

**WBE.2022.364 / MW / ly**

(BVURA.22.134)

Art. 39

**Urteil vom 12. April 2023**

Besetzung      Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz  
Verwaltungsrichterin Dambeck  
Verwaltungsrichterin Lang  
Gerichtschreiber Wildi

Beschwerde-  
führerin 1.1      **A.**\_\_\_\_\_

Beschwerde-  
führer 1.2      **B.**\_\_\_\_\_

beide vertreten durch lic. iur. Peter Krebs, Rechtsanwalt,  
Mellingerstrasse 207, 5405 Baden-Dättwil

**gegen**

Beschwerde-  
gegner 1.1      **C.**\_\_\_\_\_

Beschwerde-  
gegnerin 1.2      **D.**\_\_\_\_\_

beide vertreten durch lic. iur. Ralph Schiltknecht, Rechtsanwalt, Rain 53,  
Postfach, 5001 Aarau

**und**

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 17. August 2022

---

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

### **A.**

Der Gemeinderat Q. legte vom 17. September 2021 bis zum 18. Oktober 2021 das Baugesuch von C. und D. für die Erstellung eines Parkplatzes für einen Wohnwagen auf Parzelle Nr. aaa öffentlich auf. Während der Auflagefrist erhoben A. und B. gegen das Bauvorhaben Einwendung.

Mit Protokollauszug vom 18. Januar 2022 wies der Gemeinderat die Einwendung ab. Gleichzeitig erteilte er die Baubewilligung, unter Auflagen und Bedingungen.

### **B.**

Gegen die erteilte Baubewilligung erhoben A. und B. Beschwerde beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung. Dieses fällte am 17. August 2022 folgenden Entscheid:

1.  
Die Beschwerde wird – unter Behaftung der Beschwerdegegner bei ihrer sinngemässen Zusicherung, dass der Wohnwagen auf der strittigen Parkfläche weder für Übernachtungen noch als Spielgerät genutzt wird – abgewiesen.
2.  
Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'500.– sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 336.–, insgesamt Fr. 1'836.–, werden den Beschwerdeführenden in solidarischer Haftung auferlegt.
3.  
Die Beschwerdeführenden werden verpflichtet, den Beschwerdegegnern die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 1'100.– in solidarischer Haftung zu ersetzen.

### **C.**

#### **1.**

Gegen den am 18. August 2022 zugestellten Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, erhoben A. und B. am 19. September 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit dem Antrag:

1.  
Der angefochtene Entscheid vom 17. August 2022 wie auch die Baubewilligung des Gemeinderates Q. vom 18. Januar 2022 seien aufzuheben.
2.  
Es seien die Verfahrenskosten des vorinstanzlichen Entscheids im Umfang von Fr. 1'836.00 den Beschwerdegegnern aufzuerlegen, und diese seien zu verpflichten, den Beschwerdeführern für das vorinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1'100.00 (inkl. MwSt.) zu bezahlen.

3.  
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Beschwerdegegner.

**2.**

Mit Eingabe vom 17. Oktober 2022 verwies der Gemeinderat Q. vollumfänglich auf die Ausführungen in der Baubewilligung sowie der vorinstanzlichen Beschwerdeantwort vom 29. März 2022.

**3.**

Das BVU, Rechtsabteilung, beantragte mit Beschwerdeantwort vom 24. Oktober 2022, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

**4.**

Mit Beschwerdeantwort vom 28. Oktober 2022 beantragten D. und C.:

1.

Die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen.

2.

Der Entscheid BVURA.22.134 des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 17. August 2022 sei zu bestätigen.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MwSt) zu Lasten der Beschwerdeführer.

**5.**

Die Beschwerdeführer hielten mit Replik vom 13. Dezember 2022 an den Rechtsbegehren gemäss Beschwerde vom 19. September 2022 vollumfänglich fest.

**6.**

Mit Duplik vom 17. Januar 2023 beantragten die Beschwerdegegner:

1.

Es wird vollumfänglich an den Rechtsbegehren der Beschwerdeantwort vom 28. Oktober 2022 festgehalten.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MwSt.) zu Lasten der Beschwerdeführer.

**7.**

Mit Duplik vom 19. Januar 2023 nahm der Gemeinderat zu den Ausführungen in der Replik Stellung und verwies im Übrigen vollumfänglich auf die Ausführungen in der Baubewilligung sowie der vor Vorinstanz eingereichten Beschwerdeantwort.

**8.**

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 12. April 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 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.**

Gemäss Bauprojekt soll auf der Parzelle Nr. aaa in der südwestlichen Ecke ein 3 x 8 m grosser Parkplatz für einen Wohnwagen erstellt werden. Zur südlich benachbarten Parzelle Nr. bbb (der Beschwerdeführer) ist ein Abstand von 0.60 m vorgesehen (siehe Baugesuchspläne [in: Vorakten, act. 48]). Die Parzelle Nr. aaa liegt in der Wohnzone W2 (Nutzungsplan Baugebiet der Gemeinde R. vom \_\_\_\_\_; § 5 und § 7 der Bau und Nutzungsordnung der Gemeinde R. vom \_\_\_\_\_ [BNO]).

**2.**

Da die Gemeinde die allgemeine Nutzungsplanung noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; SAR 713.010) angepasst hat, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) der BauV die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994 (ABauV), wie sie im Anhang 3 der BauV aufgeführt sind (vgl. § 64 Abs. 1 BauV).

### **3.**

#### **3.1.**

Umstritten ist, ob der projektierte Parkplatz hinsichtlich des Grenzabstands zur Parzelle Nr. bbb bewilligt werden kann. Die Vorinstanz bejahte dies. Sie qualifizierte die auf der Südwestecke der 2018 bewilligten Terrinaufschüttung geplante Parkfläche als Tiefbaute gemäss § 18a Abs. 1 ABauV. Die Parkfläche überschreite in keinem Punkt die seinerzeit im fraglichen Bereich auf einer Länge von 8.50 m entlang der Grenze zum Grundstück der Beschwerdeführer ab 0.20 m (Südwestecke) bis 1.10 m Höhe bewilligte Terrinaufschüttung um mehr als 0.80 m und habe als solche daher einen Grenzabstand von lediglich 0.50 m einzuhalten (§ 18a Abs. 1 und 2 ABauV), was mit dem bewilligten Abstand von 0.60 m erfüllt sei. Der projektierte Parkplatz sei auch im Hinblick auf § 49 Abs. 2 lit. e Ziffer 2 BauV zulässig, sofern der Wohnwagen, der darauf während der Nichtbetriebszeit abgestellt werden solle, wie von den Beschwerdegegnern zugesichert, weder für Übernachtungen noch als Spielfläche genutzt werde. Die Beschwerde sei daher unter Behaftung der Beschwerdegegner bei dieser Zusicherung kostenpflichtig abzuweisen (angefochtener Entscheid, S. 3 f.; Beschwerdeantwort Vorinstanz).

#### **3.2.**

Die Beschwerdeführer vertreten die Ansicht, aufgrund des engen zeitlichen Zusammenhangs müsse davon ausgegangen werden, dass die Aufschüttung bzw. Erstellung der Stützmauer im Hinblick auf die Errichtung eines Parkplatzes / Abstellplatzes vorgenommen worden sei und deshalb bezüglich einzuhaltender Abstandsvorschriften zusammen mit dem zu erstellenden Parkplatz zu beurteilen sei. Da die Höhe des Projekts damit mehr als 0.80 m betrage, sei bereits für die Erstellung nur des Parkplatzes der Grenzabstand für Klein- und Kleinstbauten von 2 m einzuhalten. Die erteilte Baubewilligung für die Erstellung des Parkplatzes mit einem Grenzabstand von nur 0.60 m sei deshalb aufzuheben.

Der geplante, auf dem Parkplatz abzustellende Wohnwagen müsse sodann als Fahrnisbaute, welche über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werde und nachbarliche Interessen tangiere, qualifiziert werden. Er sei bewilligungspflichtig bzw. habe den ordentlichen Mindestabstand (Grenzabstand) von 4 m einzuhalten. Da er diese Anforderung nicht erfülle, sei die erteilte Baubewilligung auch aus diesem Grund aufzuheben (zum Ganzen: Beschwerde, S. 4 ff., namentlich S. 10; Replik, S. 3 ff., namentlich S. 8 f.).

#### **3.3.**

Die Beschwerdegegner teilen die Ansicht der Vorinstanz. Der Vorhalt der Beschwerdeführer, wonach in sachlicher und zeitlicher Hinsicht ein Zusammenhang zwischen der Stützmauer / Terrinaufschüttung und dem streiti-

gen Parkplatz bestehe, treffe nicht zu. Zur Zeit der Bewilligung der Stützmauer und der Terrainaufschüttung hätten die Beschwerdegegner noch nicht die Idee gehabt, einen Wohnwagen anzuschaffen und dafür einen Parkplatz zu errichten. Abgesehen davon sei die Terrainaufschüttung bei sämtlichen Punkten des Parkplatzes nicht in einer Höhe über 0.80 m erfolgt, weshalb dieser Platz den natürlich gewachsenen Geländeverlauf nicht um 0.80 m überrage. Für den Grenzabstand spiele der Wohnwagen zudem keine Rolle, weil mit der Zusicherung der Beschwerdegegner, den Wohnwagen nicht nachts und / oder als Spielgerät zu nutzen, die Voraussetzungen von § 49 Abs. 2 lit. e Ziffer 2 BauV erfüllt seien. Die Baubewilligung und der angefochtene Entscheid seien zu bestätigen (vgl. Beschwerdeantwort Beschwerdegegner, S. 4 ff., namentlich S. 9; Duplik, S. 4 ff.).

### **3.4.**

Der Gemeinderat erachtet den projektierten Parkplatz ebenfalls als bewilligungsfähig. Er verweist im Wesentlichen auf die erteilte Baubewilligung sowie seine vor Vorinstanz gemachten Ausführungen (Eingabe des Gemeinderats vom 17. Oktober 2022; Duplik Gemeinderat).

## **4.**

### **4.1.**

Als Tiefbauten gelten gemäss § 18a ABauV (siehe § 64 Abs. 1 BauV i.V.m. Anhang 3 der BauV; oben Erw. II/2) Bauten und Anlagen, welche das gewachsene Terrain um höchstens 0.80 m überragen, insbesondere Strassen, Parkfelder, Pisten und Gleise (Abs. 1). Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, müssen Tiefbauten einen Grenzabstand von wenigstens 0.50 m aufweisen. Er kann mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden (Abs. 2).

Zum Begriff des "gewachsenen Terrains" hält § 13 ABauV fest: Das gewachsene Terrain ist der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens. Kleine Geländeunebenheiten innerhalb des Gebäudegrundrisses werden vernachlässigt (Abs. 1). Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn das Terrain im Hinblick auf das Bauvorhaben verändert worden ist (Abs. 2).

### **4.2.**

Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut der massgeblichen Bestimmung. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Auslegungen möglich, so muss nach seiner wahren Tragweite gesucht werden, wobei alle Auslegungselemente zu berücksichtigen sind (sog. Methodenpluralismus). Dabei kommt es namentlich auf den Zweck der Regelung, die dem Text zugrundeliegenden Wertungen sowie auf den Sinnzusammenhang an, in dem die Norm steht. Die Entstehungsgeschichte ist zwar nicht unmittelbar entscheidend, dient aber als Hilfsmittel, um den Sinn der Norm zu erkennen. Vom klaren, d.h. eindeutigen und unmissverständlichen Wortlaut

darf nur ausnahmsweise abgewichen werden, wenn triftige Gründe dafür vorliegen, dass der Wortlaut nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergibt (vgl. BGE 145 II 182, Erw. 5.1; 144 II 121, Erw. 3.4; 143 II 699, Erw. 3.3; Urteil des Bundesgerichts vom 20. Mai 2020 [1C\_145/2019], Erw. 3.3; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE], 2005, S. 189, Erw. 2.2.3.1).

#### 4.3.

Das Verwaltungsgericht legte die Bestimmung von § 13 ABauV bereits in einem Entscheid vom 31. August 2005 (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2005, S. 189 ff.) aus. Dabei hielt es fest, bereits aus dem Wortlaut der Bestimmung liessen sich verschiedene Schlüsse ziehen. Klar sei zunächst, dass Abs. 1 den Grundsatz wiedergebe und Abs. 2 einen Sondertatbestand regle; dies spreche für eine eher restriktive Auslegung. Im Weiteren setze die Ausnahmesituation voraus, dass die Terrainveränderung mit einem konkreten Baugesuch in Verbindung gebracht werden könne ("[...] im Hinblick auf *das* Bauvorhaben [...]"), d.h. im Zeitpunkt der Terrainveränderung müsse sich die Planungs idee so weit verfestigt haben, dass die wesentlichen Randbedingungen der in Aussicht genommenen Baute bekannt seien. Damit schieden länger zurückliegende Terrainveränderungen in aller Regel aus. Ihre Berücksichtigung wäre namentlich dann problematisch, weil der ursprüngliche Terrainverlauf häufig gar nicht mehr zuverlässig rekonstruiert werden könnte und es aus naheliegenden Gründen – Zeugen nicht mehr verfügbar, mangelndes Erinnerungsvermögen – auch nicht einfach sei, auf längere Zeit zurück eine bestimmte Absicht zu ergründen. Unter diesem Aspekt sei also ein enger zeitlicher Zusammenhang erforderlich. Auf der anderen Seite solle sichergestellt werden, dass der Bauherr nicht mittels einer gezielt vorgenommenen Aufschüttung die Vorschriften (z.B.) über die Gebäude- und Firsthöhe unterlaufen könne (vgl. AGVE 2005, S. 189, Erw. 2.2.3.2 mit weiterem Hinweis auf AGVE 1984, S. 404, Erw. 3b/aa).

Aus den Akten ergibt sich, dass die Beschwerdegegner am 27. September 2018 ein Baugesuch für die Erstellung einer Stützmauererhöhung bzw. einer Stützmauer einreichten. Der Gemeinderat bewilligte dieses Baugesuch am 12. November 2018 (siehe Vorakten, act. 124). Rund drei Jahre später, am 3. September 2021, reichten die Beschwerdegegner das vorliegend umstrittene Baugesuch betreffend Erstellung eines Parkplatzes für einen Wohnwagen ein (siehe Vorakten, act. 48). Dieser Parkplatz ist auf der mit der Erstellung der Stützmauer vorgenommenen Terrainanpassung geplant. Auch wenn diese Gelände veränderung noch nicht allzu lange zurückliegt (und sich die Konstellation insoweit von derjenigen in AGVE 2005, S. 189 ff. unterscheidet), ergeben sich aus den Baugesuchsakten aus dem Jahre 2018 keinerlei Anhaltspunkte, dass das Terrain damals im Hinblick auf das vorliegende Bauvorhaben (Parkplatz für einen Wohnwagen) verändert wurde. Ausweislich der Akten war damals vielmehr beabsichtigt, den

auf der Höhe des Erdgeschosses befindlichen Garten kindersicher zu gestalten und damit zusammenhängend u.a. den Bereich gegen die geplante Stützmauer hin (wo bisher eine Böschung war) auszuebnen. Die Baubewilligung vom 12. November 2018 erfolgte denn auch ohne jeden Vorbehalt in Bezug auf das für künftige Überbauungen massgebende gewachsene Terrain. Die Idee, einen Wohnwagen anzuschaffen, hatten die Beschwerdegegner eigenen Angaben zufolge erst während der Corona-Zeit, nachdem sie im Sommer 2021 einen Wohnwagen gemietet hatten und darüber begeistert waren (Vorakten, act. 55). In den Jahren 2018 / 2019 sei die Anschaffung eines Wohnwagens und die Erstellung eines entsprechenden Parkplatzes überhaupt noch kein Thema gewesen (Beschwerdeantwort Beschwerdegegner, S. 5; Duplik Beschwerdegegner, S. 5; Vorakten, act. 55).

Vor diesem Hintergrund lässt sich der Einwand der Beschwerdeführer nicht bestätigen, dass die Beschwerdegegner das Terrain im Sinne des (restriktiv anzuwendenden) Ausnahmetatbestands "im Hinblick auf das Bauvorhaben" verändert hätten (§ 13 Abs. 2 ABauV). Die Erklärungen der Beschwerdegegner erscheinen durchaus glaubhaft und plausibel. Deshalb bleibt es dabei, dass der bestehende Verlauf des Bodens bei Einreichung des Baugesuchs massgebend ist (§ 13 Abs. 1 ABauV). Mit der im Jahre 2018 formell rechtskräftig bewilligten Stützmauer und der damit zusammenhängenden Terrainveränderung wurde damals somit ein neuer Terrainverlauf definiert, der auch für allfällige Neubauten – wie den vorliegend geplanten Parkplatz für einen Wohnwagen – gilt (vgl. auch AGVE 2005, S. 189, Erw. 2.2.4).

#### **4.4.**

Ausgehend von dieser Grundlage ergibt sich, dass der in der Südwestecke der Parzelle Nr. aaa geplante Parkplatz als Tiefbaute im Sinne von § 18a Abs. 1 ABauV einzustufen ist. Die Parkfläche überschreitet den massgeblichen Terrainverlauf an keiner Stelle um mehr als 0.80 m. Als Tiefbaute hat der Parkplatz einen Grenzabstand von 0.50 m einzuhalten (§ 18a Abs. 2 ABauV), welche Anforderung mit dem bewilligten Abstand von 0.60 m (siehe Abstandsangabe im vermassten Situationsplan [in: Vorakten, act. 48]) erfüllt ist.

### **5.**

#### **5.1.**

Gemäss § 6 Abs. 1 lit. d BauG gelten Wohnwagen, die länger als zwei Monate auf dem gleichen Grundstück abgestellt werden, als Bauten und unterstehen also solche grundsätzlich der Baubewilligungspflicht. § 49 Abs. 2 Ziffer 2 lit. e BauV hält dazu präzisierend fest, dass in den Bauzonen lediglich bewohnte Mobilheime und Wohnwagen ab einer Dauer von über zwei Monaten einer Baubewilligung bedürfen (Satz 1), wogegen während der Nichtbetriebszeit Mobilheime, Wohnwagen und Boote auf bestehenden



rechtmässigen Abstellflächen ohne zeitliche Beschränkung baubewilligungsfrei abgestellt werden dürfen (Satz 2); Pflichtparkfelder dürfen nicht benutzt werden (Satz 3). Die Regelung differenziert bei der Frage der Bewilligungspflicht somit, ob die Mobilheime oder Wohnwagen bewohnt sind oder nicht. Diese Unterscheidung erscheint mit der Vorinstanz sachgerecht, weil von abgestellten Wohnwagen und Mobilheimen in Zeiten, in denen sie nicht genutzt werden, keine stärkeren Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen als von parkierten Fahrzeugen mit ähnlichen Dimensionen aber zu anderen Verwendungszwecken wie z.B. Kleinbussen oder Lieferwagen (vgl. angefochtener Entscheid, S. 4).

Im Weiteren hielt die Vorinstanz ebenso korrekt fest, dass mit der Bewilligung von Parkflächen praxisgemäss auch das Parkieren der Fahrzeuge, für die sie bestimmt seien, mitbewilligt sei. Andernfalls wäre die Baubewilligung für Parkplätze ihres Sinns entleert. Für Personenwagen und Fahrzeuge, die der Beförderung von Personen und Waren dienten (Kleinbusse, Lieferwagen etc.), werde für das Parkieren auf Parkfeldern, die als Tiefbauten im Abstand von 0.50 m zur Nachbarparzelle bewilligt worden seien, nicht die Einhaltung eines grösseren Grenzabstands verlangt. Gleiches müsse für Wohnwagen und Wohnmobile in der Nichtbetriebszeit gelten, da von diesen – wie dargelegt – keine stärkeren Auswirkungen auf die Umgebung ausgingen. Hätte der Ordnungsgeber etwas Anderes gewollt, hätte er dies in der Regelung von § 49 Abs. 2 lit. e Ziffer 2 BauV präzisierend festgehalten bzw. festhalten müssen, denn die explizite Feststellung der fehlenden Baubewilligungspflicht setze voraus, dass es sich um Fälle handle, bei denen sich selten materielle Fragen stellten, die eine vorgängige Prüfung erfordern, wie unterschiedliche Abstände (die Bestimmung knüpfe an bestehende Abstellflächen und Pflichtparkfelder an, somit in der Regel an Tiefbauten, nicht an Klein- oder Wohnbauten). Keine Rolle könne in diesem Zusammenhang spielen, ob die Parkfläche für den Wohnwagen oder das Wohnmobil bereits bewilligt und erstellt sei oder im Hinblick auf die Anschaffung eines entsprechenden Fahrzeugs erst zur Bewilligung angebeht werde (angefochtener Entscheid, S. 4). Diese Erörterungen leuchten ein und sind schlüssig. Es besteht kein Anlass, die Regelung anders zu verstehen als die Vorinstanz.

Soweit die Beschwerdeführer Bezug nehmen zu Fahrnisbauten, welche über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden (vgl. Beschwerde, S. 10; Replik, S. 7, 8), geht der Einwand fehl. In den Bauzonen sind Fahrnisbauten (wie Festhütten, Zelte, Hütten, Buden, Baracken, Stände) ab einer Dauer von zwei Monaten baubewilligungspflichtig (§ 49 Abs. 2 lit. e Ziffer 1 BauV). Die Regelung ist damit eine gänzlich andere als diejenige für Mobilheime, Wohnwagen und Boote in der Nichtbetriebszeit, welche auf rechtmässigen Abstellflächen (nicht jedoch auf Pflichtparkfeldern) ohne zeitliche Beschränkung baubewilligungsfrei abgestellt werden dürfen (vgl. § 49 Abs. 2 lit. e Ziffer 2 BauV).

## **5.2.**

Die Beschwerdeführer bringen vor, die Vorinstanz gehe zu Unrecht davon aus, dass die Beschwerdegegner den Wohnwagen weder für Übernachtungen noch als Spielfläche nutzen wollten. Das Gegenteil sei der Fall, was sich aus dem Baugesuch und den ausgewiesenen Nutzungsabsichten zeige (vgl. Beschwerde, S. 8).

Im Baugesuch wurde ursprünglich angegeben, der Wohnwagen solle grundsätzlich ungenutzt auf dem Parkplatz stehen, er solle "ggf. als Spielhaus / für einzelne Übernachtungen" genutzt werden können (vgl. Vorakten, act. 48 [Baugesuchsdeckel]). Gemeint waren jedoch bloss einzelne Übernachtungen der Kinder, vergleichbar mit Übernachtungen in einem Zelt im elterlichen Garten (Vorakten, act. 48 [Stellungnahme Bauherrschaft vom 10. November 2021]). Bereits an der Einwendungsverhandlung bot die Bauherrschaft an, auf die Nutzung ganz zu verzichten, wenn dies das Problem sei (Vorakten, act. 48 [Protokoll Einwendungsverhandlung vom 15. Dezember 2021]). Vor Vorinstanz erläuterten die Beschwerdegegner eingehend, weshalb sie den Hinweis ursprünglich ins Baugesuch aufgenommen hätten und hielten fest, der Wohnwagen werde während der Zeit des Parkens von den Kindern nicht als Spielfläche oder Spielhaus und auch nicht zum Übernachten genutzt (vgl. Vorakten, act. 52 f.). Die Vorinstanz behaftete die Beschwerdegegner im angefochtenen Entscheid explizit (im Dispositiv) bei der Zusicherung, den Wohnwagen auf der strittigen Parkfläche weder für Übernachtungen noch als Spielgerät zu nutzen (angefochtener Entscheid, S. 4 und 5 [Dispositiv-Ziffer 1]; Beschwerdeantwort BVU, S. 2). Damit sind die Beschwerdegegner rechtlich an die Zusicherung gebunden mit der Folge, dass bei deren Verletzung die strittige Nutzung des Parkplatzes neu beurteilt und auf die erteilte Baubewilligung allenfalls zurückgekommen werden müsste (siehe Beschwerdeantwort BVU, S. 2). Die Beschwerdegegner betonen vor Verwaltungsgericht im Übrigen abermals, der Wohnwagen werde auf der streitigen Parkfläche weder für Übernachtungen noch als Spielgerät genutzt. Sie liessen sich darauf behaften und seien mit der von der Vorinstanz erlassenen Auflage vollumfänglich einverstanden (Beschwerdeantwort Beschwerdegegner, S. 6).

Da der Wohnwagen auf der stritten Parkfläche somit weder für Übernachtungen noch als Spielgerät genutzt werden darf, muss auf die Behauptungen der Beschwerdeführer, wonach das Verlegen von Werkleitungsinstallationen und die Installation eines Wasserhahns am Ende des geplanten Abstellplatzes die Nutzungsabsicht belegten (vgl. Beschwerde, S. 8), nicht eingegangen werden.

## **5.3.**

Wird der Wohnwagen auf dem umstrittenen Parkplatz (wie dargelegt) nicht für Übernachtungen oder als Spielgerät genutzt, d.h. nur während der

Nichtbetriebszeit dort abgestellt, fallen auch die Befürchtungen der Beschwerdegegner, wonach ihre Privatsphäre beeinträchtigt werde und vom abgestellten Wohnwagen Lärm- oder Geruchsimmissionen ausgingen (vgl. Beschwerde, S. 9; Replik, S. 8), ausser Betracht. Soweit Schattenwurf geltend gemacht wird, präsentiert sich die Situation nicht anders, wie wenn an der Stelle z.B. ein Kleinbus oder ein Lieferwagen mit vergleichbaren Dimensionen abgestellt würde. Hinzu kommt, dass aufgrund der Lage des Parkplatzes in der südwestlichen Ecke der Parzelle Nr. aaa und des Sonnenverlaufs ohnehin nicht mit relevantem Schattenwurf auf der benachbarten Parzelle Nr. bbb (der Beschwerdeführer) zu rechnen ist.

## **6.**

Die Beschwerde erweist somit als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

## **III.**

### **1.**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die unterliegenden Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG). Sie haben den anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnern zudem die vor Verwaltungsgericht entstandenen 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). Bei einem Streitwert bis Fr. 20'000.00 – von einem solchen ist vorliegend klarerweise auszugehen – beträgt in Beschwerdeverfahren der Rahmen für die Entschädigung Fr. 600.00 bis Fr. 4'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 1 AnwT). Die Bedeutung des Falles ist als unterdurchschnittlich einzustufen, die Schwierigkeit des Falles war mittel und der mutmassliche Aufwand des Rechtsvertreters der Beschwerdegegner war durchschnittlich. Insgesamt erscheinen Parteikosten in der Höhe von Fr. 1'500.00 sachgerecht.

---

### **Das Verwaltungsgericht erkennt:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**2.**

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 297.00, gesamthaft Fr. 2'297.00, 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. 1'500.00 unter solidarischer Haftbarkeit zu ersetzen.

---

Zustellung an:

die Beschwerdeführer (Vertreter)

die Beschwerdegegner (Vertreter)

den Gemeinderat Q.

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), 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, 12. April 2023

**Verwaltungsgericht des Kantons Aargau**

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Wildi