

**WBE.2022.400, WBE.2023.247 / MW / jb**  
(BVURA.22.258)  
Art. 76

**Urteil vom 18. Juli 2023**

Besetzung      Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz  
Verwaltungsrichter Berger  
Verwaltungsrichter Michel  
Gerichtsschreiber Wildi

Beschwerde-      **A. \_\_\_\_\_**  
führer            vertreten durch MLaw Simon Schnider, Rechtsanwalt, Dammstrasse 14,  
2540 Grenchen

**gegen**

Vorinstanzen      **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  
13. September 2022
- Entscheid des Gemeinderats Q. \_\_\_\_\_ vom 24. Oktober 2022

---

**Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:**

**A.**

**1.**

Am 16. Dezember 2019 erteilte der Gemeinderat Q. A. die Baubewilligung für einen Wohnungseinbau und den Umbau bestehender Ladenfläche am Gebäude Nr. aaa auf Parzelle Nr. bbb in Q. Am 10. August 2020 bewilligte der Gemeinderat eine Projektänderung für eine Aussentreppe und eine Erhöhung des Dachs.

**2.**

Mit superprovisorischer Verfügung vom 18. Mai 2021 hielt der Gemeindeammann fest, anlässlich einer Baukontrolle sei festgestellt worden, dass nicht gemäss genehmigtem Plan gebaut und mit erheblicher Wahrscheinlichkeit ein zusätzliches Geschoss erstellt werde. Er wies A. daher an, sämtliche Bauarbeiten auf Parzelle Nr. bbb einzustellen und für alle Änderungen gegenüber dem bewilligten Projekt ein Baugesuch einzureichen. Mit Entscheid vom 28. Juni 2021 bestätigte und ergänzte der Gemeinderat Q. die superprovisorische Verfügung vom 18. Mai 2021.

**3.**

Mit Beschluss vom 12. Juli 2021 wies der Gemeinderat A. an, sämtliche nicht bewilligten Bauteile am Gebäude X-Strasse auf Parzelle LIG Q./bbb zurückzubauen. Am 11. November 2021 reichte A. dem Gemeinderat eine weitere Projektänderung ein. Auf Gesuch von A. hin entschied der Gemeinderat am 29. November 2021, der Baustopp bleibe bestehen. Dem Bauherrn werde gestattet, gewisse Massnahmen zur Bauaustrocknung und Schimmelbekämpfung vorzunehmen. Am 21. März 2022 fand auf Anweisung des Gemeinderats eine Zwischenkontrolle durch einen externen Baukontrolleur der C. unter Teilnahme von Vertretern der Gemeinde sowie der Bauherrschaft statt. Im Anschluss daran verfügte die Bauverwaltung Q. Sofortmassnahmen betreffend Entfernung aller Gefahrstoffe aus dem Gebäude (Flüssigkeiten, Gase, Feststoffe) sowie Transport und Lagerung an bewilligtem Ort gemäss aktuellen Vorschriften.

**4.**

Mit Beschluss vom 4. April 2022 entschied der Gemeinderat Q. unter anderem:

1. – 2.

[...]

3.

Die Bauarbeiten sind ab Empfang dieser Verfügung vollumfänglich einzustellen. Sie dürfen nur mit schriftlicher Bewilligung des Gemeinderates fortgesetzt werden. Diese wird erst erteilt, wenn die nachfolgenden Bedingungen und Auflagen erfüllt sind.

Sollten Handwerkerfahrzeuge beobachtet werden oder Hinweise der Nachbarschaft zu Bautätigkeiten eingehen, würde umgehend eine polizeiliche Kontrolle angeordnet und ein Strafverfahren nach § 160 BauG eingeleitet.

Vorbehalten bleibt die Bestrafung nach Art. 292 StGB, der wie folgt lautet: Wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet, wird mit Busse bestraft.

4.

[...]

5.

Das Brandschutzkonzept für die gesamte Liegenschaft ist durch einen Brandschutzfachmann VKF (QSS2) oder durch eine Person mit höherer Qualifikation zu erstellen. Darin ist dem Gemeinderat der QS-Verantwortliche für den Brandschutz zu melden (Bauzeit bis Fertigstellung).

**Vor Inbetriebnahme** ist der Bauverwaltung eine Kopie der **Übereinstimmungserklärung (ÜE)** einzureichen.

6.

Bevor eine Aufhebung der Baueinstellung beantragt werden kann, müssen die versäumten Punkte aus der ursprünglichen Baubewilligung in bewilligungsfähiger Qualität erfüllt sein:

- Parkplatzplan (Ziffer III/10 der Baubewilligung)
- Schallschutznachweis (Ziffer III/11 der Baubewilligung)
- Kanalisationsplan mit Kameraaufnahmen und Dichtigkeitsprüfung (Ziffer 111/14 der Baubewilligung)

7.

Bevor eine Aufhebung der Baueinstellung beantragt werden kann, müssen folgende Dokumentationen eingereicht werden:

- Revisionspläne des aktuellen Baufortschritts (IST-Zustand)
- Pläne Projektänderung (bewilligungsfähiger Endzustand)
- Ausführungspläne von Fachplanern der relevanten Gewerke
- Konformitätserklärung erdbebengerechte Bauweise
- Energienachweis
- Behindertengerechte Bauweise
- Elektrische Installationsanzeige

8.

[...]

9.

a) Sobald die unter Ziffern III/6 und III/7 dieser Verfügung erwähnten Unterlagen eingereicht sind, kann beim Gemeinderat die Baufreigabe für die

Erfüllung von Ziffer III/9 der Baubewilligung vom 16.12.2019 beantragt werden. Diese lautet:

*Innert 30 Tagen nach Rechtskraft der Baubewilligung sind im Untergeschoss die Kücheneinrichtung rückzubauen und die Wohneinrichtungen in den zu Wohnzwecken eingerichteten 5 Räumen (Wohnküche, Zimmer) zu beseitigen.*

b) Nach Abschluss des Rückbaus gemäss Ziffer III/9 der Baubewilligung vom 16.12.2019 und Rechtskraft der Baubewilligung für die Projektänderungen kann beim Gemeinderat die Aufhebung der Baueinstellung beantragt werden.

c) Baufreigaben sind nur in schriftlicher Form gültig.

10.

Einer allfälligen Beschwerde gegen diese Verfügung wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 46 VRPG).

## **B.**

### **1.**

Gegen den Beschluss des Gemeinderats vom 4. April 2022 erhob A. Beschwerde beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) mit den Anträgen:

1)

Die Ziffern 3, 5, 6 und 7 des Beschlusses der Vorinstanz vom 4. April 2022 seien aufzuheben.

2)

Ziffer 9 des Beschlusses der Vorinstanz vom 4. April 2022 sei ebenfalls aufzuheben, soweit sie durch den Beschwerdeführer nicht bereits erfüllt worden und entsprechend gegenstandslos geworden ist.

3)

Eventualiter sei der Beschluss der Vorinstanz vom 4. April 2022 gesamthaft aufzuheben und zur Neubeurteilung zurückzuweisen.

4)

Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

5)

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

### **2.**

Das BVU, Rechtsabteilung, fällte am 13. September 2022 folgenden Entscheid:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'500.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 275.–, insgesamt Fr. 1'775.–, werden dem Beschwerdeführer A. auferlegt.

3.

Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.

## **C.**

### **1.**

Gegen den am 14. September 2022 zugestellten Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, erhob A. am 14. Oktober 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde (Verfahren WBE.2022.400) mit den Rechtsbegehren:

1.

Der Entscheid der Vorinstanz vom 13. September 2022 sei aufzuheben und die Beschwerde vom 9. Mai 2022 sei gutzuheissen.

2.

Eventualiter sei der Entscheid der Vorinstanz vom 13. September 2022 aufzuheben und die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3.

Der Beschwerde vom 14. Oktober 2022 sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

4.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

### **2.**

Mit Verfügung vom 26. Oktober 2022 erörterte der Instruktionsrichter, der Verwaltungsgerichtsbeschwerde komme vorliegend von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zu, eine entsprechende Anordnung gemäss Ziffer 3 der Rechtsbegehren des Beschwerdeführers sei nicht erforderlich. Es stehe den Parteien frei, mit der Beschwerdeantwort auch anderslautende Verfahrensanträge zu stellen.

### **3.**

Mit Beschwerdeantwort vom 14. November 2022 beantragte der Gemeinderat:

1.

Die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Der Beschwerde sei keine aufschiebende Wirkung zu erteilen.

**4.**

Das BVU, Rechtsabteilung, stellte mit Beschwerdeantwort vom 24. November 2022 folgende Anträge:

1.  
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.
2.  
Der Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu entziehen, sofern nicht umgehend ein Entscheid in der Sache gefällt werden kann.

**5.**

Mit Verfügung vom 30. November 2022 wurde in Gutheissung der Gesuche des BVU, Rechtsabteilung, sowie des Gemeinderats Q. der Verwaltungsgerichtsbeschwerde die aufschiebende Wirkung entzogen. Damit galt weiterhin die vom Gemeinderat Q. am 4. April 2022 angeordnete Baueinstellung. Auf eine von A. gegen die Verfügung vom 30. November 2022 erhobene Beschwerde trat das Bundesgericht am 6. April 2023 nicht ein (Urteil des Bundesgerichts 1C\_12/2023 vom 6. April 2023).

**D.**

**1.**

Parallel zum angestregten Verwaltungsgerichtsverfahren (soeben lit. C) ersuchte A. am 13. Oktober 2022 beim Gemeinderat Q. um Erlaubnis, die Fassaden verputzen zu dürfen, damit eine Schimmelbildung und ein Verfall des Gebäudes verhindert werden könne. Der Gemeinderat wies das Gesuch mit Entscheid vom 24. Oktober 2022 ab.

**2.**

Dagegen erhob A. am 28. November 2022 Beschwerde beim BVU mit den Anträgen:

1.  
Der Beschluss der Vorinstanz vom 24. Oktober 2022 sei aufzuheben und der Antrag auf Baufreigabe zwecks Schimmelbekämpfung sei gutzuheissen.
2.  
Eventualiter sei der Beschluss der Vorinstanz vom 24. Oktober 2022 aufzuheben und die Angelegenheit zur Neuurteilung zurückzuweisen.
3.  
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

**3.**

Mit Beschwerdeantwort vom 12. Dezember 2022 beantragte der Gemeinderat die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Ausserdem sei der Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zu erteilen.

**4.**

Am 12. Juni 2023 ersuchte das BVU, Rechtsabteilung, A. um Mitteilung, ob er auf einen Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, als Beschwerdeinstanz verzichten und der Überweisung der Sache an das Verwaltungsgericht zur Erledigung im Sinne einer Sprungbeschwerde zustimmen würde. Mit Antwortschreiben vom 3. Juli 2023 erklärte sich A. mit einer Sprungbeschwerde ans Verwaltungsgericht einverstanden.

**5.**

Am 10. Juli 2023 überwies das BVU, Rechtsabteilung, die beim BVU erhobene Beschwerde von A. vom 28. November 2022 dem Verwaltungsgericht zur Erledigung (Verfahren WBE.2023.247).

**D.**

Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (vgl. § 7 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2022 [GOG; SAR 155.200]).

---

**Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**I.**

**1.**

Das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200) regelt die Voraussetzungen einer Vereinigung von mehreren Beschwerdeverfahren nicht. Ihre Zulässigkeit ist aber unbestritten und nach der Praxis ist die Vereinigung in jedem Verfahrensstadium aus prozessökonomischen Gründen möglich (§ 47 Abs. 1 VRPG; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2009.72, WBE.2009.4, WBE.2009.90 vom 20. August 2009, Erw. I/3; BGE 122 II 367, Erw. 1a; Urteil des Bundesgerichts 1C\_13/2012 vom 24. Mai 2012, Erw. 1.1; BERTSCHI/PLÜSS, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Aufl. 2014, N. 58 f. zu Vorbemerkungen zu §§ 4–31).

Die beiden Verfahren WBE.2022.400 und WBE.2023.247 betreffen beide die Baueinstellung und beruhen auf demselben Sachverhalt. Zwischen den Verfahren besteht ein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang. Auch handelt es sich um denselben Beschwerdeführer bzw. Gesuchsteller. Es rechtfertigt sich daher, die beiden Verfahren aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen.

**2.**

Der Fokus ist zunächst auf das Verfahren WBE.2022.400 zu richten, da sich die diesbezügliche Beschwerde gegen die angeordnete Baueinstellung bzw. den Baustopp als Ganzes richtet.

**II. Verfahren WBE.2022.400**

**1.**

**1.1.**

Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 VRPG). Das gilt auch in Bausachen (§ 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der angefochtene Entscheid des BVU (vom 13. September 2022) 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]). Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts für die Hauptsache ist gegeben. Vorliegend geht es um vorsorgliche Massnahmen (Baueinstellung/Baustopp mit weiteren Anordnungen). Praxisgemäss erstreckt sich die Zuständigkeit in der Hauptsache auch auf vorsorgliche Massnahmen (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1973, S. 267; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2020.425 vom 25. März 2011, Erw. I/1, WBE.2011.44 vom 13. April 2011, Erw. I/1, BE.98.00365 vom 18. Dezember 1998, Erw. I/1a).

**1.2.**

Der angefochtene Entscheid betreffend vorsorgliche Massnahmen stellt einen Zwischenentscheid dar. Verfahrensleitende Zwischenentscheide sind in der Regel nicht selbständig mit Beschwerde anfechtbar. Ausnahmsweise angefochten werden können sie, wenn sie für den Beschwerdeführer einen später nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken, der mit dem Entscheid in der Hauptsache nicht mehr vollständig beseitigt werden kann (vgl. AGVE 2014, S. 286, Erw. II/2.3; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38 – 72 [a]VRPG, 1998, N. 53, 55, 59 zu § 38). Von einer solchen Konstellation ist vorliegend auszugehen: Der Beschwerdeführer macht u.a. geltend, die Arbeiten stützten sich auf rechtskräftige Baubewilligungen, weshalb er berechtigt sei, das Bauvorhaben umzusetzen bzw. fertigzustellen (vgl. etwa Beschwerde, S. 3). Der Zwischenentscheid ist folglich selbständig mit Beschwerde anfechtbar.

**1.3.**

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).



## **2.**

### **2.1.**

Der Beschwerdeführer stellte vor Vorinstanz den Hauptantrag, die Ziffern 3, 5, 6 und 7 des Beschlusses des Gemeinderats vom 4. April 2022 seien aufzuheben. Ziffer 9 des Beschlusses des Gemeinderats vom 4. April 2022 sei ebenfalls aufzuheben, soweit sie durch den Beschwerdeführer nicht bereits erfüllt worden und entsprechend gegenstandslos geworden sei (Vorakten, act. 10 [Rechtsbegehren Ziffern 1 und 2]). Im Eventualantrag verlangte der Beschwerdeführer, der Beschluss des Gemeinderats vom 4. April 2022 sei gesamthaft aufzuheben und zur Neubeurteilung zurückzuweisen (Vorakten, act. 10 [Rechtsbegehren Ziffer 3]).

Die Vorinstanz wies die Beschwerde mit Entscheid vom 13. September 2022 ab, soweit sie darauf eintrat (angefochtener Entscheid, S. 14 [Dispositiv-Ziffer 1]). Soweit der Beschwerdeführer die Aufhebung der Ziffern 5, 6, 7 und 9 des Beschlusses des Gemeinderats vom 4. April 2022 beantragt hatte, trat die Vorinstanz auf die Beschwerde nicht ein (angefochtener Entscheid, S. 10 ff.). Ebenso trat sie auf den Eventualantrag (Aufhebung gesamter Entscheid und Rückweisung) nicht ein (angefochtener Entscheid, S. 12 f.). Soweit der Beschwerdeführer die Aufhebung von Ziffer 3 (Baueinstellung) des Beschlusses des Gemeinderats vom 4. April 2022 verlangt hatte, wies die Vorinstanz die Beschwerde ab (angefochtener Entscheid, S. 5 ff.).

### **2.2.**

Vor Verwaltungsgericht beantragt der Beschwerdeführer, der Entscheid der Vorinstanz vom 13. September 2022 sei aufzuheben und die (vor Vorinstanz erhobene) Beschwerde vom 9. Mai 2022 sei gutzuheissen. Eventualiter sei der Entscheid der Vorinstanz vom 13. September 2022 aufzuheben und die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Beschwerde, S. 2 [Rechtsbegehren Ziffern 1 und 2]).

Beim angefochtenen Entscheid der Vorinstanz (vom 13. September 2022) handelt es sich – wie dargelegt (Erw. II/2.1) – teilweise um einen Nichteintretensentscheid. Ist ein Nichteintretensentscheid der Vorinstanz angefochten, kann Gegenstand des Verwaltungsgerichtsverfahrens einzig sein, ob die Vorinstanz zu Recht auf die entsprechenden Anträge nicht eingetreten ist. Trifft dies zu, hat es bei diesem Nichteintretensentscheid sein Bewenden (vgl. BGE 135 II 38, Erw. 1.2; Urteil des Bundesgerichts 8C\_367/2009 vom 23. September 2009, Erw. 1.4; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.259 vom 15. März 2023, Erw. II/2.1). Ist die Vorinstanz auf ein Rechtsmittel nicht (oder – wie hier – teilweise nicht) eingetreten, so ist die Sache bei Gutheissung der Beschwerde in aller Regel zur materiellen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Ausnahmen macht das Verwaltungsgericht insbesondere dort, wo die Vorinstanz im Sinne einer Eventualbegründung auch eine materielle Prüfung vorgenommen hat; dann

kann es der Verfahrensökonomie und -beschleunigung dienen, wenn das Verwaltungsgericht ohne Rückweisung selber entscheidet. Da der Beschwerdeführer in diesen Fällen auch die materielle Beurteilung durch die Vorinstanz kennt und in der Beschwerde dazu Stellung nehmen konnte, bestehen unter dem Gesichtspunkt des rechtlichen Gehörs und der Wahrung des Instanzenzugs keine Bedenken (vgl. AGVE 1988, S. 231, Erw. I/4a; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.259 vom 15. März 2023, Erw. II/2.1; MERKER, a.a.O., N. 30 f. zu § 58; KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. Aufl. 2013, S. 695).

Nachdem der angefochtene Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, bezüglich der Begehren um Aufhebung der Ziffern 5, 6, 7 und 9 des Beschlusses des Gemeinderats vom 4. April 2022 sowie des vom Beschwerdeführer gestellten Eventualantrags keine materielle Eventualbegründung enthält, ist ausgeschlossen, dass sich das Verwaltungsgericht diesbezüglich zur Sache äussert. Es hat einzig zu beurteilen, ob die Vorinstanz auf die entsprechenden Anträge zu Recht nicht eingetreten ist. In den Erwägungen des angefochtenen Entscheids erläuterte die Vorinstanz, weshalb sie auf die fraglichen Anträge nicht eintrat (siehe angefochtener Entscheid, S. 10 ff.). Der Beschwerdeführer bringt vor, gemäss Vorinstanz sei (in der vorinstanzlichen Beschwerde) unbegründet geblieben, weshalb Ziffer 5 aufgehoben werden solle. Dies treffe nicht zu, da in der Beschwerdeschrift vom 9. Mai 2022 ausgeführt worden sei, dass der Beschwerdeführer die Brandschutz-Sofortmassnahmen zwischenzeitlich erfülle und er dies dem Gemeinderat unter Beilage von Beweismitteln bestätigt habe; zudem verfüge der Beschwerdeführer über rechtskräftige Baubewilligungen (vgl. Beschwerde, S. 7). Diese Vorbringen verfangen nicht, da die "Brandschutz-Sofortmassnahmen" Ziffer 4 des Beschlusses des Gemeinderats vom 4. April 2022 betrafen (siehe Vorakten, act. 6 f.), welche Ziffer vor Vorinstanz gar nicht angefochten war (siehe Vorakten, act. 10). Im Zusammenhang mit dem Brandschutz war lediglich Ziffer 5 (Brandschutzkonzept für gesamte Liegenschaft) des Beschlusses des Gemeinderats vom 4. April 2022 angefochten, wobei der Beschwerdeführer – wie die Vorinstanz zu Recht festhielt (angefochtener Entscheid, S. 11) – mit keinem Wort begründete, weshalb diese Ziffer aufzuheben sei (Vorakten, act. 11 ff.). Soweit die Vorinstanz auf die Beschwerde nicht eintrat, setzt sich der Beschwerdeführer mit diesem Nichteintreten nicht sachbezogen auseinander. Er legt nicht dar, weshalb die Vorinstanz (seiner Ansicht nach) zu Unrecht auf die vorinstanzliche Beschwerde teilweise nicht eingetreten ist. Es erübrigt sich deshalb, auf die vor Vorinstanz gestellten Anträge, auf welche die Vorinstanz nicht eintrat, weiter einzugehen.

### 3.

Der Beschwerdeführer behauptet, die Vorinstanz sei auf sein Vorbringen, wonach vom Gemeinderat diverse Punkte in das Dispositiv aufgenommen

worden seien, die nicht Gegenstand des Dispositivs bilden könnten, mit keinem Wort eingegangen. Damit habe sie die ihr obliegende Begründungspflicht sowie das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt (vgl. Beschwerde, S. 6 f.). Dieser Vorhalt ist nicht nachvollziehbar. Der Beschwerdeführer legt nicht dar, welche ins Dispositiv aufgenommenen "Punkte" er konkret meint. Sollte er sich auf die "Vorbemerkung" in der vorinstanzlichen Beschwerde beziehen, wo er Ziffer 8 des Beschlusses des Gemeinderats vom 4. April 2022 erwähnte, welche seines Erachtens keine eigenständige Wirkung entfalten könne und (anstatt ins Verfügungsdispositiv) eher als Feststellung bzw. Erwägung in den Beschluss hätte aufgenommen werden sollen (vgl. Vorakten, act. 11), gilt festzuhalten, dass er diese Dispositiv-Ziffer nicht angefochten hatte. Weshalb sich die Vorinstanz mit dieser Ziffer dennoch hätte auseinandersetzen müssen, obwohl sie gar nicht angefochten war, leuchtet nicht ein und wird vom Beschwerdeführer nicht dargelegt. Eine Verletzung der Begründungspflicht und damit des Anspruchs auf rechtliches Gehör des Beschwerdeführers (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101]) liegt nicht vor.

#### 4.

Weiter beanstandet der Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe keinen Augenschein durchgeführt und erst im Rahmen des hier angefochtenen Entscheids begründet, weshalb kein Augenschein durchgeführt worden sei. Darin liege eine Gehörsverletzung (Beschwerde, S. 7 f.). Auch dieser Einwand geht fehl. Ein Augenschein wurde von der Vorinstanz weder in Aussicht gestellt noch hat der Beschwerdeführer einen solchen beantragt. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör des Beschwerdeführers liegt daher nicht vor. Einen Antrag auf Durchführung eines Augenscheins stellte lediglich der Gemeinderat in seiner Eingabe vom 30. August 2022 (Vorakten, act. 62). Die Vorinstanz erachtete einen Augenschein jedoch als entbehrlich, weshalb sie darauf in antizipierter Beweiswürdigung verzichtete. Den Verzicht begründete sie im angefochtenen Entscheid vom 13. September 2022 eingehend (siehe angefochtener Entscheid, S. 13). Inwiefern im Vorgehen der Vorinstanz ein Mangel liegen sollte, kann nicht erkannt werden.

#### 5.

Soweit der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz habe hinsichtlich des Gesuchs um aufschiebende Wirkung keinen Zwischenentscheid gefällt und mit dem Endentscheid ca. vier Monate zugewartet, was Treu und Glauben widerspreche und rechtsmissbräuchlich sei (vgl. Beschwerde, S. 6), ist der Vorhalt haltlos. Die Vorinstanz weist zu Recht darauf hin, dass die Dauer grösstenteils dem Verhalten des Beschwerdeführers zuzuschreiben ist. Nachdem er zur Beschwerdeantwort des Gemeinderats vom 30. Mai 2022 unaufgefordert replizieren wollte, stellte er mehrere Fristgesuche (Gesuch um Fristansetzung vom 20. Juni 2022; Fristerstreckungsgesuch vom

21. Juli 2022), bis er die Stellungnahme am 22. August 2022 schliesslich einreichte (siehe Vorakten, act. 46 ff.). Es kann auf die Darlegungen der Vorinstanz in ihrer Beschwerdeantwort verwiesen werden (Beschwerdeantwort Vorinstanz, S. 2 f.). Dass die Vorinstanz anschliessend – nach Eingang der Eingabe des Gemeinderats vom 30. August 2022 – am 13. September 2022 zeitnah und direkt den Entscheid in der Sache fällte, ist nicht zu beanstanden. Ein vorgängiger Zwischenentscheid über die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung hätte angesichts des Verfahrensablaufs nicht relevant früher gefällt werden können. Für die Verzögerungen hatte – wie dargelegt – der Beschwerdeführer selber gesorgt, welcher im Übrigen auch keine Dringlichkeit geltend machte.

## **6.**

### **6.1.**

#### **6.1.1.**

In materieller Hinsicht umstritten ist die vom Gemeinderat angeordnete Baueinstellung (Ziffer 3 des Beschlusses des Gemeinderats vom 4. April 2022), welche die Vorinstanz geschützt hat. Letztere hielt fest, das sich weiterhin in Ausführung befindliche Umbauvorhaben weise diverse gravierende Abweichungen zu den bewilligten Plänen auf. Es handle sich um bewilligungspflichtige Änderungen. Der Beschwerdeführer verfüge zwar über eine rechtskräftige Baubewilligung, er müsse sich jedoch enthalten lassen, dass die bisher vorgenommenen Bauarbeiten dieser Bewilligung nur in Teilen entsprächen und ein Weiterbau gemäss den bewilligten Plänen gar nicht mehr möglich sei. Die Abweichungen hätten auch Auswirkungen auf die Einhaltung der brandschutzrechtlichen Vorgaben (Brandabschnitte) und die Statik. Die Vorfälle und Vorkehrungen in der Vergangenheit liessen überdies darauf schliessen, dass die Bauherrschaft nicht die Absicht habe, den Bau gemäss den bewilligten Plänen fertigzustellen. Offensichtlich seien weitere Änderungen geplant. Es bestehe Grund zur Annahme, dass Arbeiten vorgenommen worden seien und weiterhin vorgenommen würden, welche durch die Baubewilligung nicht abgedeckt seien, womit die erste Voraussetzung für eine Baueinstellung erfüllt sei. Hinzu komme, dass diverse Auflagen der Baubewilligung vom 16. Dezember 2019, die vor Beginn der Bauarbeiten hätten erfüllt werden müssen, bis heute nicht erfüllt seien, weshalb selbst mit den bewilligten Bauarbeiten noch nicht hätte begonnen werden dürfen. Schliesslich falle auch die Interessenabwägung zu Lasten des Beschwerdeführers aus. Dem öffentlichen Interesse an der konsequenten Durchsetzung des Bewilligungsverfahrens vor Baubeginn stünden in erster Linie die Interessen des Beschwerdeführers an einer raschen Realisierung der Baute entgegen. Diesen Interessen sei gegenüber den öffentlichen Interessen an der Durchsetzung des Bewilligungsvorbehalts nur untergeordnete Bedeutung zuzumessen. Beachtlich sei einzig das Interesse des Beschwerdeführers an der Vornahme der Arbeiten zur Schimmelbekämpfung, soweit solche weiterhin erforderlich seien. Gemäss den nachvollziehbaren Angaben des Gemeinderats lasse sich

das Gebäude inzwischen wie gefordert querlüften, womit die Schimmelbekämpfung ermöglicht sei. Der Beschwerdeführer unterlasse es zudem darzulegen, welche Fassadenöffnungen noch geschlossen werden müssten. Ein Querlüften der Gebäude sei möglich, Verputzarbeiten seien hierfür nicht erforderlich. Der verfügte Baustopp erweise sich als verhältnismässig (vgl. angefochtener Entscheid, S. 9 f.).

#### **6.1.2.**

Der Beschwerdeführer bestreitet die Zulässigkeit der angeordneten Baueinstellung. Er erachtet diese als unverhältnismässig. Mit der Baueinstellung werde ihm die Ausführung der bereits bewilligten Bauarbeiten untersagt, weil offenbar die vage Möglichkeit bestehe, dass Bauarbeiten ausgeführt würden, welche nicht bewilligt worden seien. In diesem Zusammenhang sei darauf hinzuweisen, dass die Änderungen betreffend das 3. Obergeschoss auf eine Fehlberatung bzw. Fehlauskunft durch den Gemeinderat erfolgt sei. Die Baueinstellung sei zwar ein geeignetes Mittel, um nicht bewilligte Bauarbeiten zu verhindern, jedoch sei die Massnahme vorliegend nicht erforderlich. Es seien mildere Massnahmen denkbar, wie z.B. den Beschwerdeführer im Sinne einer Selbstdeklaration zur Einreichung von Berichten zum aktuellen Stand der Bauarbeiten zu verpflichten oder regelmässige Baukontrollen durchzuführen. Eine ausreichende Verhältnismässigkeitsprüfung sei nicht vorgenommen worden. Verhältnismässig sei eine Baueinstellung auch hinsichtlich der bereits bewilligten Arbeiten nicht, da die betreffenden Baubewilligungen rechtskräftig seien. Hinsichtlich der Auflagen, die der Beschwerdeführer vor Baubeginn hätte erfüllen müssen, denen er bisher aber nicht nachgekommen sei, hält der Beschwerdeführer entgegen, dass die Vorinstanz die angeordneten Auflagen hätte vollstrecken lassen können bzw. müssen, wenn sie tatsächlich Interesse an den betreffenden Auflagen gehabt hätte. Die Revisionspläne des aktuellen Baufortschritts sowie die Pläne betreffend Projektänderung habe der Beschwerdeführer im Übrigen eingereicht. Wie bereits vor Vorinstanz angeführt, sei die Schimmelbekämpfung noch nicht abgeschlossen. Die Anordnung der Einstellung sämtlicher Bauarbeiten sei unverhältnismässig und der angefochtene Entscheid entsprechend aufzuheben (vgl. Beschwerde, S. 4 ff.).

#### **6.1.3.**

Der Gemeinderat teilt die Ansicht der Vorinstanz und bestreitet die gegenteiligen Ausführungen des Beschwerdeführers. Die Einstellung der offensichtlich aus dem Ruder gelaufenen Bauarbeiten sei das mildeste zur Verfügung stehende Mittel, um die Baubewilligungspflicht durchzusetzen. Durch die mehrfachen Abweichungen von den bewilligten Plänen bestehe das Risiko, dass weitere Bauteile entgegen der Bewilligung erstellt würden. Die Bauherrschaft habe es in der Hand, mittels Dokumentation des aktuellen, baurechtswidrigen Zustands der Baute sowie mittels Vorlegen der Pläne

ne, wie sie die Baute in einen baurechtskonformen Zustand zu bringen gedenke, die Aufhebung der Baueinstellung zu bewirken. Von einer Fehlberatung könne zudem keine Rede sein, auch sei es nicht Aufgabe der Behörden, die Konformität des Baufortschritts mittels dauernder Baukontrollen zu prüfen. Der zur Vorprüfung eingereichte Plansatz sei wegen fehlender Angaben als nicht bewilligungsfähig zurückgewiesen worden. Der ursprüngliche Antrag zur Schimmelbekämpfung sei vom Gemeinderat bewilligt worden, die eingebauten Türen und Fenster wichen in der Anzahl und Grösse von der Baubewilligung ab. Eine teilweise Baufreigabe würde – angesichts der fehlenden Pläne des aktuellen Zustands – zu unverhältnismässigem Kontrollaufwand führen (zum Ganzen: Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 2 ff.).

## **6.2.**

Dass vor dem Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden darf, ist als allgemeiner Grundsatz des Verwaltungsrechts selbstverständlich und gilt auch ohne ausdrückliche Gesetzesbestimmung (vgl. AGVE 2004, S. 158, Erw. 2b/bb/aaa; siehe auch § 59 Abs. 1, § 60 Abs. 1, § 65 und § 159 Abs. 1 BauG). Wird durch die Errichtung von Bauten ohne Baubewilligung, unter Verletzung einer solchen oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, so können gemäss § 159 Abs. 1 BauG die Einstellung der Arbeiten, die Einreichung eines Baugesuchs sowie die Herstellung des rechtmässigen Zustands, insbesondere die Beseitigung oder Änderung der rechtswidrigen Bauten oder Anlagen angeordnet werden. Vorsorgliche Massnahmen – wie die Anordnung der Baueinstellung – dienen hier dazu, den Bewilligungszwang durchzusetzen (vgl. ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, N. 22 zu § 159 BauG).

Mit der Baueinstellung wird bezweckt, den Ist-Zustand gegen eine laufende oder drohende Veränderung zu schützen. In Fällen, wo eine Baubewilligung vorhanden ist, müssen zudem ausreichende Gründe für die Annahme bestehen, dass Arbeiten vorgenommen werden, welche durch die Baubewilligung nicht abgedeckt sind. Massgebend ist folglich ein Vergleich zwischen den laufenden Arbeiten und der betreffenden Baubewilligung. Dabei folgt aus dem Charakter der Baueinstellung als vorsorgliche Massnahme sowie aus der Tendenz zu einer weiten Fassung der Baubewilligungspflicht, dass bereits die Gefahr, die vorgängige Kontrolle und Mitsprache zu vereiteln oder übermässig zu erschweren, eine Baueinstellung rechtfertigt. Diese ist angebracht, wenn mit der ernsthaften Möglichkeit zu rechnen ist, dass ein in Ausführung begriffener Bau nicht zulässig ist. Die Prüfung der Frage, ob die Baubewilligungspflicht wirklich verletzt ist und z.B. der Umfang der Baubewilligung überschritten wird, gehört ins nachfolgende Hauptverfahren. Die einstellende Behörde darf sich mit einer summarischen Untersuchung begnügen, was bedeutet, dass der Sachverhalt lediglich glaubhaft gemacht werden muss und die Behörde einer Abklärung im Einzelnen

enthoben ist (vgl. AGVE 1996, S. 339, Erw. 1; 1994, S. 434, Erw. 2a; BAUMANN, a.a.O., N. 101 zu § 60; ERICH ZIMMERLIN, Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971, 2. Aufl. 1985, N. 3b zu § 218).

Wenn die Behörde eigenmächtige Handlungen im Bereich des öffentlichen Baurechts nicht mit den Mitteln des Verwaltungszwangs unterbindet, läuft sie wegen der Präjudizwirkung Gefahr, das Gesetz nicht mehr richtig durchsetzen zu können. Der Anwendung des Verhältnismässigkeitsprinzips ist beim Entscheid über die Anordnung einer Baueinstellung nur ein enger Raum zu belassen. Insbesondere ist der durch eine Baueinstellung bewirkte Eingriff in die Eigentumsrechte (Verzögerung des Bauvorhabens) regelmässig geringer als eine Beseitigungsanordnung. In aller Regel ist es dem Gesuchsteller deshalb zumutbar, bis zur Erteilung einer rechtskräftigen Bau- oder Nutzungsbewilligung mit der Realisierung seines Vorhabens zuzuwarten. Das öffentliche Interesse, einer Aufweichung der gesetzlichen Ordnung durch konsequente Durchsetzung des Bewilligungsvorbehalts entgegenzuwirken, wird in der Praxis stets als hoch bewertet. Zwar kann das Verhältnismässigkeitsprinzip als Verfassungsgrundsatz (Art. 5 Abs. 2 BV) nicht ausgeschaltet werden, doch ist der Normalfall kaum denkbar, dass die Interessenabwägung zu Gunsten des Bauherrn ausfällt, und zwar selbst dann, wenn ihm keine Bösgläubigkeit unterstellt werden kann (wobei in vielen Fällen über die Bewilligungspflicht Gewissheit bestehen muss). Etwas differenzierter zu betrachten ist der Vertrauensschutz im Zusammenhang mit der behördlichen Duldung eines unbewilligten Nutzungsvorhabens (vgl. AGVE 2004, S. 158, Erw. 2b/bb/bbb; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2014.22 vom 24. November 2014, Erw. II/3.2).

### **6.3.**

#### **6.3.1.**

Die Vorinstanz legte die Vorgeschichte wie folgt dar (angefochtener Entscheid, S. 7 ff.):

Der heutige Beschwerdeführer reichte dem Gemeinderat am 2. Juli 2018 ein Baugesuch für den Umbau und die teilweise Umnutzung des Wohn- und Geschäftshauses auf Parzelle bbb ein. Noch während der Hängigkeit des Baugesuchs stellte die Gemeinde fest, dass im Untergeschoss vier Zimmer und eine Wohnküche ohne Baubewilligung gebaut und eingerichtet worden waren. Ebenfalls wurde im Erdgeschoss mit dem Bau der Wohnungen ohne Baubewilligung begonnen. Der Gemeindeammann erliess daher mit superprovisorischer Verfügung vom 6. Dezember 2018 eine erste Baueinstellungsverfügung, die der Gemeinderat nach Gewährung des rechtlichen Gehörs am 7. Januar 2019 bestätigte.

Nach mehrmaliger Überarbeitung des Baugesuchs erteilte der Gemeinderat dem Beschwerdeführer am 16. Dezember 2019 die Baubewilligung. Die bewilligten Pläne (= Pläne mit Revisionsdatum vom 9. Mai 2019 [vgl. Baubewilligung vom 16. Dezember 2019, Ziff. 2]) beinhalteten im Wesentlichen folgende Massnahmen:

- Im südöstlichen, längs zur Hauptstrasse ccc angeordneten Gebäudeteil (im Folgenden: Wohntrakt):

- Umnutzung von Gewerberäumen in Wohnungen im Erdgeschoss sowie dem 1. und 2. Obergeschoss mit entsprechenden Änderungen der internen Raumaufteilung sowie dem Einbau zusätzlicher Fenster;
- Einbau einer neuen Treppe vom Erdgeschoss ins Lager im Untergeschoss;
- Anbringung eines Sichtschutzes auf der südlichen Terrasse im 1. Obergeschoss;
- Zusätzliche Fenster im 1. und 2. Obergeschoss (Nord- und Südostfassade), zwei zusätzliche Türen im Bereich der südöstlichen Terrasse im 1. Obergeschoss, ein zusätzliches Fenster an der Südwestfassade im Erdgeschoss.

- Im nordwestlichen, rückwärtigen Gebäudeteil (im Folgenden: Lagertrakt):

- Ersatz der bestehenden Fenster, des bestehenden Tors zum Lagerbereich sowie des bestehenden Warenlifts;
- Einbau einer Türe im Erdgeschoss sowie interner Raumabtrennungen für den Zugang zu den Wohnungen im südöstlichen Gebäudeteil.

Die Baubewilligung enthielt unter dem Titel "Weitere Bestimmungen und Auflagen" insbesondere folgende Auflagen:

"9.

***Innert 30 Tagen nach Rechtskraft der Baubewilligung sind im Untergeschoss die Kucheneinrichtung rückzubauen und die Wohneinrichtungen in den zu Wohnzwecken eingerichteten 5 Räumen (Wohnküche, Zimmer) zu beseitigen.***

10.

***Vor Baubeginn ist dem Gemeinderat der überarbeitete Parkplatzplan einzureichen. Die Parkfelder sind durch Markierungen zu kennzeichnen.***

11.

***Vor Baubeginn ist dem Gemeinderat der Schallschutznachweis nach SIA-Norm 181 über die Aussenbauteile einzureichen (Art. 34 Abs. 2 LSV). Der Gemeinderat behält sich vor, durch Stichproben zu prüfen, ob die Schallschutzmassnahmen die Anforderungen der SIA-Norm 181 erfüllen. Sämtliche anfallenden Kosten für diese Prüfungen gehen vollumfänglich zu Lasten der Bauherrschaft.***

[...]

14.

***a) Vom bestehenden Gebäude existieren keine Kanalisationspläne. Im Zusammenhang mit den Bauarbeiten sind daher sämtliche Abwasserleitungen zu orten, in einem Entwässerungsplan 1:100 aufzuzeichnen und der Bauverwaltung innert zwei Monaten nach Rechtskraft dieser Verfügung zuhanden der Akten einzureichen.***

***b) Soweit überhaupt zugänglich, ist der Zustand der Röhren mittels Kanalfernsehen zu dokumentieren. Im Zweifelsfall kann der Gemeinderat als Baupolizeibehörde eine Dichtigkeitsprüfung verlangen. Leitungen, die den Anforderungen der SIA-Norm 190 nicht entsprechen, sind zu sanieren und auszuwechseln.***



[...]"

Am 10. August 2020 bewilligte der Gemeinderat sodann eine Projektänderung, die gegenüber den genehmigten Plänen folgende Änderungen beinhaltete:

- Rückbau des östlichen Treppenhauses im Wohntrakt mit Änderungen an den Raumaufteilungen der dortigen Wohnungen;
- Neue Aussentreppe im rückwärtigen Eckbereich zwischen dem Wohn- und dem Lagertrakt mit entsprechenden Änderungen der Erschliessung der Wohnungen im Wohntrakt;
- Neue Eingangstüren im Lagertrakt zur Erschliessung der Wohnungen im Wohntrakt;
- Teilweiser Abbruch mit Erhöhung des Dachs des Lagertrakts und neuem Flachdach;
- Zusätzliche Dachflächenfenster im Lagertrakt.

Nachdem anlässlich einer Baukontrolle festgestellt worden war, dass nicht gemäss bewilligten Plänen gebaut worden war und mit erheblicher Wahrscheinlichkeit ein zusätzliches Geschoss erstellt werde, erliess der Gemeindeammann am 18. Mai 2021 eine weitere superprovisorische Baueinstellungsverfügung, die der Gemeinderat am 28. Juni 2021 wiederum bestätigte. Mit Entscheid vom 12. Juni 2021 wies der Gemeinderat den Beschwerdeführer sodann an, sämtliche nicht bewilligten Bauteile innert 30 Tagen nach Rechtskraft dieser Verfügung zurückzubauen und der Bauverwaltung den Abschluss des Rückbaus schriftlich zu melden. Die Abnahme der Rückbauarbeiten durch die Bauverwaltung erfolgte am 28. Oktober 2021.

Am 11. November 2021 reichte die Bauherrschaft eine weitere Projektänderung ein, für die allerdings bis heute noch keine Bewilligung vorliegt. Die Projektänderung beinhaltet im Wesentlichen die Erstellung zusätzlicher Balkone im Bereich der Nordwestfassade des Wohntrakts sowie die Erstellung neuer "Vordächer" im Bereich der Südwestfassade des Lagertrakts.

Auf Ersuchen der Bauherrschaft gestattete der Gemeinderat mit Entscheid vom 29. November 2021, die Türen und Fenster der Aussenhaut einzubauen, damit eine Bauaustrocknung und Schimmelbekämpfung möglich werde und die Bausubstanz erhalten werde (Dispositiv Ziff. 2). Er hielt aber ausdrücklich fest, dass der Baustopp bestehen bleibe (Dispositiv Ziff. 1).

Nachdem der Gemeinderat erneute Bautätigkeiten vermutete, beauftragte er das C. mit der Erstellung eines Zwischenberichts über den aktuellen Stand der Arbeiten. Dieser liegt mit Datum vom 31. März 2022 vor, worauf der Gemeinderat am 4. April 2022 die im vorliegenden Verfahren angefochtene Verfügung erliess.

### **6.3.2.**

Gestützt auf die vorliegenden Unterlagen (Schreiben der Bauverwaltung vom 28. Januar 2022 [kommunale Akten, act. 86 ff.], Zwischenbericht vom 31. März 2022 [kommunale Akten, act. 93 ff.] sowie Fotodokumentation [kommunale Akten, act. 98 ff.]) hielt die Vorinstanz bezüglich des heutigen

Zeitpunkts in der Hauptsache (nicht abschliessend) folgende Verstösse gegen die rechtskräftig bewilligten Pläne (Planstand 1. Projektänderung, bewilligt am 10. August 2020) fest:

- Die mit der 2. Projektänderung (Pläne vom 11. November 2021) zur Bewilligung eingereichten Änderungen wurden bereits ausgeführt. So wurden die Balkonschicht im Bereich des Wohntrakts sowie die "Vordächer" im Bereich des Lagertrakts bereits ohne Baubewilligung erstellt.
- Das Dach des Lagertrakts wurde vollständig abgebrochen. Derzeit bestehen im Bereich des Dachgeschosses lediglich der Liftaufbau sowie die nordwestliche Firstwand.
- Die im 2. Obergeschoss des Lagertrakts eingesetzten Fenster entsprechen in Anzahl und Grösse nicht den bewilligten Plänen.
- An der Südwestfassade des Lagertrakts wurden zusätzliche Türen im Bereich des Aussentreppenhauses angebracht, wodurch die sog. "Vordächer" zu begehbaren Balkonen wurden.
- Im Lagertrakt wurde anstelle der bisherigen Wendeltreppe vom Erdgeschoss ins Untergeschoss an anderem Ort eine einläufige Treppe erstellt.

Zudem wurde anlässlich der Erstellung des Zwischenberichts festgestellt, dass Auflage 5 [richtig wohl: Auflage 9] der Baubewilligung vom 16. Dezember 2019, wonach im Untergeschoss die Kücheneinrichtung rückzubauen und die Wohneinrichtungen in den zu Wohnzwecken eingerichteten 5 Räumen (Wohnküche, Zimmer) innert 30 Tagen nach Rechtskraft der Baubewilligung zu beseitigen gewesen wäre, nach wie vor nicht erfüllt war.

#### **6.4.**

Der Beschwerdeführer setzt sich mit den dargelegten Feststellungen der Vorinstanz nicht auseinander. Er legt nicht dar, inwiefern diese falsch sein sollen. Aus der Vorgeschichte ergibt sich, dass der Beschwerdeführer den Bewilligungsvorbehalt bereits wiederholt missachtet und von den bewilligten Plänen mehrfach und teilweise massiv abgewichen ist. Die bereits erstellten und die (noch) in Bau befindlichen Abweichungen von den bewilligten Plänen sind bei summarischer Prüfung fraglos baubewilligungspflichtig bzw. müssen in einem Bauverfahren geprüft werden. Auch muss geprüft werden, ob sich die Abweichungen auf die brandschutzrechtlichen Vorgaben (Brandabschnitte) und die Statik auswirken. Dass der Beschwerdeführer über eine rechtskräftige Baubewilligung (vom 16. Dezember 2019) verfügt, trifft zwar zu. Jedoch ist festzuhalten, dass er die bisherigen Bauarbeiten nur teilweise entsprechend der Baubewilligung ausführte und ein Weiterbau bzw. eine Fertigstellung gemäss den bewilligten Plänen (angesichts der bereits erstellten und der begonnenen Abweichungen) nicht oder kaum mehr möglich ist bzw. mit Rückbauten verbunden wäre. Hinzu kommt, dass verschiedene Auflagen der Baubewilligung vom 16. Dezember 2019, die bereits vor Beginn der Bauarbeiten hätten erfüllt sein müssen, bis heute noch immer nicht erfüllt sind – so z.B. die Ziffern 10 und 11 der Baubewilligung vom 16. Dezember 2019. Mit den bewilligten Bauarbeiten hätte deshalb an sich noch gar nicht begonnen werden dürfen. Soweit ersichtlich kam der Beschwerdeführer auch den Ziffern 9 und 14 der Baubewilligung

vom 16. Dezember 2019 nicht nach, obwohl er dazu längst verpflichtet gewesen wäre. Dass die Baubewilligungsbehörden die Einhaltung der Auflagen der Baubewilligung vom 16. Dezember 2019 nicht von Beginn weg konsequent eingefordert und überprüft haben, vermag daran nichts zu ändern. Offensichtlich vertrauten die Behörden auf rechtskonformes und verlässliches Verhalten des Bauherrn (vgl. Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 3). Darin wurden sie enttäuscht. Die bereits erstellten und die (noch) in Bau befindlichen Abweichungen vom Bewilligten sind gravierend und es muss geprüft werden, ob sie zulässig sind. Die Grundanforderungen für die Anordnung einer Baueinstellung sind erfüllt.

Zu prüfen ist die Verhältnismässigkeit der Massnahme. Dabei ist festzuhalten, dass die Baueinstellung der aus dem Ruder gelaufenen Bauarbeiten ein taugliches Mittel ist, um das Bauvorhaben wieder in geordnete Bahnen zu führen. Die Massnahme ist zudem erforderlich, um das angestrebte Ziel zu erreichen. Es würde den Aufwand der Baubewilligungsbehörden sprengen, die Konformität des Baufortschritts mittels permanenter Kontrollen zu überwachen. Mit seinem bisherigen Verhalten hat der Beschwerdeführer zudem gezeigt, dass er sich weder an den Bewilligungsvorbehalt noch an die bewilligten Pläne und die in der Baubewilligung festgehaltenen Auflagen hält, sondern nach eigenem Gutdünken handelt. Die Behörden mussten bereits mehrfach Baueinstellungen anordnen, um sein eigenmächtiges Vorgehen zu stoppen. Ein milderer Mittel als eine Baueinstellung besteht vorliegend nicht. Bei der Interessenabwägung ist dem Interesse an der Baueinstellung sehr hohes Gewicht beizumessen. Es geht nicht nur um die Durchsetzung des Bewilligungsvorbehalts bzw. die Wahrung der Bauordnung, sondern auch um das Interesse an der rechtsgleichen Behandlung der Bauherren und der Verhinderung unerwünschter Präjudizien. Wer eigenmächtig baut, soll gegenüber demjenigen, der korrekt vorgängig um eine Bewilligung ersucht, nicht bevorteilt werden. Dem gewichtigen Interesse an der Baueinstellung steht das private Interesse des Beschwerdeführers entgegen, die Bauarbeiten weiterführen zu können. Diesem Interesse kommt indes nur untergeordnetes Gewicht zu. Das Interesse des Beschwerdeführers an der Vornahme der Arbeiten zur Schimmelbekämpfung prüfte bereits die Vorinstanz. Sie gelangte zum Schluss, dass ein Querlüften des Gebäudes offensichtlich möglich sei, was vom Beschwerdeführer auch nicht in Abrede gestellt werde; Verputzarbeiten seien hierfür nicht erforderlich (angefochtener Entscheid, S. 10). Der Beschwerdeführer behauptet, die Schimmelbekämpfung sei noch nicht abgeschlossen, namentlich sei es von hoher Wichtigkeit, dass die Fassaden verputzt werden dürften, andernfalls sich bis Dezember 2022 Schimmel bilden werde (Beschwerde, S. 5 f.). Das Verwaltungsgericht beurteilte diese Frage bereits im Zwischenentscheid vom 30. November 2022. Es konnte dabei nicht bestätigen, dass ein Verputz der Fassade für die Schimmelbekämpfung zwingend und umgehend erforderlich sei (Verfügung vom 30. November 2022, Erw. 3.2). Im darauffolgenden bundesgerichtlichen Verfahren

(1C\_12/2023) äusserte der Gemeinderat, eine allfällige Feuchtigkeitsproblematik sei eher auf den fehlenden Dachaufbau als auf die nicht verputzte Fassade zurückzuführen (Eingabe des Gemeinderats vom 16. Januar 2023 an das Bundesgericht; Urteil des Bundesgerichts 1C\_12/2023 vom 6. April 2023, Erw. 2.1). Ob dem so ist, kann dahingestellt bleiben. Der Beschwerdeführer macht bis heute auf jeden Fall nicht geltend (geschweige denn untermauert er dies), dass sich die Verhältnisse bezüglich der Feuchtigkeitsproblematik bzw. Schimmelbildung seit dem Zwischenentscheid vom 30. November 2022 massgeblich geändert hätten. Zu keinen anderen Erkenntnissen führen die Akten des Verfahrens WBE.2023.247. Auch hier untermauerte der Beschwerdeführer bis heute nicht, z.B. mit einem schlüssigen Fachbericht, dass ein Verputzen der Fassaden o.ä. zwingend und umgehend erforderlich wäre. Die Interessenabwägung ergibt daher, dass das Interesse des Beschwerdeführers das sehr gewichtige öffentliche Interesse an der Baueinstellung nicht zu überwiegen vermag. Die angeordnete Massnahme (Baueinstellung/Baustopp mit weiteren Anordnungen) erweist sich als verhältnismässig. Es bleibt darauf hinzuweisen, dass es letztlich am Beschwerdeführer liegt, die im Beschluss des Gemeinderats vom 4. April 2022 geforderten Unterlagen nun möglichst zügig und vollständig einzureichen, damit diese von den Behörden geprüft werden können und die angeordnete Baueinstellung gegebenenfalls aufgehoben werden kann.

### **III. Verfahren WBE.2023.247**

Das dem Verfahren WBE.2023.247 ursprünglich zugrunde liegende Gesuch vom 13. Oktober 2022 (erneute Baufreigabe von Verputzarbeiten zur Schimmelbekämpfung) stellte – bei richtiger Betrachtung – ein Gesuch um vorsorgliche Massnahmen im laufenden Beschwerdeverfahren (betreffend Baueinstellung/Baustopp mit weiteren Anordnungen) dar. Mit dem Entscheid im Beschwerdeverfahren WBE.2022.400 (betreffend Baueinstellung/Baustopp mit weiteren Anordnungen) wird das Verfahren WBE.2023.247 daher gegenstandslos.

Wie dargelegt (Erw. II/6.4 [letzter Absatz]) führen die Erkenntnisse aus den Akten des Verfahrens WBE.2023.247 im Übrigen zu keiner anderen Beurteilung des Beschwerdeverfahrens WBE.2022.400.

### **IV.**

#### **1.**

Auf die Abnahme weiterer Beweismittel kann schliesslich verzichtet werden. Die sich stellenden Rechtsfragen lassen sich gestützt auf die Akten schlüssig beurteilen. Weitere Beweiserhebungen vermöchten am vorliegenden Beurteilungsergebnis nichts zu ändern (vgl. zur antizipierten Beweismündigung etwa BGE 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3; 134 I 140, Erw. 5.3).

**2.**

Demgemäss erweist sich die Beschwerde WBE.2022.400 als unbegründet und ist abzuweisen. Die Beschwerde WBE.2023.247 ist als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

**V.**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG). Parteikosten sind keine zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG).

---

**Das Verwaltungsgericht erkennt:**

**1.**

Die Verfahren WBE.2022.400 und WBE.2023.247 werden vereinigt.

**2.**

Die Beschwerde WBE.2022.400 wird abgewiesen. Die Beschwerde WBE.2023.247 wird als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.

**3.**

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 344.00, gesamthaft Fr. 3'344.00, sind vom Beschwerdeführer zu bezahlen.

**4.**

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

---

Zustellung an:

den Beschwerdeführer (Vertreter)

den Gemeinderat Q.

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung

Mitteilung an:

den Regierungsrat

---

**Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten**

Dieser Zwischenentscheid kann wegen Verletzung von verfassungsmässigen Rechten innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öf-**

**fentlich-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 i.V.m. Art. 98 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG). Die Bestimmungen über den Stillstand der Fristen (Art. 46 BGG) gelten nicht.

Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt verfassungsmässige Rechte verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 42 BGG).

---

Aarau, 18. Juli 2023

**Verwaltungsgericht des Kantons Aargau**

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Wildi