

**WBE.2022.256 / MW / jb**

(BVURA.21.765)

Art. 135

**Urteil vom 6. Dezember 2022**

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

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

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

beide vertreten durch lic. iur. Christian Munz, Rechtsanwalt,  
Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau 1

**gegen**

\_\_\_\_\_  
Beschwerde-      **C.**\_\_\_\_\_  
gegner 1

Beschwerde-      **D.**\_\_\_\_\_  
gegner 2.1

Beschwerde-      **E.**\_\_\_\_\_  
gegnerin 2.2

Beschwerde-      **F.**\_\_\_\_\_  
gegnerin 3

alle vertreten durch Dr. iur. Lukas Breunig, Rechtsanwalt,  
Stadtturmstrasse 19, 5400 Baden

**und**

**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 20. Mai 2022

---

**Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:**

**A.**

Der Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ legte vom 20. August bis zum 20. September 2021 das Baugesuch von A.\_\_\_\_\_ (Grundeigentümer) und B.\_\_\_\_\_ (Projektverfasser) für den Rückbau des Einfamilienhauses, Gebäude Nr. aaa, und den "Neubau eines Doppel Einfamilienhauses mit Einliegerwohnungen (3. Projekt)" auf der Parzelle Nr. bbb öffentlich auf. Gegen das Bauvorhaben erhoben u.a. C.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ sowie G.\_\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_\_ eine Sammeleinwendung, mit welcher sie die Abweisung des Baugesuchs beantragten.

Mit Entscheid vom 15. November 2021 wies der Gemeinderat die Sammeleinwendung ab, soweit ihr nicht im Sinne der Erwägungen entsprochen wurde. Gleichzeitig lehnte er das Baugesuch ab.

**B.**

**1.**

Gegen diesen Entscheid erhoben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ Verwaltungsbeschwerde beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU). Das BVU, Rechtsabteilung, entschied am 20. Mai 2022:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit sie nicht gegenstandslos geworden ist.

2.

Es wird festgestellt, dass das vorliegende Bauvorhaben auch mit der Projektänderung vom 10. Februar 2022 nicht bewilligungsfähig ist.

3.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'600.- sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 374.-, insgesamt Fr. 3'374.-, werden A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ in solidarischer Haftung auferlegt.

4.

A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ werden verpflichtet, E.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 5'400.- in solidarischer Haftung zu ersetzen.

Der Entscheid wurde sowohl A.\_\_\_\_\_ als auch B.\_\_\_\_\_ am 21. Mai 2021 zugestellt.

**2.**

Mit Entscheid vom 3. Juni 2022 berichtigte das BVU, Rechtsabteilung, den Entscheid vom 20. Mai 2022:

1.

Ziffer 3 des Dispositivs des Entscheids des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 16. Mai 2022 (richtig: 20. Mai 2022) wird wie folgt geändert:

"3.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'600.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 374.–, **insgesamt Fr. 1974.–**, werden A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ in solidarischer Haftung auferlegt."

2.

Die Kosten dieses Entscheids trägt der Staat.

Der Entscheid wurde A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am 8. Juni 2022 zugestellt.

**C.**

**1.**

Am 20. Juni 2022 erhoben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit den Anträgen:

1.

Der Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) vom 20. Mai 2022 (BVURA.21.765) sei unter Neuverlegung der Kostenfolgen aufzuheben.

2.

Das im August 2021 eingereichte Baugesuch 2021-0060 sei in Gutheissung der Beschwerde zu bewilligen. Eventualiter sei das Verfahren in Gutheissung der Beschwerde zur erneuten Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner (zuzüglich Mehrwertsteuer).

**2.**

Mit Beschwerdeantwort vom 8. August 2022 beantragte das BVU, Rechtsabteilung, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

**3.**

Der Gemeinderat Q.\_\_\_\_\_ beantragte in seiner Beschwerdeantwort vom 29. August 2022:

1.  
Der Gemeinderat stellt sich hinter den Ablehnenden Entscheid der Rechtsabteilung des BVU (BVURA.21.765 vom 20.05.2022).

2.  
Sollte das Verwaltungsgericht zu einer anderen Schlussfolgerung als das BVURA gelangen und die Baute als MFH mit 4 Wohneinheiten bewilligen, sind die 15 % der anrechenbaren Geschossfläche als erforderliche Spielplatzfläche (§ 49 Abs. 2 BNO) auszuweisen und im Grundbuch als Dienstbarkeit sicher zu stellen.

**4.**

Am 15. September 2022 erstatteten E.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_, C.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ eine Beschwerdeantwort mit dem Rechtsbegehren:

1.  
Die Beschwerde sei abzuweisen und der Entscheid des DBVU vom 20. Mai 2022 sei vollumfänglich zu bestätigen.

2.  
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inklusive Ersatz der Mehrwertsteuer) zulasten der Beschwerdeführer.

**5.**

Mit Eingabe vom 22. September 2022 verzichteten die Beschwerdeführer auf eine Replik.

**D.**

Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (vgl. § 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 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Das gilt auch in Bausachen (§ 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der angefochtene Entscheid des BVU ist verwaltungsintern letztinstanzlich (§ 61 Abs. 1 BauV und § 9 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 lit. a 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.**

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

**II.**

**1.**

**1.1.**

Die 529 m<sup>2</sup> grosse Parzelle Nr. bbb liegt in der Wohnzone W2 (Bauzonensplan der Gemeinde Q. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_). Die Wohnzone dient dem Wohnen; nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sowie Landwirtschaft sind zugelassen. Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser, Terrassenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit bis fünf Wohnungen bestimmt (§ 12 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ [BNO]). Zulässig sind zwei Vollgeschosse und eine Gesamthöhe von 11 m, die Grenzabstände betragen 4 m (klein) und 8 m (gross) (§ 8 Abs. 1 BNO). Gemäss Feststellung der Vorinstanz verfügt die Parzelle Nr. bbb über Näherbaurechte gegenüber der Parzelle Nr. ccc (1.5 m) sowie gegenüber den nördlich gelegenen Parzellen Nrn. ddd und aaa (2 m) (angefochtener Entscheid, S. 4). Der Wohnzone W2 ist die Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet (§ 8 Abs. 1 BNO).

**1.2.**

Der projektierte Neubau umfasst vier Wohneinheiten. Davon sind zwei 3 ½-Zimmerwohnungen nebeneinander im Erdgeschoss und darüber wiederum zwei 5 ½-Zimmerwohnungen im Ober- und Attikageschoss (Maisonette-Wohnungen mit internem Treppenaufgang) geplant. Im Untergeschoss soll eine über eine Zufahrtsrampe erreichbare gemeinsame Tiefgarage mit vier (oder fünf) Parkfeldern, einem zusätzlichen Besucherparkfeld sowie einem Bereich für Fahrräder erstellt werden. Weiter sind im Untergeschoss ein Kinderwagenabstellplatz, ein Kellerraum, ein Technikraum sowie zwei Hobbyräume vorgesehen, wobei der südliche Hobbyraum nur durch den nördlichen Hobbyraum erreicht werden kann (siehe Planunterlagen in Vorakten, act. 46). Die Liegenschaft wird mit zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen beheizt (Akten Gemeinde [= Vorakten, act. 88], act. 2). Die Wohnungen können über das Untergeschoss sowie über zwei Hauseingänge von Norden her (Erdgeschoss) erreicht werden. Im Innern der Liegenschaft soll ein gemeinsamer Lift, welcher sich (ausser im Untergeschoss) links und rechts öffnen lässt, zu den Eingangsbereichen der Wohnungen sowie den im westlichen und östlichen Teil des Gebäudes je separaten Treppenaufgängen führen. Im westlichen Teil der Liegenschaft ist das Untergeschoss mit dem Erdgeschoss zudem über eine Treppe verbunden, was im östlichen Teil nicht der Fall ist. Von aussen zeigt sich das Bauvor-

haben als Flachdachbau (Flachdachgebäude mit aufgesetztem Attikageschoss) mit wenig Umschwung; nach Norden und nach Osten hin beansprucht das Bauvorhaben (gegenüber den Parzellen Nrn. ddd, aaa und ccc) Näherbaurechte. Im Westen der Parzelle sind entlang des Zufahrtsbereichs gemeinschaftliche Fahrradständer, Abfallcontainer, ein Besucherparkfeld sowie die Tiefgaragenzufahrt projektiert. An der Nordfassade sowie an der (bis in die Attikaebene hochgezogenen) Westfassade des auf der Südseite auskragenden Erkers sind schliesslich als gestalterische Massnahme Platten mit Pflanzenranken vorgesehen (vgl. Planunterlagen in Vorakten, act. 46).

### **1.3.**

Umstritten ist, ob es sich beim Bauvorhaben um ein Mehrfamilienhaus handelt. Dies deshalb, weil Mehrfamilienhäuser die Vorgaben von § 53 BauG und § 37 BauV (behindertengerechtes bzw. hindernisfreies Bauen) sowie von § 54 Abs. 1 BauG und § 49 BNO (Spielplätze) einhalten müssten.

## **2.**

### **2.1.**

Als Mehrfamilienhäuser gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten. Einfamilienhausüberbauungen wie Reihenhäuser und zusammengebaute Gebäude ohne gemeinsamen Haupteingang fallen nicht darunter (§ 18 Abs. 1 BauV). Charakteristisch für Mehrfamilienhäuser ist das Zusammenfassen der Nebenräume (vgl. ERICH ZIMMERLIN, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Aufl. 1985, N. 6 zu §§ 130 – 33). Die Vorinstanz hielt entsprechend fest, dass sich die Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern die Erschliessungs- bzw. die Nebenanlagen (wie gemeinsames Kellergeschoss, Heizungsanlage, Treppenhaus, Terrasse) teilten. Weiter führte sie aus, typisch für Mehrfamilienhäuser seien auch parkähnliche Grünflächen. Demgegenüber zeichneten sich Ein- und Zweifamilienhausüberbauungen durch nicht gemeinsame Erschliessungs- und Nebenanlagen (auch separate Hauszugänge) und eine für Einfamilienhausquartiere individuelle Gartengestaltung mit der Ablesbarkeit des einzelnen Gebäudes aus. Ein- und Zweifamilienhäuser seien eigenständige Wohneinheiten und liessen sich in der Regel auch einzelnen Parzellen zuordnen, wie dies bei freistehenden Einfamilienhäusern der Fall sei (angefochtener Entscheid, S. 5 mit Hinweisen). Inwiefern diese grundsätzlichen Überlegungen falsch sein sollen, legen die Beschwerdeführer nicht dar und ist auch nicht ersichtlich.

### **2.2.**

#### **2.2.1.**

Die Vorinstanz bejahte das Vorliegen eines Mehrfamilienhauses. Von einem Doppeleinfamilienhaus könne nicht ausgegangen werden. Aus der Definition des Mehrfamilienhauses ergebe sich, dass gerade die Zusam-

menfassung der (internen) Erschliessung (gemeinsamer Lift aus dem Unterschoss zu den einzelnen Wohneinheiten) und der Nebenräume (über eine gemeinsame Zufahrt erreichbare gemeinsame Tiefgarage mit Autoabstell- und Besucherparkplätzen, Keller, Kinderwagenabstellplatz, Container, Hobby- und Veloräume) ein wesentliches Merkmal desselben sei. Von einem Doppel Einfamilienhaus wäre demgegenüber dann auszugehen, wenn zwei grundsätzlich selbstständige Gebäude aneinandergebaut würden, die je für sich selbst als Einfamilienhaus beständen. Entscheidendes Kriterium sei also die Selbstständigkeit der betreffenden Gebäude mit je einzeln zuzuordnenden, separaten Erschliessungs- und Nebenanlagen. Hinzu komme die Aussenansicht des Hauses bzw. dessen optischer Eindruck, welcher beim Betrachter hervorgerufen werde, sowie die Umgebung. Einfamilienhäuser (und somit auch Doppel Einfamilienhäuser) würden eine typische, individuelle (Garten-)Gestaltung aufweisen, die zum einzelnen Haus gehöre und wesentlich zur Ablesbarkeit des jeweiligen Baukörpers beitrage. Mehrfamilienhäuser hätten dagegen typischerweise eine für das ganze Gebäude gestaltete Umgebung mit gemeinsamen Anlagen, wie dies im vorliegenden Projekt vorgesehen sei. Das strittige Bauvorhaben lasse somit wie schon das Vorgängerprojekt die massgebenden Voraussetzungen für Einfamilienhäuser noch immer vermissen. Daran änderte auch nichts, dass es sich bei den 3 ½-Zimmerwohnungen im Erdgeschoss aus Sicht der Beschwerdeführer um sogenannte Einliegerwohnungen handle, was für die Qualifizierung als Mehrfamilienhaus nicht relevant sei (vgl. angefochtener Entscheid, S. 5 f.; Beschwerdeantwort BVU).

### **2.2.2.**

Die Beschwerdeführer stellen in Abrede, dass es sich um ein Mehrfamilienhaus handelt. Weshalb dem Bauvorhaben eine parkähnliche Grünfläche oder gar "nicht individuelle Gartengestaltung" unterstellt werde, sei nicht verständlich und falsch. Nur weil etwas für Mehrfamilienhäuser charakteristisch sei, könne noch lange nicht davon abgeleitet werden, dass dies für ein Doppel Einfamilienhaus mit vier Wohneinheiten nicht auch Gültigkeit habe (Beschwerde, S. 9). Auch dass die beiden Häuser nach der Darstellung der Vorinstanz nicht individuell ablesbar oder eigenständig sein sollten, sei nicht nachvollziehbar und treffe nicht zu (Beschwerde, S. 10). Nicht haltbar sei weiter die Begründung, wonach ein "eher grossvolumiger Flachdachbau" ein Qualifikationskriterium dafür sei, ob ein Doppel Einfamilienhaus oder ein Mehrfamilienhaus vorliege (angefochtener Entscheid, S. 10). § 18 BauV halte fest, dass es sich um ein Mehrfamilienhaus handle, wenn vier oder mehr Wohneinheiten in einem Haus seien. Entsprechend sei im Umkehrschluss geklärt, dass ein Einfamilienhaus bis zu drei Wohneinheiten beinhalten dürfe. Weiter bestimme § 18 BauV, dass Einfamilienhausüberbauungen wie Reihenhäuser und zusammengebaute Gebäude ohne gemeinsamen Haupteingang nicht darunter fielen. Vorliegend seien die geplanten zwei Einfamilienhäuser zusammengebaut und wiesen je einen eigenen Haupteingang auf. Im angefochtenen Entscheid werde § 18 BauV

daher falsch angewandt. Die Vorinstanz habe fälschlicherweise auch von "Hauseingang" und nicht von "Haupteingang" gesprochen. Die Erschliessung über eine Tiefgarageneinfahrt sei im Übrigen kein Kriterium für das Vorliegen eines Mehrfamilienhauses. Auch viele Reiheneinfamilienhäuser verfügten über eine gemeinsame Tiefgarageneinfahrt und eine gemeinsame Tiefgarage und würden damit nicht zum Mehrfamilienhaus. Auch bestünden zwei Haupteingänge und nicht nur ein Haupteingang. Dass ein gemeinsamer Lift genutzt werden könne, könne nicht schaden. Dieser verfüge über Lifttüren auf beide Seiten. Es lägen damit zwei separate Treppenhäuser für zwei eigenständige Häuser vor, die über je zwei separate Erschliessungen und Eingänge verfügten. Damit könne kein Mehrfamilienhaus vorliegen. Die räumliche Ausgestaltung des Untergeschosses habe angesichts des klaren Wortlauts von § 18 BauV schliesslich keine Bedeutung für die Qualifikation eines Gebäudes als Mehrfamilienhaus. Beiden Gebäuden seien eigene Kellerräume zugeordnet. Dass nur ein Kinderwagenabstellplatz vorliege bzw. eine gemeinsame Tiefgarage bestehe, könne kein Unterscheidungskriterium zwischen einem Doppeleinfamilienhaus und einem Mehrfamilienhaus sein (Beschwerde, S. 10 f.). Insgesamt vermöge die Begründung der Vorinstanz, wonach ein Mehrfamilienhaus vorliege, nicht zu überzeugen (Beschwerde, S. 12).

### **2.2.3.**

Die Beschwerdegegner teilen die Auffassung der Vorinstanz, wonach das Projekt als Mehrfamilienhaus zu qualifizieren sei. Von einem zusammengebauten Gebäude im Sinne von § 18 BauV könne keine Rede sein (zum Ganzen: Beschwerdeantwort Beschwerdegegner, S. 4 ff.). Der Gemeinderat stellt sich schliesslich ebenfalls hinter den ablehnenden Entscheid der Vorinstanz (Beschwerdeantwort Gemeinderat).

### **2.3.**

#### **2.3.1.**

Gemäss Ansicht der Beschwerdeführer lässt sich das Projekt unter die "Einfamilienhausüberbauungen wie Reihenhäuser und zusammengebaute Gebäude ohne gemeinsamen Haupteingang" gemäss § 18 Abs. 1 Satz 2 BauV subsumieren. Wie dargelegt setzen die erwähnten Einfamilienhausüberbauungen im Sinne von zusammengebauten Häusern bzw. Gebäuden indes voraus, dass sie – analog zu freistehenden Einfamilienhäusern – eigenständig funktionieren und als eigenständige, selbstständige Einheiten auch optisch klar ablesbar sind.

Gegen zwei eigenständige Häuser bzw. Gebäude im obgenannten Sinn spricht bereits die projektierte gebäudeinterne Erschliessung mit dem gemeinsamen Lift. In den Plänen der Wohngeschosse ist dieser Lift im Liegenschaftsteil westlich der "Gebäudetrennwand Beton" platziert (siehe Grundrissplan EG, 1. OG und Attika, in: Vorakten, act. 46), die Bewohner



der östlich der "Gebäudetrennwand Beton" liegenden Wohneinheiten müssen den Lift allerdings zwingend mitbenützen können, andernfalls könnten sie nicht in das Untergeschoss (Tiefgarage, Kellerraum, Technikraum, Hobbyräume, Kinderwagenabstellplatz) gelangen. Die im östlichen Liegenschaftsteil vorgesehene Treppenbereich führt – im Gegensatz zu demjenigen im westlichen Liegenschaftsteil – nämlich nicht bis ins Untergeschoss (siehe Grundrissplan, in: Vorakten, act. 46; Erw. II/1.2). Die in den Plänen der Wohngeschosse bezeichnete "Gebäudetrennwand Beton" muss für die Lifttüren entsprechend Öffnungen haben. Von der Funktion her ist der Lift vergleichbar mit einem gemeinsamen Treppenhaus, welches vom Untergeschoss bis auf die Attikageschossebene sämtliche vier Wohneinheiten und Stockwerke der Liegenschaft erschliesst. Die gebäudeinterne Erschliessung spricht insoweit klar für ein Mehrfamilienhaus und nicht für zwei eigenständige, selbstständige (aber zusammengebaute) Häuser bzw. Gebäude.

Für ein Mehrfamilienhaus und gegen zwei eigenständige, selbstständige Häuser bzw. Gebäude spricht im Weiteren die zusammengefasste Anordnung der Nebenräume und Nebenanlagen. Das Untergeschoss ist geradezu typisch für ein Mehrfamilienhaus. Vorgesehen ist eine über eine gemeinsame Zufahrt erreichbare gemeinsame Tiefgarage mit Parkfeldern für Bewohner und Besucher sowie einem Bereich für Fahrräder; im Weiteren ist ein Kellerraum vorgesehen und zwei Hobbyräume – wobei der südliche Hobbyraum als gefangener Raum nur durch den nördlichen Hobbyraum erreicht werden kann. Schliesslich ist auch ein gemeinsamer Technikraum vorgesehen und ein Bereich zum Abstellen von Kinderwagen. In die oberen Geschosse führen vom Untergeschoss eine Treppe und der Lift. Die in den Wohngeschossen in den Plänen eingetragene "Gebäudetrennwand Beton", welche aufgrund des gemeinsamen Lifts allerdings auch dort nicht konsequent geschlossen werden kann, existiert im Untergeschoss nicht. Die erwähnten Nebenräume (Keller, Hobbyräume, Technikraum, Abstellbereich für Kinderwagen) sowie die Treppe und der Lift liegen allesamt im westlichen Teil des Untergeschosses. Das Untergeschoss deutet nicht im Ansatz auf zwei eigenständige bzw. selbstständige (aber zusammengebaute) Gebäude bzw. Häuser hin, die sich darüber erstrecken würden. Von Wand an Wand aneinandergebauten Einfamilienhäusern, wie dies bei Doppel-einfamilienhäusern typischerweise der Fall ist (siehe dazu ZIMMERLIN, a.a.O. N. 6 zu §§ 130 – 33: "Doppel-einfamilienhäuser [= Wand an Wand aneinandergebaute Einfamilienhäuser]"), kann keine Rede sein. Soweit die Beschwerdeführer im Übrigen behaupten, viele Reiheneinfamilienhausüberbauungen verfügten über eine gemeinsame Tiefgarageneinfahrt und eine gemeinsame Tiefgarage und würden damit nicht zum Mehrfamilienhaus, kann offenbleiben, ob bzw. inwiefern dies zutrifft. Vorliegend geht es nicht nur um die gemeinsame Tiefgarageneinfahrt und die gemeinsame Tiefgarage, sondern um sämtliche Nebenräume und Nebenflächen, welche im Untergeschoss zusammengefasst und gemeinschaftlich angeordnet

sind, und zwar so, wie es bei Mehrfamilienhäusern typischerweise der Fall ist. Bei Reiheneinfamilienhäusern und Doppel-einfamilienhäusern sind solche Nebenräume bzw. -flächen (Keller-, Hobby-, Technikräume etc.) typischerweise im Untergeschoss des betreffenden Reiheneinfamilienhauses bzw. der betreffenden Doppel-einfamilienhaushälfte selber angeordnet, und sie können innerhalb des eigenständigen bzw. selbstständigen Hauses bzw. Gebäudes auch direkt (über eine eigene Treppe oder einen eigenen Lift) erreicht werden.

Am Mehrfamiliencharakter ändert auch die Aussenansicht nichts. Die Vorinstanz wies zutreffend darauf hin, dass Mehrfamilienhäuser typischerweise eine für das ganze Gebäude gestaltete Umgebung mit gemeinsamen Anlagen aufweisen. Beim geplanten Projekt ist dies der Fall. So ist die Umgebungsgestaltung auf die Liegenschaft als Ganzes ausgerichtet; Einfamilienhäuser (und auch Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser) weisen dagegen typischerweise eine individuelle (Garten-)Gestaltung auf, die zum einzelnen Haus gehört und zur Ablesbarkeit des betreffenden Baukörpers beiträgt. Als gemeinschaftliche Anlagen fallen die entlang der Zufahrt projektierten Fahrradständer, die Abfallcontainer und das einzelne Besucherparkfeld neben der Tiefgaragenzufahrt ins Auge. Je einer Doppel-einfamilienhaushälfte individuell zuordenbare Umgebungs- bzw. Aussenanlagen sind nicht auszumachen. Eine Aussenbetrachtung des Baukörpers ergibt schliesslich, dass die Südansicht ein relativ gleichgestaltetes Gebäude mit grossen Terrassen im Erd- und Attikageschoss zeigt, wobei die Terrassen von einem praktisch durchgehenden, identischen Geländer eingefasst sind. Auch wenn optisch eine Zweiteilung des Baukörpers erahnbar ist, so ist dies jedoch nicht nur typisch für ein Doppel-einfamilienhaus, sondern genauso für ein Mehrfamilienhaus mit übereinanderliegenden Wohneinheiten. Eine Betrachtung der Nordseite zeigt dort zwei Hauseingänge, was für ein (kleineres) Mehrfamilienhaus eher untypisch und für ein Doppel-einfamilienhaus wiederum charakteristisch ist. Zwischen den beiden Hauseingängen ziehen sich der Fassade entlang mit Pflanzenranken bewachsenen Platten hoch. Gemäss Vorinstanz soll mit diesem gestalterischen Element optisch eine Zweiteilung des Baukörpers herbeigeführt werden (vgl. auch angefochtener Entscheid, S. 5). Gleichzeitig lässt der Plattenstreifen von aussen aber auch erahnen, dass sich dahinter im Gebäude ein Treppenhaus bzw. ein Lift hochzieht, mit welchem die Wohneinheiten auf beiden Seiten des Baukörpers bis ins Attikageschoss hinauf gebäudeintern erschlossen werden. Die gemeinsame gebäudeinterne Erschliessung spricht – wie oben dargelegt – klar für ein Mehrfamilienhaus.

### **2.3.2.**

Bei einer Gesamtwürdigung sind die Elemente, die für ein Mehrfamilienhaus sprechen, gegenüber denjenigen, die für ein Doppel-einfamilienhaus sprechen, als deutlich überwiegend einzustufen. Von Wand an Wand aneinandergebauten Einfamilienhäusern, wie es bei Doppel-einfamilienhäusern

typischerweise der Fall ist und in der Lehre definiert wird, kann keine Rede sein. Aus baurechtlicher Sicht ist das Bauvorhaben als Mehrfamilienhaus (mit vier Wohneinheiten und einer Tiefgarage) zu qualifizieren. Eine Parzellierung, wie im Plan 1:500 aufgezeigt (vgl. Akten Gemeinde, act. 3; Vorakten, act. 13 [Beilage 1]), würde an dieser Qualifikation im Übrigen nichts ändern.

Die Einschätzung der Vorinstanz, wonach ein Mehrfamilienhaus vorliegt, erweist sich als richtig und ist zu schützen.

### **3.**

#### **3.1.**

Gemäss § 53 Abs. 1 BauG sind Mehrfamilienhäuser, die neu erstellt oder erneuert werden, für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benutzbar zu gestalten. Diese Pflicht entfällt, wenn der für Behinderte zu erwartende Nutzen in einem Missverhältnis steht, insbesondere zum wirtschaftlichen Aufwand, zu Interessen des Umweltschutzes, des Natur- und Heimatschutzes oder zu Anliegen der Verkehrs- und Betriebssicherheit. § 37 BauV (i.V.m. § 53 Abs. 2 BauG) konkretisiert, dass Mehrfamilienhäuser nach Massgabe der Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten", Ausgabe 2009, des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) hindernisfrei zu erstellen sind (Abs. 1). Ist bei einem Mehrfamilienhaus mit weniger als neun Wohneinheiten mindestens ein Vollgeschoss stufenlos zugänglich, kann die Erschliessung der übrigen Geschosse nur über Treppen erfolgen, wenn im Sinne der Anpassbarkeit gemäss der Norm SIA 500 die Voraussetzung erfüllt ist, dass bei Bedarf eine nachträgliche hindernisfreie Erschliessung aller Geschosse möglich ist (Abs. 2). Bei einem Neubau (wie hier) müssen die Mindestanforderungen der SIA-Norm 500 somit – unter Vorbehalt von § 37 Abs. 2 BauV – bereits von Anfang an erfüllt sein und im Rahmen der Projektierung mitberücksichtigt werden. Dies ergibt sich schon aus dem Wortlaut von § 37 Abs. 1 BauV, gemäss welchem u.a. Mehrfamilienhäuser nach Massgabe der SIA-Norm 500 "hindernisfrei zu erstellen" sind. Bei der SIA Norm 500 gemäss § 37 Abs. 1 BauV handelt es sich zudem nicht um eine Richtlinie, sondern um eine verbindlich einzuhaltende Norm (vgl. Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2019. S. 121, Erw. 2.2.1).

#### **3.2.**

Die Vorinstanz hielt fest, gemäss den Planunterlagen entspreche das Bauvorhaben den erwähnten Mindestvorgaben betreffend hindernisfreies Bauen nicht (angefochtener Entscheid, S. 6). Die Beschwerdegegner teilen diese Ansicht (Beschwerdeantwort Beschwerdegegner, S. 8). Die Beschwerdeführer wenden ein, beim strittigen Projekt sei auf die Einhaltung von Massnahmen für hindernisfreies Bauen gemäss Rücksprache und Bericht Procap geachtet worden. Die beiden Alterswohnungen im Erdge-

schoß entsprächen den Vorgaben für hindernisfreies Bauen vollumfänglich, die beiden oberen Wohnungen weitgehend, zudem seien sie anpassbar (Beschwerde, S. 12). Mit diesen Ausführungen bestätigen die Beschwerdeführer selber, dass namentlich die oberen Wohnungen den Vorgaben an hindernisfreies Bauen nicht vollständig entsprechen. Die unspezifizierte und unbelegte Behauptung, wonach diese Wohnungen "anpassbar" seien, greift ausserdem nicht. Eine "Variabilität" bzw. "Flexibilität" wäre erst dann zulässig, wenn bzw. solange die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 500 erfüllt sind (vgl. AGVE 2019, S. 121 ff.). Dies ist anerkanntermassen nicht der Fall. Ein angeblicher Bericht der Procap, welcher bestätigen würde, dass beim Bauvorhaben auf die Einhaltung von Massnahmen für hindernisfreies Bauen geachtet worden wäre, ist im Übrigen nicht aktenkundig.

#### **4.**

##### **4.1.**

Nach § 54 BauG wird für Mehrfamilienhäuser weiter verlangt, dass kindergerechte Spielplätze an geeigneter Lage herzurichten sind (Abs. 1). § 49 BNO wiederholt diese Vorgabe und präzisiert, dass gemeinschaftliche Spiel- und Begegnungsplätze im Freien auf privatem Grund und abseits vom Verkehr anzulegen sind. Sie sind in ihrer Zweckbestimmung zu erhalten und sachgemäss zu unterhalten (Abs. 1). Diese Plätze müssen in der Regel mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche umfassen (Abs. 2). Die Bereitstellung von Spielplätzen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Ferner ist eine solche Anordnung im Grundbuch anzumerken (Abs. 2). Bei Überbauungen mit Alterswohnungen kann auf Spielplätze verzichtet werden (Abs. 3).

##### **4.2.**

Die Vorinstanz hielt auch hier fest, gemäss den Plänen weise das Bauvorhaben die erforderlichen Spiel- und Begegnungsflächen nicht auf (angefochtener Entscheid, S. 6). Dieser Ansicht sind auch die Beschwerdegegner (vgl. Beschwerdeantwort Beschwerdegegner, S. 8). Die Beschwerdeführer bringen vor, bei kleineren Mehrfamilienhäusern machten Spiel- und Begegnungsflächen wenig Sinn, weil die einzelnen Parteien erfahrungsgemäss lieber den "eigenen" Aussenraum nutzten. Dies insbesondere, wenn wie hier genügend grosse Spielplätze in unmittelbarer Nähe – und fernab vom Verkehr – vorhanden seien. Die vorliegend geplante Aussenfläche sei mehr als doppelt so gross, als die gemäss BNO für ein Mehrfamilienhaus (ohne Alterswohnungen) geforderten 15 % der Wohnfläche. Um aber den neuzeitlichen Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen, sei im vorliegenden Projekt die gesamte Aussenfläche den beiden einzelnen Wohneinheiten

zugeteilt worden, anstelle sie "gemeinsam" zugänglich zu machen (Beschwerde, S. 12). Die Ausführungen der Beschwerdeführer verfangen auch in diesem Punkt nicht. Das Bauvorhaben entspricht dem Erfordernis von § 54 Abs. 1 BauG nicht. Ein kindergerechter Spielplatz an geeigneter Lage ist nicht vorgesehen. Die Behauptung, wonach genügend grosse Spielplätze in unmittelbarer Nähe – und fernab vom Verkehr – vorhanden seien, wird nicht konkretisiert und vom Gemeinderat, welcher die örtlichen Verhältnisse kennt, zudem in Abrede gestellt. Er führt aus, beim Spielplatz auf der Parzelle Nr. eee handle es sich um einen Spielplatz einer bestehenden Arealüberbauung. Dieser Spielplatz befinde sich in einer Entfernung von ca. 130 m Luftlinie und einer Fusswegdistanz von ca. 250 m, welche aber auch über private Grundstücke verlaufe. Beim Spielplatz auf der Parzelle Nr. fff handle es sich um einen öffentlichen Spielplatz der Gemeinde, jener befinde sich in ca. 150 m Luftlinie und einer Fusswegdistanz von ca. 220 m. Hierbei von unmittelbarer Nähe zu sprechen treffe nicht zu, zumal eine direkte Sichtverbindung und damit die Voraussetzung zur Beaufsichtigung der spielenden Kinder von der Parzelle Nr. bbb nicht gegeben sei (Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 1). Diese Ausführungen des Gemeinderats überzeugen und werden von den Beschwerdeführern nicht in Abrede gestellt. Anzumerken ist, dass der erwähnte öffentliche Spielplatz auf der Parzelle Nr. fff nicht auf privatem Grund liegt, womit er auch aus diesem Grund nicht in Betracht käme (vgl. § 49 Abs. 1 BNO). Ein Spielplatz auf einem anderen privaten Grundstück würde zudem eine Anmerkung im Grundbuch voraussetzen (vgl. § 49 Abs. 3 BNO).

## **5.**

Das projektierte Mehrfamilienhaus entspricht den Mindestvorgaben betreffend hindernisfreies Bauen und Spiel- und Begegnungsflächen somit nicht. Eine Behebung der Mängel mittels Auflagen kommt, wie die Vorinstanz zutreffend ausführte (angefochtener Entscheid, S. 6), nicht in Betracht. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

## **III.**

### **1.**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG). Die Beschwerdeführer haben den anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnern, welche obsiegen, zudem die Parteikosten zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG).

### **2.**

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]). Gemäss § 8a Abs. 1 AnwT bemisst sich die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitsachen nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert. Innerhalb der vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen

Aufwand des Anwaltes, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c AnwT).

In Bausachen geht das Verwaltungsgericht praxisgemäss von einer vermögensrechtlichen Streitsache aus, wobei der Streitwert in der Regel 10 % der Bausumme beträgt (vgl. AGVE 1992, S. 397, Erw. 2a; 1989, S. 283, Erw. 2a/aa; 1983, S. 249, Erw. 4a). Der Streitwert beträgt vorliegend unbestritten Fr. 200'000.00 (angefochtener Entscheid, S. 7). Für Streitwerte über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00 beträgt in Beschwerdeverfahren der Rahmen für die Entschädigung Fr. 5'000.00 bis Fr. 15'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 4 AnwT). Der Streitwert (Fr. 200'000.00) liegt im unteren Bereich des Rahmens (über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00), die Schwierigkeit des Falles ist (namentlich bezüglich der Frage, ob ein Mehrfamilienhaus vorliegt) als mittel einzustufen. Der mutmassliche Aufwand des Rechtsvertreters der Beschwerdegegner war für ein Verfahren mit einem Streitwert von Fr. 200'000.00 gering; dies auch vor dem Hintergrund, dass sich dieselben Rechtsfragen wie vor Vorinstanz stellten, keine Verhandlung durchzuführen war und die Beschwerdegegner bereits vor Vorinstanz durch dieselbe Anwaltskanzlei vertreten waren. Insgesamt erscheinen Parteikosten in der Höhe von Fr. 5'000.00 sachgerecht.

---

### **Das Verwaltungsgericht erkennt:**

#### **1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **2.**

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr 6'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 307.00, gesamthaft Fr. 6'307.00, sind von den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

#### **3.**

Die Beschwerdeführer werden verpflichtet, den Beschwerdegegnern die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 5'000.00 unter solidarischer Haftbarkeit zu ersetzen.

---

Zustellung an:

die Beschwerdeführer (Vertreter)

die Beschwerdegegner (Vertreter)

den Gemeinderat Q.

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung

Mitteilung an:  
den Regierungsrat

---

**Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten**

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]).

---

Aarau, 6. Dezember 2022

**Verwaltungsgericht des Kantons Aargau**

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Wildi