

WBE.2023.79 / ME / ly

(BVURA.23.48)

Art. 75

Urteil vom 6. Juli 2023

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichterin Schöb-Talerico
Gerichtsschreiber Meier

Beschwerde- **A.** _____
führer vertreten durch Dr. iur. HSG Philipp Laube, Rechtsanwalt,
Schwertstrasse 1, 5401 Baden

gegen

Vorinstanzen **Gemeinderat Q.** _____

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

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
vom 2. Februar 2023

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

A. ist Eigentümer der Liegenschaft aaa in Q., die an Parzelle Nr. bbb angrenzt. Letztere ist im Miteigentum von B. und C.. Parzelle Nr. bbb weist eine längliche Form und eine Fläche von 281 m² auf; darauf befinden sich zwei kleinere Schopfbauten (ein "Geräteschopf" [Gebäude Nr. ddd, 8 m²] und ein "Veloschopf" [Gebäude Nr. ccc, 15 m²]).

Gebäude Nr. ccc ("Veloschopf") befindet an der Grundstücksgrenze zu Parzelle Nr. aaa bzw. im Umfang von etwa 1 m² auf deren Fläche. Es wurde nach Darstellung der Gemeinde Q. vor dem Jahre 1972 erstellt, nach abweichender Ansicht von A. in der heutigen Form in den 1990-Jahren. Für Gebäude Nr. ccc liegt keine Baubewilligung vor.

2.

Im Jahre 2003 wurde im Gebäude Nr. ccc eine Wärmepumpe eingebaut. Dafür liegt ebenfalls keine Baubewilligung vor.

3.

Mit Schreiben vom 26. Januar 2022 verlangte A. vom Gemeinderat Q., dass dieser bezüglich Gebäude Nr. ccc sowie der darin installierten Wärmepumpe ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchführt.

4.

Der Gemeinderat Q. beschloss am 9. Januar 2023:

1. Gestützt auf den Rechtsentscheid EBVU 14.333 vom 6. März 2015 und den in den Erwägungen festgehaltenen Folgerungen wurde der Rechtsanspruch von Herrn A. auf tätig werden des Gemeinderats bezüglich Gebäude Assekuranznummer ccc verwirkt.
2. Mit der Einleitung des Baugesuchsverfahrens bezüglich Wärmepumpe wird dieser Punkt hier hinfällig respektive im dortigen Verfahren abgehandelt.

B.

1.

Gegen den Gemeinderatsbeschluss erhob A. mit Eingabe vom 25. Januar 2023 Verwaltungsbeschwerde mit folgenden Anträgen:

1. Es sei der Entscheid Nr. 11 0.22.2 vom 9. Januar 2023 des Gemeinderates Q. aufzuheben und ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren betreffend Gebäude Nr. ccc auf der Parzelle bbb, X-Strasse, Q., durchzuführen.

2. *Eventualiter* sei der Entscheid Nr. 11 0.22.2 vom 9. Januar 2023 des Gemeinderates Q. aufzuheben und es sei festzustellen, dass das Gebäude Nr. ccc auf der Parzelle bbb, X-Strasse, Q. nicht die kantonale Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG geniesst.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdegegners (zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer).

2.

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, entschied am 2. Februar 2023:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'500.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 102.–, insgesamt Fr. 1'602.–, werden dem Beschwerdeführer, A., auferlegt.
3. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.

C.

1.

Gegen den Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, erhob A. mit Eingabe vom 2. März 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit folgenden Anträgen:

1. In Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde

1.1

sei Ziffer 1 des Dispositivs des Entscheids vom 2. Februar 2023 des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Geschäfts-Nr. BVURA.23.48) aufzuheben und neu wie folgt zu fassen:

In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid Nr. 11 0.22.2 vom 9. Januar 2023 des Gemeinderates Q. aufgehoben und der Gemeinderat Q. angewiesen, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren betreffend Gebäude Nr. ccc auf der Parzelle bbb, X-Strasse, Q., durchzuführen.

1.2

eventualiter sei Ziffer 1 des Dispositivs aufzuheben und neu wie folgt zu fassen:

In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid Nr. 11 0.22.2 vom 9. Januar 2023 des Gemeinderates Q. aufgehoben und es wird festgestellt, dass das Gebäude Nr. ccc auf der Parzelle bbb, X-Strasse, Q. nicht die kantonale Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG geniesst.

1.3

seien die Ziffern 2 und 3 des Dispositivs des Entscheids vom 2. Februar 2023 des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Geschäfts-Nr. BVURA.23.48) aufzuheben und der Beschwerdegegner 1 zu verpflichten, die Kosten des Verfahrens vor der Vorinstanz vollumfänglich zu tragen und dem Beschwerdeführer eine angemessene Parteientschädigung gemäss dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif) vom 10. November 1987 zu bezahlen.

2. *Eventualiter* sei die Sache zur Neubeurteilung des Entscheids vom 2. Februar 2023 des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Geschäfts-Nr. BVURA.23.48) an das Departement Bau, Verkehr und Umwelt zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen unter solidarischer Haftbarkeit zu Lasten des Beschwerdegegners 1 und der Beschwerdegegnerin 2 (zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer).
4. Es seien die vollständigen Verfahrensakten der Vorinstanzen beizuziehen.

2.

Das BVU, Rechtsabteilung, beantragte in der Beschwerdeantwort vom 21. März 2023 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

3.

Im Protokollauszug vom 3. April 2023 beantragte der Gemeinderat Q. die Abweisung der Beschwerde.

4.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 6. Juli 2023 beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). 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 dem angefochtenen Beschwerdeentscheid wird bestätigt, dass der Gemeinderat Q. bezüglich Gebäude Nr. ccc kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen hatte. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Nachbarparzelle Nr. aaa. Daher ist er durch den Beschwerdeentscheid beschwert und somit zur Beschwerde legitimiert (vgl. § 4 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 [Baugesetz, BauG; SAR 713.100] i.V.m. § 42 lit. a VRPG).

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der Gemeinderat Q. entschied, bezüglich der in Gebäude Nr. ccc eingebauten Wärmepumpe ein nachträgliches Baugesuch durchzuführen (siehe vorne lit. A/4). Dieser Punkt war vor der Vorinstanz unbestritten und diesbezüglich wäre der Beschwerdeführer mangels eines schutzwürdigen eigenen Interesses (§ 42 lit. a VRPG) nicht zur Beschwerde befugt gewesen. Auf die Wärmepumpe ist folglich nicht einzugehen.

3.

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

4.

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden, einschliesslich Ermessensüberschreitung, Ermessensunterschreitung und Ermessensmissbrauch (§ 55 Abs. 1 VRPG; vgl. ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 442). Die Rüge der Unangemessenheit ist demgegenüber ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

1.1.

Der Beschwerdeführer beanstandet, hinsichtlich der Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens dürfe nicht lediglich darauf abgestellt werden, ob er rechtzeitig gegen Gebäude Nr. ccc vorgegangen sei. Er habe keine Möglichkeit gehabt, innert drei Monaten gegen die nicht bewilligte Baute zu intervenieren. Erst im Jahre 2015 habe er erkannt, dass das Gebäude nicht – wie zuvor angenommen – vor dem Jahre 1972 (dem Inkrafttreten des Baugesetzes) erbaut worden sei. Nach dieser Erkenntnis habe er sich umgehend an den Gemeinderat gewandt und gegen die Baute

opponiert. Dies habe am 12. November 2015 zu einer Begehung vor Ort geführt (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, Rz. 7, 9).

1.2.

Das BVU erwog, der Nachbar habe in den Fällen eigenmächtigen Vorgehens des Bauherrn innert drei Monaten zu intervenieren, seit er vom Bauvorhaben Kenntnis nehmen konnte, d.h. seit er Kenntnis genommen habe oder bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätte nehmen können. Der Beschwerdeführer habe geltend gemacht, die umstrittene Baute sei – entgegen den Ausführungen des Gemeinderats – erst zwischen 1996 und 2000 in der heutigen Form erstellt worden. Unabhängig davon, ob dies zutrefte, habe der vormalige Eigentümer von Parzelle Nr. aaa nicht interveniert. Aufgrund der jahrelangen Duldung eines allfällig rechtswidrigen Zustands sei der nachbarrechtliche Rechtsschutzanspruch im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs des Beschwerdeführers, d.h. im Jahre 2012, bereits verwirkt gewesen. Die Duldung durch den Rechtsvorgänger müsse sich der Beschwerdeführer anrechnen lassen (angefochtener Entscheid, Erw. 4.2 f.).

1.3.

Entsprechend den Ausführungen des Gemeinderats hat der Nachbar ein eigenmächtiges Vorgehen des Bauherrn innert drei Monaten seit Kenntnisnahme zu melden. Der Beschwerdeführer habe die Liegenschaft aaa im Jahre 2012 erworben. Gebäude Nr. ccc auf dem Nachbargrundstück sei damals ersichtlich und in der amtlichen Vermessung erfasst gewesen. Der Anspruch des Beschwerdeführers auf ein Tätigwerden des Gemeinderats sei somit längst verwirkt (Gemeinderatsbeschluss vom 9. Januar 2023 [Beschwerdebeilage 3]; Beschwerdeantwort des Gemeinderats, S. 3).

1.4.

Nach der Rechtsprechung kann, wer als Nachbar im Sinne von § 42 lit. a VRPG von einem Bau- und Nutzungsvorhaben betroffen ist, seinen Rechtsanspruch selbst bei eigenmächtigem Vorgehen des Bauherrn später noch durchsetzen. Die Geltendmachung dieses Anspruchs ist jedoch an Fristen gebunden, namentlich weil der Rechtssuchende auch im Rechtsmittelverfahren auf befristete Rechtsmittel verwiesen ist. Liegt wie vorliegend keine Baubewilligung vor, hat die Intervention des Betroffenen *innert nützlicher Frist* zu erfolgen (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2015, S. 433; 1994, S. 365).

Die frühere Rechtsprechung zog hierfür die (damals) ordentliche Beschwerdefrist von 20 Tagen heran (§ 40 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 9. Juli 1968 [aVRPG]); diese begann mit der Kenntnis vom Bauvorhaben bzw. der Möglichkeit der Kenntnisnahme zu laufen (vgl. AGVE 1994, S. 365; 1988, S. 400, je mit Hinweisen). Im Ver-

gleich dazu konnte ein Dritter, welcher gemäss § 27 lit. b aVRPG zu Unrecht nicht in ein (Baubewilligungs-)Verfahren einbezogen worden war oder welchem ein Entscheid zu Unrecht nicht eröffnet worden war, gemäss § 28 aVRPG (heute § 66 Abs. 1 VRPG) innert einer Frist von drei Monaten bei der Baubewilligungsbehörde ein Wiederaufnahmebegehren stellen (AGVE 1988, S. 402). Damit verbunden war eine gewisse Besserstellung eines eigenmächtigen, ohne Baubewilligung handelnden Bauherrn gegenüber demjenigen, welcher ein Bewilligungsverfahren durchlaufen hatte, das mit einem bestimmten Verfahrensfehler behaftet war. Diese unerwünschte Privilegierung des eigenmächtigen Bauherrn veranlasste die Rechtsprechung zu einer Änderung hinsichtlich *der nützlichen Frist*.

Nach der geltenden Rechtsprechung hat der Nachbar auch in den Fällen eigenmächtigen Vorgehens des Bauherrn innert drei Monaten zu intervenieren, seit er vom Bauvorhaben Kenntnis nehmen konnte, d.h. seit er Kenntnis genommen hat oder bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätte nehmen können (vgl. AGVE 2015, S. 433; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2018.394 vom 23. April 2019, Erw. II/2.6)

1.5.

Der Beschwerdeführer ist seit dem Jahr 2012 Alleineigentümer der Liegenschaft aaa. Laut dem Grundbuchauszug erfolgte der Eigentumserwerb am 29. Februar 2012 (Beschwerdebeilage 5). Aktenkundig fand am 12. November 2015 eine Begehung bei den Liegenschaften aaa und bbb statt (vgl. Protokoll [Beschwerdebeilage 8]); daran nahmen neben dem Beschwerdeführer die Miteigentümer von Parzelle Nr. bbb teil. Damals war der Beschwerdeführer bereits seit mehr als dreieinhalb Jahren Eigentümer der Liegenschaft aaa. Gebäude Nr. ccc befand sich im heutigen Zustand (dieser soll nach Darstellung des Beschwerdeführers seit den 1990-er Jahren bestehen [Verwaltungsgerichtsbeschwerde, Rz. 30]). Entsprechend war der Anspruch des Beschwerdeführers auf Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens im Jahre 2015 verwirkt gewesen. Dies gilt umso mehr für den Gemeinderatsbeschluss vom 9. Januar 2023. Folglich ist nicht relevant, ob dem Beschwerdeführer eine allfällige Untätigkeit des Rechtsvorgängers anzurechnen wäre und zu welchem Zeitpunkt Gebäude Nr. ccc errichtet wurde. Darauf muss nicht eingegangen werden.

Hat der Beschwerdeführer wie vorliegend nicht *innert nützlicher Frist* reagiert, ist der Rechtsanspruch, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren verlangen zu können, verwirkt (AGVE 1994, S. 366; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2018.394 vom 23. April 2019, Erw. II/2.7). Somit war der Gemeinderat nicht verpflichtet, auf sein Ersuchen hin von den Eigentümern der Parzelle Nr. bbb ein nachträgliches Baugesuch für Gebäude Nr. ccc zu verlangen.

2.

2.1.

Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz eine unvollständige Sachverhaltsfeststellung vor. Das BVU habe offengelassen, wann Gebäude Nr. ccc erstellt worden sei. Die Gemeinde habe die Eigentümer der Parzelle Nr. bbb mit Schreiben vom 7. Oktober 2022 aufgefordert, zu belegen, dass die Baute bereits vor dem Inkrafttreten des Baugesetzes im Jahre 1972 bestanden habe, oder aber dafür ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Für den Entscheid des Gemeinderats, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen, sei somit relevant gewesen, ob das Gebäude vor oder nach dem Jahre 1972 erstellt worden sei. Von der Eigentümerschaft eingereichte Luftbilder zeigten lediglich, dass sich damals etwa an jener Stelle ein offener Unterstand (bestehend aus vier Holzpfosten und einem Wellblechdach) befunden habe. Aus dem Luftbild-Informationssystem des Bundes (LUBIS-Viewer) ergebe sich, dass Gebäude Nr. ccc zwischen 1993 und 1998 erstellt worden sei. Aus dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) folge, dass es frühestens im Jahre 1996 erbaut worden sei. Schliesslich belegten die Baumaterialien und die Bauweise, dass es in den 1990-er Jahren erstellt worden sei (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, Rz. 19 ff.; 28 ff.).

2.2.

Das BVU mass dem Zeitpunkt der Erstellung von Gebäude Nr. ccc keine entscheidende Bedeutung zu. Zur Begründung verwies es auf den verwirkten Anspruch des Beschwerdeführers, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren verlangen zu können (angefochtener Entscheid, Erw. 4.3).

2.3.

Der Gemeinderat erwog, auf dem ausgewerteten Luftbild aus dem Jahr 1970 (Nr. 19702560031230) sei eine Baute erkennbar, die Gebäude Nr. ccc entspreche. Im Protokollauszug vom 20. November 2015 sei belegt worden, dass dieses vor 1972 erstellt worden sei. Damit habe der Gemeinderat dem Beschwerdeführer auch mitgeteilt, dass für zwischen 1992 und 1997 ausgeführte Arbeiten kein nachträgliches Baugesuch erforderlich sei (Gemeinderatsbeschluss vom 9. Januar 2023, II [Beschwerdebeilage 3]; Luftbild von swisstopo [Beschwerdebeilage 15]).

2.4.

Gemäss § 17 Abs. 1 VRPG ermitteln die Behörden den Sachverhalt, unter Beachtung der Vorbringen der Parteien, von Amtes wegen und stellen die dazu notwendigen Untersuchungen an.

Der Untersuchungsgrundsatz verpflichtet die Behörde von Amtes wegen dazu, für die richtige und vollständige Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts zu sorgen. Über nicht rechtserhebliche Tatsachenfeststellungen ist kein Beweis zu führen und entsprechenden Beweisanträgen ist

keine Folge zu leisten (KASPAR PLÜSS, in: ALAIN GRIFFEL [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kanton Zürich [VRG], 3. Auflage 2014, § 7 N 10; ALFRED KÖLZ/ISABELLE HÄNER/MARTIN BERTSCHI, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Auflage 2013, Rz. 142).

Die Vorinstanz begründete ihren Entscheid damit, der Beschwerdeführer habe den Anspruch, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren verlangen zu können, verwirkt. Dieses Ergebnis ergab sich unabhängig davon, zu welchem Zeitpunkt Gebäude Nr. ccc erstellt bzw. erneuert wurde (siehe vorne Erw. 1.5). Das Erstellungsdatum der Baute und der Erneuerung waren nicht entscheidrelevant. Entsprechend musste sich die Vorinstanz dazu nicht äussern und durfte sie in antizipierter Beweiswürdigung auf die Erhebung weiterer Beweise verzichten (vgl. BGE 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3).

2.5.

Aus dem Beschluss vom 9. Januar 2023 ergibt sich nicht, dass der Gemeinderat von Amtes wegen (d.h. unabhängig von der Intervention des Beschwerdeführers) ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren bezüglich Gebäude Nr. ccc einzuleiten gedachte. Zwar stellte sich der Gemeinderat im erstinstanzlichen Entscheid auf den Standpunkt, die Baute sei bereits vor dem Jahre 1972 erstellt worden. Gleichzeitig verwies er aber auf den verwirkten Rechtsanspruch des Beschwerdeführers auf ein Tätigwerden des Gemeinderats (Beschluss des Gemeinderats vom 9. Januar 2023, II [Beschwerdebeilage 3]). Daraus folgt, dass der Gemeinderat – unabhängig vom Erstellungsdatum der Baute – nicht beabsichtigte, aufsichtsrechtlich tätig zu werden. Das Schreiben vom 7. Oktober 2022, womit die Eigentümerschaft aufgefordert wurde, zu belegen, dass Gebäude Nr. ccc bereits vor dem Jahre 1972 bestanden habe, oder dafür ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, stammt von der externen Bauverwaltung und nicht vom Gemeinderat (Beschwerdebeilage 4). Zuständige Baubewilligungsbehörde ist gemäss § 59 Abs. 1 BauG der Gemeinderat. Aus dem Schreiben vom 7. Oktober 2022 kann somit nicht geschlossen werden, die zuständige Baubewilligungsbehörde habe ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren vom Erstellungsdatum der Baute abhängig gemacht. Folglich überzeugt es auch nicht, wenn der Beschwerdeführer dem Gemeinderat diesbezüglich ein widersprüchliches oder treuwidriges Verhalten vorwirft (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, Rz. 10). Entsprechend verhält es sich mit dem E-Mail der externen Bauverwaltung vom 15. November 2022 (Beschwerdebeilage 16). Der Beschwerdeführer kann daraus nicht ableiten, der Gemeinderat habe sich damals bereits festgelegt und dadurch sein rechtliches Gehör verletzt (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, Rz. 44 ff.).

3.

3.1.

Der Beschwerdeführer beanstandet, die Vorinstanz sei zu Unrecht nicht auf sein Feststellungsbegehren eingetreten, wonach Gebäude Nr. ccc keine Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG geniesse. Dieses Begehren liege nicht ausserhalb des Streitgegenstands. Der Gemeinderat habe in Dispositiv-Ziffer 1 seines Beschlusses (vorne lit. A/4) ausdrücklich auf die vorangegangenen Erwägungen Bezug genommen. Diese befassten sich schwergewichtig mit der Frage, ob die Voraussetzungen der kantonalen Besitzstandsgarantie gegeben seien. Erwachse der Gemeinderatsbeschluss in Rechtskraft, sei damit zu rechnen, dass diesbezüglich eine abgeurteilte Sache vorliege (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, Rz. 6 ff., 24 ff.).

3.2.

Das BVU erwog, der Gegenstand des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens sei darauf beschränkt gewesen, ob der Gemeinderat bezüglich Gebäude Nr. ccc zu Recht nicht auf das Gesuch des Beschwerdeführers eingetreten sei. Das Dispositiv des Gemeinderatsbeschlusses äussere sich nicht zur Anwendbarkeit von § 68 BauG. Entsprechend bewege sich das betreffende Feststellungsbegehren ausserhalb des Streitgegenstands und sei darauf nicht einzutreten (angefochtener Entscheid, Erw. 4.4).

3.3.

Vor der Vorinstanz angefochten war der Entscheid des Gemeinderats, nicht auf das Gesuch des Beschwerdeführers einzutreten (bezüglich Gebäude Nr. ccc ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren einzuleiten). Gegenstand des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens war somit, ob der Gemeinderat zu Recht nicht auf das Gesuch eingetreten war. Im Falle der Gutheissung der Verwaltungsbeschwerde wäre die Angelegenheit an den Gemeinderat zur Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zurückzuweisen gewesen. Aufgrund der Zuständigkeit des Gemeinderats als Baubewilligungsbehörde (siehe vorne Erw. 2.5) wäre demgegenüber ausgeschlossen gewesen, dass das BVU selbst über die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung entschieden hätte. Entsprechend hatte es sich nicht zu materiell-rechtlichen Belangen zu äussern. Dies betrifft auch die Frage nach der kantonalen Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG. Baubewilligungspflichtige Änderungen waren am Gebäude Nr. ccc – soweit ersichtlich – seit dem Jahr 2012 nicht erfolgt.

Soweit der Beschwerdeführer argumentiert, im erstinstanzlichen Beschluss werde verbindlich entschieden, Gebäude Nr. ccc geniesse kantonale Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG), kann ihm nicht gefolgt werden. Nur das Entscheiddispositiv bzw. die Verfügungsformel wird (zusammen mit der Kostenregelung) rechtswirksam. Dementsprechend können grundsätzlich auch nur diese Teile des Entscheids angefochten werden (MICHEL DAUM,

in: RUTH HERZOG/MICHEL DAUM [Hrsg.], Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Auflage 2020, Art. 52 N 10). Der Gemeinderat verweist in Dispositiv-Ziffer 1 des Beschlusses vom 9. Januar 2023 zwar zur Begründung auf seine Erwägungen (vorne lit. A/4). Dies ist aber unnötig und hat nicht zur Folge, dass Erwägungen im Entscheid zusammen mit dem Dispositiv in Rechtskraft erwachsen. Ausführungen zur Besitzstandsgarantie wurden – worauf der Gemeinderat zu Recht verweist (Beschwerdeantwort, S. 3) – nicht verfügt und waren dementsprechend nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens. Dies gilt unabhängig davon, ob der Beschwerdeführer diesbezüglich ein Gestaltungs- oder ein Feststellungsbegehren stellte.

Somit ist die Vorinstanz zu Recht nicht auf das Feststellungsbegehren des Beschwerdeführers eingetreten.

4.

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

Weitere Beweise sind nicht zu erheben. Sie könnten am Ergebnis nichts mehr ändern. Somit ist kein Augenschein durchzuführen und sind keine Partei- und Zeugenbefragungen vorzunehmen. Ebenso erübrigt es sich, die Baugesuchsakten zur Wärmepumpe beizuziehen (vgl. zur antizipierten Beweiswürdigung BGE 141 I 60, Erw. 3.3 mit Hinw.).

III.

1.

Entsprechend dem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer die verwaltungsgerichtlichen Kosten zu tragen (vgl. § 31 Abs. 2 VRPG).

Die Staatsgebühr wird unter Berücksichtigung des Zeitaufwands und der Bedeutung der Sache auf Fr. 2'000.00 festgelegt (vgl. § 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.

2.

Parteikosten sind bei diesem Ergebnis nicht zu ersetzen (vgl. § 29 i.V.m. § 32 Abs. 2 VRPG).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.00 sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 198.00, gesamthaft Fr. 2'198.00, sind vom Beschwerdeführer zu bezahlen.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung an:
den Beschwerdeführer (Vertreter)
das BVU, Rechtsabteilung
den Gemeinderat Q.

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 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17. Juni 2005).

Aarau, 6. Juli 2023

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Meier