

**WBE.2022.227 / ae / jb**

Art. 104

**Urteil vom 6. Oktober 2022**

\_\_\_\_\_  
Besetzung      Verwaltungsrichter Michel, Vorsitz  
Verwaltungsrichter Berger  
Verwaltungsrichter Winkler  
Gerichtsschreiberin i.V. Erny

\_\_\_\_\_  
Beschwerde-      **A.\_\_\_\_\_ AG**  
führerin

**gegen**

**Stadtrat X.\_\_\_\_\_**  
vertreten durch lic. iur. Franz Hollinger, Rechtsanwalt, Stapferstrasse 28,  
Postfach, 5200 Brugg AG

\_\_\_\_\_  
Gegenstand      Beschwerdeverfahren betreffend Vollstreckung  
  
Entscheid des Stadtrats X.\_\_\_\_\_ vom 17. Mai 2022

---

## **Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:**

### **A.**

#### **1.**

Die A. AG ist Grundeigentümerin der Parzelle Nr. aaa in der Gemeinde Y.. Am 1. Dezember 2017 wurde der A. AG die nachträgliche Baubewilligung für die energetische Fassadensanierung der beiden Mehrfamilienhäuser auf der Parzelle Nr. aaa erteilt. Gleichzeitig wurde unter Ziffer 8 angeordnet, die bereits an der Fassade angebrachte Wärmedämmung sei zu entfernen, da diese nicht dem bewilligten Energienachweis entsprach.

#### **2.**

Mit Protokollauszug vom 16. Juni 2021 beschloss der Stadtrat X.:

1. Die nicht bewilligte und bereits montierte Dämmung ist innert 30 Tagen seit Rechtskraft dieses Beschlusses zu beseitigen / zu entfernen und innert weiterer 30 Tagen der durch die Demontage beschädigte Verputz samt Farbanstrich wieder in den ursprünglichen Zustand zu bringen.
2. Vor der Durchführung der Ersatzvornahme wird diese der Grundeigentümerin mit dem vorliegenden Beschluss ausdrücklich angedroht (§ 81 VRPG). Gleichzeitig wird ihr die Frist gemäss Ziffer 1 angesetzt, um den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen, dies unter Androhung einer Busse bei Nichtbeachtung. Hält die Grundeigentümerin diese Frist nicht ein, wird der Gemeinderat die Ersatzvornahme auf deren Kosten einleiten und den rechtmässigen Zustand wieder herstellen.
3. Sollte Ziffer 1 dieses Beschlusses missachtet werden, behält sich der Gemeinderat zudem vor, gegen die verantwortlichen Organe der Grundeigentümerin bei der Staatsanwaltschaft Strafanzeige zu erstatten (§ 160 BauG und Art. 292 StGB). Die Grundeigentümerin wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass die Missachtung dieses Beschlusses mit Busse gestützt auf Art. 292 StGB bestraft wird.

(...)

Dieser Beschluss erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

### **B.**

Mit Protokollauszug vom 17. Mai 2022 beschloss der Stadtrat X.:

1. Für die Beseitigung der bereits montierten Dämmung und der Wiederherstellung des durch die Demontage beschädigten Verputzes samt Farbanstrich wird gemäss Beschluss vom 16. Juni 2021 die Ersatzvornahme angeordnet.
2. Mit der Ausführung der Ersatzvornahme wird die Firma B. AG beauftragt. Die Ausführung erfolgt nach Eingang des Kostenvorschusses.

3. Die A. AG wird aufgefordert, der beauftragten Firma zwecks Erledigung der genannten Arbeiten den ungehinderten Zugang zur Liegenschaft zu gewährleisten.
4. Die A. AG wird aufgefordert, innert 20 Tagen seit Rechtskraft dieses Beschlusses einen Kostenvorschuss von Fr. 47'000.- zu bezahlen.
5. Die Gebühr für diesen Beschluss von Fr. 500.- ist innert 30 Tagen seit Rechtskraft zu überweisen.

**C.**

**1.**

Hiergegen erhob die A. AG mit Eingabe vom 31. Mai 2022 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte, den Auftrag der Firma B. AG zu entziehen und die Arbeiten durch eine von der A. AG beauftragte Fachfirma innert vereinbarter Frist durchführen zu lassen.

**2.**

Mit Beschwerdeantwort vom 30. August 2022 beantragte der Stadtrat X. die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

**3.**

Die A. AG replizierte mit Eingabe vom 6. September 2022.

**4.**

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

---

**Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**I.**

**1.**

**1.1.**

Gemäss § 83 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200) ist das Verwaltungsgericht zuständig für Beschwerden gegen Vollstreckungsentscheide. Vollstreckungsentscheide enthalten Anordnungen zur zwangsweisen Durchsetzung von verwaltungsrechtlichen Pflichten (vgl. ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 1462).

Im Vollstreckungsverfahren wird über die Art und Weise der Durchsetzung von öffentlich-rechtlichen Pflichten entschieden. Die §§ 80 ff. VRPG legen das Vollstreckungsverfahren zur Realerfüllung mittels sog. exekutorischen

Massnahmen (Ersatzvornahme oder Anwendung unmittelbaren Zwangs) fest. Das Vollstreckungsverfahren besteht in der Regel aus drei Verfahrensetappen. In einem ersten Schritt wird die Zwangsvollstreckung unter Fristansetzung angedroht (§ 81 Abs. 1 VRPG); damit wird dem Betroffenen die Möglichkeit zur freiwilligen Erfüllung eingeräumt. Anschliessend ergeht die Anordnung über die Art der Zwangsmittel und den Zeitpunkt der Zwangsvollstreckung (§ 80 VRPG), schliesslich wird die Realvollstreckung oder die Ersatzvornahme durchgeführt (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2011, S. 259, Erw. 1.2 mit Hinweisen).

### **1.2.**

Mit Ziffer 1 des angefochtenen Beschlusses wird die Ersatzvornahme angeordnet und in den Ziffern 2 und 3 werden die diesbezüglichen Modalitäten festgehalten. Ersatzvornahme bedeutet, dass die Verwaltungsbehörden vertretbare Handlungen, die von Verpflichteten nicht vorgenommen werden, durch eine amtliche Stelle oder durch einen beauftragten Dritten auf Kosten der Pflichtigen verrichten lassen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1467; vgl. TOBIAS JAAG, in: ALAIN GRIFFEL [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2014, § 30 N 25). Dabei handelt es sich um eine Vollstreckungsmassnahme.

Mit Ziffer 4 des angefochtenen Beschlusses wird ein Kostenvorschuss für die mutmasslichen Kosten der Ersatzvornahme einverlangt (vgl. § 82 Abs. 2 VRPG). Auch dabei handelt es sich um eine Vollstreckungsanordnung.

### **1.3.**

Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich somit um einen Vollstreckungsentscheid gemäss §§ 76 ff. VRPG, der beim Verwaltungsgericht angefochten werden kann (§ 83 Abs. 1 VRPG).

## **2.**

### **2.1.**

Im Beschwerdeverfahren gegen Vollstreckungsentscheide hat das Verwaltungsgericht zu prüfen, ob eine formell genügende, insbesondere rechtskräftige Verfügung vorhanden ist und deren Grenzen eingehalten wurden bzw. ob die Vollstreckung sachlich oder hinsichtlich ihres Konkretisierungsgehalts über die zu vollstreckende Anordnung hinausgeht (vgl. AGVE 1988, S. 421 ff. mit Hinweisen). Im Vollstreckungsverfahren wird aber die der Vollstreckung zugrundeliegende Sachverfügung, in der über Bestand und Nichtbestand öffentlicher Rechte und Pflichten entschieden wurde, nicht mehr neu beurteilt (JAAG, a.a.O., § 30 N 80). Ein materieller Entscheid wie bspw. die Abänderung oder Erteilung einer Bau- oder Nutzungsbewilligung ist im Beschwerdeverfahren gegen einen Vollstreckungsentscheid daher ausgeschlossen.

Ob ein hinreichender Vollstreckungstitel vorliegt, ist eine Frage der materiellen Beurteilung.

**2.2.**

Die Beschwerdeführerin beantragt sinngemäss die Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Insoweit liegt ein zulässiger Antrag vor.

**3.**

Die Beschwerdeführerin ist durch die umstrittenen Vollstreckungsmassnahmen in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen und folglich zur Beschwerde legitimiert.

**4.**

Gemäss § 83 Abs. 1 VRPG beträgt die Beschwerdefrist 10 Tage. Der Beschwerdeführerin wurde der angefochtene Entscheid am 31. Mai 2022 zugestellt. Die Beschwerde wurde gleichentags und damit rechtzeitig erhoben.

**5.**

Die übrigen Beschwerdevoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist demzufolge einzutreten.

**II.**

**1.**

Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerde geltend, die Anordnung der Ersatzvornahme sei unverhältnismässig, da sie selber bereits eine Fachfirma beauftragt habe, welche die geforderten Arbeiten ausführe. Am Gebäude mit der Hausnummer ccc seien die Arbeiten bereits fachmännisch ausgeführt worden. Aufgrund von erheblichen Lieferverzögerungen während der Corona-Pandemie, Unterbrechungen des Frachtverkehrs sowie auch den Umständen in der Ukraine hätten sich die Arbeiten am Haus Nr. bbb hinausgezögert und hätten bisher nicht fertiggestellt werden können. Diese würden jedoch bis spätestens am 30. Juni 2022 abgeschlossen sein.

In der Replik vom 6. September 2022 führte die Beschwerdeführerin aus, sämtliches Material sei mittlerweile geliefert worden und die Arbeiten seien im vollen Gange.

**2.**

Die Vorinstanz führt in ihrer Beschwerdeantwort aus, die Beschwerdeführerin bringe keine relevanten Gründe gegen die Ersatzvornahme vor und mache lediglich geltend, dass die Arbeiten bis spätestens zum 30. Juni 2022 abgeschlossen sein würden. Obwohl dies nicht der Fall gewesen sei,

hätte im Juli 2022 immerhin ein Arbeitsfortschritt beobachtet werden können. Aus diesem Grund sei zwei Mal um eine Fristerstreckung zur Einreichung der Beschwerdeantwort ersucht worden. Seit dem letzten Fristerstreckungsgesuch am 16. August 2022 würden die Arbeiten jedoch vollständig ruhen. Mit der Wiederherstellung des Verputzes samt Farbanstrich sei noch nicht begonnen worden.

### **3.**

Der angefochtene Entscheid des Stadtrats X. dient der Umsetzung des Sachentscheids vom 1. Dezember 2017 (Ziffer 8 der nachträglichen Baubewilligung) und des ersten Vollstreckungsentscheids vom 16. Juni 2021. Es handelt sich somit um den zweiten Schritt im Vollstreckungsverfahren (vorne Erw. I.1.1). Mit dem rechtskräftigen Sachentscheid wurde die Beschwerdeführerin zur Demontage der nicht bewilligten Wärmedämmung verpflichtet. Diese Anordnung ist rechtskräftig verfügt und damit vollstreckbar (§ 76 Abs. 1 VRPG). Die Vollstreckung geht unbestrittenermassen inhaltlich nicht über den Sachentscheid hinaus.

### **4.**

#### **4.1.**

Das Gebot der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]; § 3 VRPG) verlangt, dass eine behördliche Massnahme für das Erreichen des im öffentlichen oder privaten Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere des Eingriffs in private Interessen als zumutbar erweist. Verlangt wird eine vernünftige Zweck-Mittel-Relation (vgl. RENÉ WIEDERKEHR/PAUL RICHLI, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Band I, Bern 2012, Rz. 1735 mit Hinweisen).

Das Kriterium der Erforderlichkeit verlangt, dass eine Vollstreckungsanordnung in sachlicher, räumlicher, zeitlicher und persönlicher Hinsicht nicht über das notwendige Mass zur Durchsetzung der verwaltungsrechtlichen Pflicht oder zur Beseitigung des rechtswidrigen Zustands hinausgeht (vgl. JAAG, a.a.O., § 30 N 70; PIERRE TSCHANNEN/ULRICH ZIMMERLI/MARKUS MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Auflage, Bern 2014, § 21 N 6 ff.).

#### **4.2.**

Die Beschwerdeführerin weiss seit nunmehr bald 5 Jahren um ihre Verpflichtung zur Demontage der bereits angebrachten Dämmung. Bezeichnenderweise wurde diese Verpflichtung weder im Zusammenhang mit den diesbezüglichen Schreiben der Stadt X. vom 4. September 2019 und vom 29. Januar 2020 noch im Rahmen des Vollstreckungsverfahrens je in Frage gestellt. Zwar hat die Beschwerdeführerin offenbar zwischenzeitlich die

nicht bewilligte Wärmedämmung an der Fassade entsorgt, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands ist bisher jedoch nicht erfolgt. Die Beschwerdeführerin bringt für diese Verzögerung keine stichhaltigen Gründe vor. Insbesondere ist nicht nachvollziehbar und wird von der Beschwerdeführerin in keiner Art und Weise belegt, dass für das Verputzen und Neuanstreichen der Wände Material erforderlich ist, dessen Lieferung sich über Monate bzw. Jahre hinausgezögert haben könnte. Die Umsetzung hätte somit jederzeit problemlos erfolgen können. Die Ersatzvornahme ist ohne weiteres geeignet, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Da die Beschwerdeführerin selbst über Jahre hinweg nichts in dieser Hinsicht unternommen hat, ist es nicht zu beanstanden, dass eine externe Firma mit der Umsetzung beauftragt wird.

Die Verpflichtung zur Leistung eines Kostenvorschusses (Ziffer 4 des angefochtenen Beschlusses) wird von der Beschwerdeführerin nicht separat beanstandet. Tatsächlich kann die Vollstreckungsbehörde gestützt auf § 82 Abs. 2 VRPG einen entsprechenden Vorschuss erheben. Es besteht kein Anlass für weitere diesbezügliche Bemerkungen.

## **5.**

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Ob und in welchem Masse tatsächlich eine Ersatzvornahme nötig sein wird, ist im gegebenen Zeitpunkt je nach Fortschritt der angeblich von der Beschwerdeführerin nunmehr vorangetriebenen Arbeiten zu beurteilen.

Nicht näher einzugehen ist vorliegend auf den Umstand, dass die Beschwerdeführerin offenbar die neue Wärmedämmung anbringt oder vor Kurzem angebracht hat, obwohl die Baubewilligung vom 1. Dezember 2017 bereits abgelaufen ist.

## **III.**

### **1.**

Entsprechend dem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin die verwaltungsgerichtlichen Kosten zu tragen (vgl. § 31 Abs. 2 VRPG). Zudem hat sie dem Stadtrat X. die Parteikosten für die anwaltliche Vertretung vor Verwaltungsgericht zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 VRPG).

### **2.**

Die Staatsgebühr wird unter Berücksichtigung des Zeitaufwands und der Bedeutung der Sache auf Fr. 1'200.00 festgelegt (§ 3 Abs. 1 i.V.m. § 22 Abs. 1 lit. c des Dekrets über die Verfahrenskosten vom 24. November 1987 [Verfahrenskostendekret, VKD; SAR 221.150]). Für die Kanzleigebühr und die Auslagen wird auf §§ 25 ff. VKD verwiesen.

**3.**

Die Parteientschädigung bestimmt sich in Verwaltungsverfahren um vermögensrechtliche Streitigkeiten nach dem Streitwert (§ 8a Abs. 1 lit. a und § 10 des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 [Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150]; vgl. AGVE 2007, S. 191). Für die Berechnung des Streitwerts gilt die Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO; SR 272) (§ 4 AnwT). Der Streitwert beträgt im vorliegenden Verfahren Fr. 47'000.00. Für Streitwerte von Fr. 20'000.00 bis Fr. 50'000.00 geht der Rahmen für die Entschädigung von Fr. 1'500.00 bis Fr. 6'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 2 AnwT). Innerhalb des vorgesehenen Rahmenbetrages richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Vorliegend ist von einem klar unterdurchschnittlichen Aufwand sowie einer niedrigen Bedeutung und Schwierigkeit auszugehen. Es rechtfertigt sich somit eine Parteientschädigung von Fr. 1'800.00. Sie wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c AnwT).

---

**Das Verwaltungsgericht erkennt:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**2.**

Die verwaltungsrechtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'200.00 sowie der Kanzleigebür und Auslagen von Fr. 147.00, gesamthaft Fr. 1'347.00, sind von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

**3.**

Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, dem Stadtrat X. die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 1'800.00 zu ersetzen.

---

Zustellung an:  
die Beschwerdeführerin  
den Stadtrat X. (Vertreter)

---

**Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten**

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht



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

---

Aarau, 6. Oktober 2022

**Verwaltungsgericht des Kantons Aargau**

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin i.V.:

Michel

Erny