 Abs. 1 VRPG, indem sie insbesondere den vom Beschwerdeführer offerierten Augenschein vor Ort nicht durchgeführt habe. Sie habe noch nicht einmal die kommunalen Akten beigezogen und keinen Schriftenwechsel durchgeführt, was gegen § 45 Abs. 1 und 2 VRPG verstosse.

Die Verpflichtung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs bedeute für ihn einen faktischen Nachteil, der zur Anfechtbarkeit im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) führe (BGE 135 II 30).

4.

4.1.

Der Beschwerdeführer übersieht bei seiner Argumentation, dass die Vorinstanz die Frage nach dem Vorliegen von baubewilligungspflichtigen Änderungen bewusst und aus prozessualen Gründen nicht beurteilt hat, in der Annahme, dass diese Frage im vom Gemeinderat (vom Amtes wegen) einzuleitenden nachträglichen Baubewilligungsverfahren zu klären sein wird und danach zusammen mit dem Endentscheid des Gemeinderats über die Baubewilligungspflicht und die Bewilligungsfähigkeit allfälliger baulicher

Änderungen oder Nutzungsänderungen der Rechtsmittelinstanz zur Beurteilung unterbreitet werden kann. Die vom Beschwerdeführer zitierte bundesgerichtliche Rechtsprechung ist für die sich hier stellende Rechtsfrage der selbständigen Anfechtbarkeit eines verfahrensleitenden Zwischenentscheids insofern nicht einschlägig, als in jenen Fällen jeweils ein Endentscheid zu beurteilen war. Entweder wurde die Baubewilligungspflicht (von der ersten Instanz) jeweils definitiv verneint (BGE 139 II 134 sowie Urteil 1C_325/2016 vom 25. November 2016) oder mit der Verpflichtung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs war ein anderer Endentscheid (Baustopp) verbunden, der nicht im Rahmen eines laufenden Verfahrens angeordnet wurde (Urteil 1C_51/2015 vom 8. April 2015, insb. Erw. 1.1).

Nur dem BGE 135 II 30 lag mit einem sog. baurechtlichen Vorentscheid eine vergleichbare prozessuale Konstellation mit der hier vorliegenden zugrunde. Dort prüfte denn das Bundesgericht auch einlässlich, ob dem Bauherrn ein nicht wiedergutzumachender Nachteil erwächst, wenn der Vorentscheid nicht separat, sondern erst mit dem Endentscheid über die Bewilligungsfähigkeit des gesamten Projekts angefochten werden kann. Das Bundesgericht bejahte den nicht wiedergutzumachenden Nachteil mit der Begründung, der Baugesuchsteller müsste auf der Basis eines reduzierten Waldabstandes (was eine Ausnahmbewilligung erfordert, die Gegenstand jenes Vorentscheids bildete) eine Detailprojektierung und -planung vornehmen, welche sich im Falle der allfälligen späteren Gutheissung einer Beschwerde gegen den heute angefochtenen Zwischenentscheid (auf Feststellung der Zulässigkeit der Unterschreitung des Waldabstandes) als wertlos erweisen würde. Unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit sei es in dieser Situation nicht zu rechtfertigen, die im angefochtenen baurechtlichen Vorentscheid bewilligte Unterschreitung des Waldabstands durch eines der projektierten Gebäude im bundesgerichtlichen Verfahren nicht zu behandeln.

Dabei gilt es sich vor Augen zu halten, dass die bundesgerichtliche Rechtsprechung vor allem in jüngerer Zeit hohe Anforderungen an den nicht wiedergutzumachenden Nachteil stellt und entsprechend die selbständige Anfechtbarkeit von Zwischenentscheiden nur restriktiv befürwortet (vgl. dazu etwa das Urteil 1C_56/2020 vom 18. März 2020, wo dafürgehalten wurde, die Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs für einen Zaun sei nicht mit einem nicht wiedergutzumachenden Nachteil verbunden, jedenfalls sei ein solcher nicht dargelegt worden und auch nicht ersichtlich; vgl. auch die Urteile 1C_423/2021 vom 16. Dezember 2021 oder 1C_18/2020 vom 29. Januar 2020). Demgegenüber hatte das Bundesgericht die Verpflichtung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs für eine Thujabepflanzung in einem etwas älteren Entscheid noch nicht als Zwischenentscheid qualifiziert, der nur durch Nachweis eines nicht wiedergutzumachenden Nachteils selbständig angefochten werden kann (Urteil

1C_424/2016 vom 27. März 2017). Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang sodann, dass den Gemeinden vom Bundesgericht grundsätzlich nicht zugemutet wird, gegen ihren Willen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren für aus ihrer Sicht nicht baubewilligungspflichtige Massnahmen durchzuführen (Urteil 1C_162/2017 vom 4. September 2017, Erw. 1 mit Hinweisen), der betroffenen Privatperson, die sich einem Baubewilligungsverfahren unterziehen muss und dafür unter Umständen ähnliche Umtriebe wie die Baubehörde hat, hingegen je nach Ausgangslage schon. Die restriktivere neuere Praxis des Bundesgerichts dient unter anderem dem Ziel, das Bundesgericht zu entlasten, indem es nicht mehrfach mit der gleichen Sache befasst werden soll (Urteil 1C_177/2019 vom 8. Oktober 2019, Erw. 1.2). Für kantonale Rechtsmittel sind die diesbezüglichen Hürden in der Regel weniger hoch (MICHEL DAUM, in: Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Bern, 2. Auflage, Bern 2020, Art. 61 N 37; MARTIN BERTSCHI, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2014, § 19a N 9 und 45).

4.2.

Dass sich der Beschwerdeführer erst mit der Anfechtung eines nach Durchführung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens ergehenden Endentscheids des Gemeinderats zur Frage der Baubewilligungspflicht und nicht schon direkt im Anschluss an die Aufforderung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs gegen eine behördlicherseits festgestellte Baubewilligungspflicht wehren kann, hält die Vorinstanz für zumutbar. Die Belastung durch das nachträgliche Bewilligungsverfahren an sich sei hinnehmbar und dem Beschwerdeführer entstünden keine unnötigen Planungskosten. Er könne sich der Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs verweigern, ohne dass sich die Verpflichtung real vollstrecken lasse. Immerhin scheint auch die Vorinstanz anzuerkennen, dass die Verweigerung zur Einreichung des Baugesuchs für den Beschwerdeführer nicht ohne Konsequenzen bliebe, weil ihm gewisse Nachteile drohen könnten, wenn er seiner Mitwirkungspflicht nach § 23 VRPG nicht nachkommt. Die Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs stellt zweifelsohne eine Mitwirkungshandlung dar, an deren Nichterfüllung die Nachteile einer verweigten Mitwirkung im Sinne von § 23 Abs. 2 VRPG geknüpft werden können.

Allerdings halten sich die möglichen Nachteile einer verweigten Mitwirkung in der vorliegenden Konstellation für den Beschwerdeführer in Grenzen. Namentlich dürfte der Gemeinderat Q. nicht ohne weitere Abklärungen zur aktuellen gewerblichen Nutzung der Liegenschaft auf der streitbetroffenen Parzelle Nr. aaa (als Detailhandelsgeschäft) zu Ungunsten des nicht kooperativen Beschwerdeführers darauf abstellen, dass sich die von seiner Darstellung abweichenden Behauptungen der Beschwerde-

gegner (zur Steigerung der Kundenfrequenz und zur Zunahme des Verkehrsaufkommens, zum Parkplatzmangel, zum Wildparkieren, zu ungenügenden Abstellmöglichkeiten für den Zweiradverkehr, zu den Öffnungs- und Anlieferzeiten etc.) verwirklicht haben (KASPAR PLÜSS, in: Kommentar VRG, § 7 N 153). Der Vorinstanz ist darin zuzustimmen, dass der Sachverhalt insoweit von Amtes wegen mit den hierfür erforderlichen Beweismassnahmen abgeklärt werden muss (vgl. AGVE 1993, S. 391). Zu den erforderlichen Beweismassnahmen gehört insbesondere eine Bestandesaufnahme zu den inner- und ausserhalb der Gebäude auf der Parzelle Nr. aaa genutzten Verkaufs- und Lagerflächen, zu den effektiv genutzten Parkflächen für Personenwagen (der Kunden und des Personals) sowie zu den Manövrier- und Anhalteflächen für anliefernde Lastfahrzeuge, falls der Beschwerdeführer hierzu keine Pläne bzw. Baugesuchsunterlagen einreicht. Zu den Ladenöffnungszeiten kann der Beschwerdeführer ohnehin nur (die bereits erfolgten) Angaben machen, welche der Gemeinderat anschliessend verifizieren muss. Entsprechende Nachforschungen müssen von Seiten der Gemeinde auch veranlasst werden, um verlässliche Angaben zur Abwicklung der Warenanlieferung und zum motorisierten Kundenaufkommen zu erhalten. Der Hauptaufwand für die erforderlichen Abklärungen und Untersuchungen wird somit unabhängig davon, ob der Beschwerdeführer die Verpflichtung zur Einreichung eines Baugesuchs befolgt, auf Seiten der Gemeinde Q. anfallen. Dagegen nimmt sich der Planungsaufwand für den Nachweis der gewerblich genutzten Flächen des vom Beschwerdeführer betriebenen Detailhandelsgeschäfts relativ bescheiden aus. Damit muss nicht einmal notwendigerweise ein Architekturbüro beauftragt werden. Unter diesem Aspekt steht kaum zur Debatte, dass der Beschwerdeführer für die von ihm verlangten Abklärungen hohe Kosten zu gewärtigen hätte (vgl. DAUM, a.a.O., Art. 61 N 43) oder ihm eine finanzielle Einbusse von erheblichem Gewicht drohen würde (vgl. BERTSCHI, a.a.O., § 19a N 51). Anordnungen über Beweismassnahmen haben in der Regel keinen voraussichtlich nicht behebbaren Nachteil zur Folge. Dasselbe gilt auch, wenn über Mitwirkungspflichten entschieden wird. Vorbehalten bleiben besondere Umstände, etwa ein drohender Eingriff in Grundrechte (Einschränkungen der persönlichen Freiheit, der Glaubens- und Gewissensfreiheit oder der Wirtschaftsfreiheit) oder die drohende Notwendigkeit existenzgefährdender finanzieller Aufwendungen (vgl. BERTSCHI, a.a.O., § 19a N 48 [S. 524]).

Solche Umstände sind dem Vortrag des Beschwerdeführers nicht zu entnehmen. Er beruft sich auch nicht hinreichend konkret auf sonstige nicht wiedergutzumachenden Nachteile, die er erleidet, wenn er die Verpflichtung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs nicht separat anfechten, sondern erst mit der Beschwerde gegen den Endentscheid (Erteilung der Baubewilligung mit Kostenaufgabe oder Rückbauanordnungen bzw. Nutzungsbeschränkungen) geltend machen kann, es seien gar keine bewilligungspflichtigen baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen

erfolgt. Über die Rechtmässigkeit der Verpflichtung zur Einreichung (vollständiger) Baugesuchsunterlagen kann für gewöhnlich ohne irreversible Nachteile im Endentscheid befunden werden (AGVE 1993, S. 392). Gegen die Auferlegung von Kosten für die im nachträglichen Baubewilligungsverfahren durchzuführenden Abklärungen und Untersuchungen könnte sich der Beschwerdeführer selbst im Falle einer Erteilung der Baubewilligung mit einer Beschwerde gegen den ihn belastenden Kostenentscheid wehren, mit dem Argument, eine Bewilligung für nicht bewilligungspflichtige Bauten und Nutzungen bringe ihm keinen Vorteil, Nutzen oder Mehrwert. Im Falle einer Abschreibung des Verfahrens zufolge Gegenstandslosigkeit (bei festgestelltem Fehlen von bewilligungspflichtigen Änderungen) könnte er – wie bereits von der Vorinstanz erwähnt – einwenden, er dürfe nicht mit den Kosten für ein sich als im Nachhinein als nutzlos erweisendes Verfahren belastet werden.

4.3.

Nicht stichhaltig ist die Argumentation des Beschwerdeführers, er könne erst nach Abklärung dessen, was bislang bewilligt worden sei, ein nachträgliches Baugesuch einreichen, weshalb vorab anhand der von der Vorinstanz in Verletzung von § 45 Abs. 2 VRPG nicht eingeholten kommunalen Bauakten festgestellt werden müsse, was Gegenstand der bisher erteilten Baubewilligungen gewesen sei. Zur vom Gemeinderat Q. verfügten Erfassung des aktuellen baulichen Zustandes und der gegenwärtigen Nutzung des Geschäftslokals sind keine Kenntnisse des Inhalts von früher erteilten Baubewilligungen notwendig. Auf der Grundlage der vom Beschwerdeführer geforderten planerischen Darstellung der derzeitigen Verkaufs- und Lager- sowie Park- und Anhalteflächen und der Angaben zu den Ladenöffnungszeiten, den Anlieferbedingungen und -zeiten und zum Kundenaufkommen kann der Gemeinderat Q. alsdann im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens durch den Vergleich mit den früheren Baugesuchsakten feststellen, ob und inwieweit der aktuelle bauliche Zustand und die gegenwärtige Nutzung von dem abweicht, was am 27. November 1958 (Baugesuch Nr. 1374 – 4/3), 27. Juli 1967 (Baugesuch Nr. 923 – 4/3), 25. Mai 1984 (Baugesuch Nr. 745 – 4/3), 17. August 1984 (Baugesuch Nr. 1134 – 4/3), 2. Juni 1988 (Baugesuch Nr. 899 – 4/3), 21. Juli 1998 (Baugesuch Nr. 64/98), 22. November 2010 (Baugesuch Nr. 2010-100), 29. Januar 2018 (Baugesuch Nr. 2017-112) und 12. Februar 2018 (Baugesuch Nr. 2017-118) jeweils bewilligt wurde.

Zu den Anlieferbedingungen und -zeiten und zum Kundenaufkommen werden die früheren Baugesuchsakten kaum aufschlussreich sein, weshalb diesbezüglich auf die zu den fraglichen Bewilligungszeitpunkten herrschenden Umstände abgestellt und diese auf andere Art und Weise ermittelt werden müssen. Relativierend ist festzuhalten, dass eine Bewilligung für einzelne Bauteile, beispielsweise die Bewilligung für Firmenanschriften vom

12. Februar 2018, für einen Rückkühler und die Erneuerung und Umgestaltung der Ladeneinrichtung vom 29. Januar 2018 (sofern diese nicht mit einer Kapazitätserweiterung verbunden war), oder für Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche vom 22. November 2010 nicht ohne weiteres als Bewilligung für eine damals gegenüber dem Vorzustand (bewilligt für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses am 27. November 1958 und den Anbau am 27. Juli 1967) allenfalls bereits intensivierte Nutzung aufgefasst werden kann. Gegebenenfalls müsste auch noch geprüft werden, ob die von den Beschwerdegegnern gerügten Verletzungen von Publikationsvorschriften dazu geführt haben könnten, dass einzelne Bewilligungen (insbesondere für bestimmte Ladenöffnungszeiten) nicht in Rechtskraft erwachsen sind. Hingegen erscheint beim derzeitigen Aktenstand einigermaßen klar, dass mit der Bewilligung vom 12. Februar 2018 für die Neumarkierung der bestehenden (14 oder 16) Parkfelder an der nordöstlichen und südöstlichen Parzellengrenze auch die Bewilligung zur Nutzung der neu markierten Flächen als Abstellplätze (für den Detailhandelsbetrieb des Beschwerdeführers) erteilt wurde. Fehl geht jedoch die Annahme des Beschwerdeführers eine arbeitsrechtliche Bewilligung für den Sonntagsverkauf und vollständig liberalisierte Ladenöffnungszeiten stünden einer Einschränkung der Ladenöffnungszeiten entgegen, die aus baurechtlichen und raumrelevanten Gründen (zur Vermeidung von Nutzungskonflikten in einer Wohnzone, wo nur mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen sind) angeordnet wird.

4.4.

Mit seinen Ausführungen auf S. 6 f. und 11 der Replik zur Beschwerdeantwort der Vorinstanz blendet der Beschwerdeführer erneut aus, dass er die für ihn nachteiligen Folgen aus einem allfälligen Entscheid, mit welchem das Vorliegen von baubewilligungspflichtigen Änderungen an seinem Detailhandelsgeschäft bejaht würde, sehr wohl abwenden könnte, einfach nicht schon mit einer Beschwerde gegen die Verpflichtung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs, sondern erst mit einer solchen gegen einen Endentscheid des Gemeinderats Q., mit welchem ihm entweder eine Baubewilligung für bewilligungspflichtige Änderungen erteilt und die Kosten für ein aus seiner Sicht unnötiges Baubewilligungsverfahren auferlegt würden (was ihn zur Kostenbeschwerde berechtigen würde), oder mit welchem er zu einem Rückbau oder zu einer Nutzungsbeschränkung verpflichtet würde. Würden dagegen bewilligungspflichtige Änderungen verneint, was auch noch im vorliegenden Fall geschehen kann, falls der Gemeinderat aufgrund seiner Abklärungen im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zum Ergebnis gelangen sollte, dass keine nicht bereits bewilligten Änderungen vorgenommen wurden, wäre darin ein das Verfahren abschliessender Endentscheid zu erblicken, der im Gegensatz zu einem verfahrensleitenden Zwischenentscheid ohne weiteres angefochten werden kann. Darin kann kein aleatorisches Element gesehen werden.

4.5.

Zusammenfassend ist die Vorinstanz zu Recht nicht auf die Beschwerde gegen Dispositiv-Ziffer 1 des Beschlusses des Gemeinderats Q. vom 17. Mai 2021 eingetreten, weil es sich bei der Verpflichtung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs um einen verfahrensleitenden Zwischenentscheid handelt. Ein solcher kann in der vorliegenden Konstellation in Ermangelung eines vom Beschwerdeführer konkret behaupteten und nachgewiesenen nicht wiedergutzumachenden Nachteils nicht selbständig, sondern erst zusammen mit einem allfälligen Endentscheid angefochten werden, falls darin nach durchgeführtem nachträglichen Baubewilligungsverfahren mit den erforderlichen Sachverhaltsabklärungen bewilligungspflichtige Änderungen (vorfrageweise zur Erteilung einer Baubewilligung oder zum Erlass einer Restitutionsanordnung/Nutzungsbeschränkung) festgestellt würden.

Der zweite Satzteil von Dispositiv-Ziffer 1 des Beschlusses des Gemeinderats Q., wonach der Beschwerdeführer für den Fall, dass er innert vorgesehener Frist kein nachträgliches Baugesuch einreicht, das Ladengeschäft auf den bewilligten Zustand gemäss Baubewilligung vom 29. Januar 2018 zu reduzieren habe, ist jedoch von Amtes wegen zu streichen. Diese Korrektur hätte konsequenterweise schon im Zuge der vom BVU angeordneten Aufhebung von Dispositiv-Ziffer 2 des Gemeinderatsbeschlusses erfolgen müssen, die mit der zutreffenden Begründung der Vorinstanz erfolgte, dass der Beschwerdeführer vor und während der Durchführung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zur Feststellung von bewilligungspflichtigen baulichen Massnahmen oder Umnutzungen nicht zu irgendwelchen Restitutionshandlungen oder Nutzungsbeschränkungen verpflichtet werden dürfe. Weil davon auszugehen ist, dass der Beschwerdeführer die vorinstanzlich bestätigte Verpflichtung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs auch ohne diese im vorinstanzlichen Entscheid versehentlich unterbliebene Korrektur angefochten hätte, ist diese bei der Kostenverlegung nicht zu berücksichtigen. Ausserdem ist bei dieser (Korrektur-)Gelegenheit die von der Verpflichtung zur Einreichung des Baugesuchs betroffene Person D. durch den in den vorliegenden Prozess eingetretenen aktuellen Betreiber des Ladengeschäfts an der L.-Strasse in Q., die Einzelunternehmung A. bzw. dessen Inhaber K. zu ersetzen.

5.

Subeventualiter beantragt der Beschwerdeführer, es sei ihm wenigstens die Frist für die Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs auf 90 Tage zu verlängern, nachdem ungeklärt sei, was dieses beinhalten müsste. Dafür müsse er mit dem Gemeinderat Q. Rücksprache nehmen. Er versuche auch, mit den Nachbarn eine einvernehmliche Lösung zu finden. All diese Schritte liessen sich nicht innert 60 Tagen realisieren.

Für eine einfache planerische Bestandesaufnahme zu den aktuell durch das Detailhandelsgeschäft des Beschwerdeführers gewerblich genutzten Flächen auf der streitbetroffenen Parzelle Nr. aaa genügen zwei Monate vollauf. Dasselbe gilt für detaillierte Angaben des Beschwerdeführers zu den Ladenöffnungs- und Anlieferzeiten sowie zur Kundenfrequenz, zu welcher der Beschwerdeführer eine Statistik führen kann, wobei vor allem Kunden mit einem Motorfahrzeug von Interesse sind. Das Störungspotenzial von Kunden, die den Laden zu Fuss oder mit dem Fahrrad aufsuchen, dürfte für die Anwohner vernachlässigbar sein. Die Bemühungen, mit den Nachbarn eine einvernehmliche Lösung zu finden, kann der Beschwerdeführer trotz und auch noch nach Einreichung eines nachträglichen Baugeuchs fortsetzen. Dafür braucht er keine verlängerte Baugeuchsfrist. Im Übrigen könnte er beim Gemeinderat mit Zustimmung der Beschwerdegegner eine Sistierung des Verfahrens erwirken, wenn begründete Aussicht auf eine gütliche Einigung der Parteien bestünde, zu welcher auch der Gemeinderat mit Rücksicht auf die von ihm zu vertretenden öffentlichen Interessen Hand bieten könnte.

Demnach erweist sich die vorliegende Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet, was zur vollständigen Abweisung der Beschwerde führt.

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). Verfahrenskosten werden den Behörden aber nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Eine solche Privilegierung findet bei den Parteikosten nicht statt.

Als vollständig unterliegende Partei wird der Beschwerdeführer für die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten kostenpflichtig. Ausserdem hat er den anwaltlich vertretenen obsiegenden Parteien, mithin den Beschwerdegegnern und dem Gemeinderat Q., die Kosten für deren anwaltliche Vertretung vor Verwaltungsgericht zu ersetzen.

2.

2.1.

Die Höhe der Parteientschädigung richtet sich nach Massgabe des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif; SAR 291.150 [nachfolgend: AnwT]). Nach § 8a Abs. 1 AnwT bemisst sich die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitsachen nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert.

Im Streit steht hier eine allfällige nachträgliche Baubewilligung für die aktuelle Nutzung des auf der Parzelle Nr. aaa vom Beschwerdeführer betriebenen Detailhandelsgeschäfts. Inwieweit sich sein jährlicher Gewinn verringern würde, falls er mit einer Nutzungsbeschränkung belegt würde, beispielsweise durch die Verkürzung der Ladenöffnungszeiten oder einer Sortimentsbegrenzung, lässt sich derzeit nicht abschätzen. Aus den Akten und den Parteivorträgen ergeben sich keine entsprechenden Zahlen für einen im Falle einer Nutzungsbeschränkung drohenden Gewinnrückgang. Es ist noch nicht einmal die Tragweite allfälliger künftiger Nutzungsbeschränkungen bekannt.

Demzufolge rechtfertigt es sich, anstelle von § 8a Abs. 1 die Bestimmung in § 8a Abs. 3 AnwT für die Bemessung der Parteientschädigung in nicht vermögensrechtlichen Streitigkeiten heranzuziehen, die auf die sinngemäss anzuwendenden §§ 3 Abs. 1 lit. b und 6 ff. AnwT verweist. Gemäss § 3 Abs. 1 lit. b AnwT beträgt die Grundentschädigung für nicht vermögensrechtliche Streitigkeiten je nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes sowie nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles Fr. 1'210.00 bis Fr. 14'740.00. Durch diese Grundentschädigung sind abgegolten: Instruktion, Aktenstudium, rechtliche Abklärungen, Korrespondenz und Telefongespräche sowie eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung (§ 6 Abs. 1 AnwT). Für zusätzliche Rechtsschriften und Verhandlungen erhöht sich die Grundentschädigung um je 5–30 % (§ 6 Abs. 3 AnwT). Ausserordentliche Zu- oder Abschläge nach § 7 AnwT fallen nur bei ausserordentlichen oder vergleichsweise geringen anwaltlichen Aufwendungen in Betracht. Im Rechtsmittelverfahren kann die Entschädigung um bis zu 50% gegenüber derjenigen im vorinstanzlichen Verfahren gekürzt werden (§ 8 AnwT).

2.2.

Der mutmassliche Aufwand der Anwälte der Beschwerdegegner und des Gemeinderats Q. war trotz der Einreichung von zwei Rechtsschriften, die sich zum Teil aber auch schon zu Fragen äussern, die noch gar nicht Thema des angefochtenen Entscheids des BVU bildeten, höchstens durchschnittlich. Die sich stellenden Rechtsfragen beschränkten sich darauf, ob ein anfechtbarer Zwischenentscheid vorliegt. Entsprechend war auch die Komplexität der Materie eher gering. Die Bedeutung des Falles ist für alle Parteien tief, weil es vorderhand nur um die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens geht und noch nichts im Hinblick auf allfällige künftige Nutzungsbeschränkungen entschieden ist. Unter Berücksichtigung aller Faktoren erscheinen daher Parteientschädigungen für die Beschwerdegegner und den Gemeinderat im Gesamtbetrag von je Fr. 2'500.00 (vgl. § 8c AnwT) als angemessen.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Von Amtes wegen wird Dispositiv-Ziffer 1 des Beschlusses des Gemeinderats Q. vom 17. Mai 2021 wie folgt angepasst:

Herr K., A., L.-Strasse, Q., hat für das Ladengeschäft auf der Parzelle Nr. aaa, L.-Strasse, innert 60 Tagen ab Rechtskraft dieser Verfügung für die aktuelle Nutzung des Ladengeschäfts ein Baugesuch einzureichen.

3.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 407.00, gesamthaft Fr. 2907.00, sind vom Beschwerdeführer zu bezahlen.

4.

Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, den Beschwerdegegnern und dem Gemeinderat Q. die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von je Fr. 2'500.00 zu ersetzen.

Zustellung an:

den Beschwerdeführer (Vertreter)
die Beschwerdegegner (Vertreter)
das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Rechtsabteilung)
den Gemeinderat Q. (Vertreter)

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 Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 [BGG; SR 173.110]) oder wenn sie bei 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, 22. Juni 2022

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Winkler

Ruchti