

Lorsqu'une personne **n'est pas destinataire d'une décision, elle peut tout de même recourir si elle est plus affectée par la décision qu'une autre personne, et si elle se trouve dans un rapport suffisamment étroit, spécial et digne d'être pris en considération avec la décision.** Elle doit avoir un intérêt digne de protection à demander la modification ou l'annulation de la décision ; un intérêt indirect ou général ne suffit pas. Le recours populaire est exclu (consid. 2.3).

En l'espèce, le Tribunal fédéral reconnaît la qualité pour agir à des personnes (qui n'étaient pas destinataires de la décision et qui n'avaient pas pris part à la procédure devant l'instance précédente) louant des écuries pour leurs chevaux contre une décision obligeant les propriétaires des écuries à résilier les baux (consid. 2.3).

#### Besetzung

Bundesrichter Kneubühler, Präsident,

Bundesrichterin Jametti,

Bundesrichter Müller,

Gerichtsschreiber Dold.

#### Verfahrensbeteiligte

1C\_66/2021

1. A.A.,

2. B.A.,

Beschwerdeführer,

beide vertreten durch Rechtsanwalt Ralph van den Bergh,

und

1C\_172/2021

1. B.,

2. C.,

3. A.D.,

4. E.,

5. F.,

6. B.D.,

Beschwerdeführer,

alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Lorenz Strebel,

gegen

Gemeinderat Aristau, Chilerain 2, 5628 Aristau, vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Waller,

#### Gegenstand

Vollstreckung,

Beschwerden gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau, 3. Kammer, vom 14. Dezember 2020 (WBE.2020.275 / ME / we).

Sachverhalt:

A.

Anlässlich einer am 16. Juni 2015 durchgeführten Baukontrolle wurde festgestellt, dass auf dem G.hof in Aristau diverse Anlagen zur Pferdehaltung abweichend von der Baubewilligung vom 12. Juni 2006 ausgeführt worden waren. Im Dezember 2015 stellten A.A. und B.A. ein nachträgliches Baugesuch für nicht bewilligte Bauten und Anlagen sowie für die Nutzung ihres Betriebs zur Pensionspferdehaltung. **Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) des Kantons Aargau wies am 11. September 2018 das Baugesuch teilweise ab und verfügte den Rückbau. Zudem erliess es ein Nutzungsverbot für die Reithalle und die Überdachung des halben Ausbildungsplatzes im Gebäude Nr. 609, den Sandplatz, die Führanlage für die Pferdezucht und die Stallungen mit Nebenräumen für die Pferdehaltung im Gebäude Nr. 609.** Der Gemeinderat von Aristau eröffnete der Bauherrschaft die Verfügung des BVU mit Beschluss vom 19. November 2018.

**Mit Beschluss vom 12. Februar 2020 hiess der Regierungsrat des Kantons Aargau eine Beschwerde von A.A. und B.A. teilweise gut, nicht jedoch bezüglich des Nutzungsverbots.** Dieser Beschluss wurde nicht angefochten.

**Am 20. Juli 2020 beschloss der Gemeinderat, die Bauherrschaft habe die Nutzung der erwähnten Bauten und Anlagen (Reithalle etc.) bis spätestens am 22. August 2020 einzustellen (Dispositiv-Ziffer 1). Die Mietverträge für die Stallungen seien zu kündigen und auf Kosten der Bauherrschaft seien Ersatzboxen für die Pferde während der Kündigungsfrist zu organisieren. Dem Gemeinderat seien die entsprechenden Nachweise und Belege wie beispielsweise die gekündigten Mietverträge und Vereinbarungen für die Ersatzboxen einzureichen.** Dafür werde eine Frist bis zum 22. August 2020 gewährt (Dispositiv-Ziffer 2). Komme die Bauherrschaft (B.A. und A.A.) den Auflagen gemäss Ziffer 1 und 2 nicht fristgerecht nach, werde gestützt auf § 159 des kantonalen Gesetzes vom 19. Januar 1993 über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) und §§ 80 und 81 des kantonalen Gesetzes vom 4. Dezember 2007 über die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200) die Ersatzvornahme auf Kosten der Bauherrschaft angedroht. **Der Gemeinderat Aristau oder eine von ihm beauftragte Person werde bei Nichteinhaltung der Auflagen unter Ziffer 1 und 2 die Siegelung der Bauten und Anlagen gemäss Ziffer 1 vornehmen sowie die Mietverträge für die Stallungen kündigen und Ersatzboxen für die Pferde während der Kündigungsfrist organisieren (Dispositiv-Ziffer 3).**

Eine von A.A. und B.A. hiergegen erhobene Beschwerde hiess das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau mit Urteil vom 14. Dezember 2020 teilweise gut und strich aus der Dispositiv-Ziffer 3 des gemeinderätlichen Beschlusses die Androhung, dass die Mietverträge für die Stallungen auf dem Wege der Ersatzvornahme gekündigt würden. Im Übrigen wies es die Beschwerde ab. Zur Begründung führte es aus, zu prüfen seien lediglich die Voraussetzungen zur Vollstreckbarkeit des Nutzungsverbots. Ein von A.A. und B.A. am 15. Juni 2020 eingereichtes neues Baugesuch sei dagegen nicht Verfahrensgegenstand. Die Vollstreckung des Nutzungsverbots sei verhältnismässig. Hingegen könne der Gemeinderat nicht in den privatrechtlichen Mietverhältnissen Gestaltungsrechte ausüben, weshalb diese Anordnung aufzuheben sei.

B.

**Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht vom 25. Januar 2021 beantragen A.A. und B.A. in erster Linie, das Urteil des Verwaltungsgerichts sei aufzuheben und der Gemeinderat anzuweisen, die Vollstreckung des Nutzungsverbots bis zum Entscheid über das neue Baugesuch aufzuschieben (Verfahren 1C\_66/2021).** Sie machen im Wesentlichen geltend, das Verwaltungsgericht hätte prüfen müssen, ob der G.hof mittlerweile die Anforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe erfülle und die Pferdehaltung somit in der Landwirtschaftszone zonenkonform sei.

Das Verwaltungsgericht hat auf eine Vernehmlassung verzichtet. Der Gemeinderat beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Beschwerdeführer haben eine Replik eingereicht.

Mit Präsidialverfügung vom 9. März 2021 hat das Bundesgericht dieser Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuerkannt.

C.

**Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht vom 1. April 2021 beantragen B., C., A.D., E., F. und B.D., das Urteil des Verwaltungsgerichts sei aufzuheben und die Sache sei zur neuen Beurteilung unter ihrem Einbezug ins Verfahren an den Gemeinderat, eventuell ans Verwaltungsgericht zurückzuweisen (Verfahren 1C\_172/2021). Sie machen geltend, da im G.hof ihre Pferde in Pension seien, hätten sie ebenfalls ins Verfahren einbezogen werden müssen.**

Das Verwaltungsgericht hält in seiner Stellungnahme unter anderem fest, es sei ihm nicht bekannt, inwiefern Dritte vom Nutzungsverbot und dessen Vollstreckung betroffen seien. Der Gemeinderat hat auf eine Vernehmlassung verzichtet, ebenso die Beschwerdeführer des Verfahrens 1C\_66/2021.

Mit Präsidialverfügung vom 28. April 2021 hat das Bundesgericht dieser Beschwerde ebenfalls die aufschiebende Wirkung zuerkannt.

Erwägungen:

1.

Die beiden Beschwerden richten sich gegen dasselbe Urteil des Verwaltungsgerichts. Sie sind prozessual untrennbar verknüpft. Es rechtfertigt sich, die Verfahren zu vereinigen und die Sache in einem einzigen Urteil zu behandeln.

2.

2.1. Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG).

**2.2. Zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht ist nach Art. 89 Abs. 1 BGG berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. c).** Diese Voraussetzungen erfüllen die Beschwerdeführer des Verfahrens 1C\_66/2021 als Adressaten der Vollstreckungsverfügung und Partei des Verfahrens vor Verwaltungsgericht ohne Weiteres. **Eingehender zu prüfen ist das Beschwerderecht der Beschwerdeführer des Verfahrens 1C\_172/2021. Sie haben weder am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen noch sind sie Adressaten der Vollstreckungsverfügung.**

2.3. Die Beschwerdeführer des Verfahrens 1C\_172/2021 legen dar, sie hätten von den Betreibern der Pferdepension G.hof erst am 3. März 2021 erfahren, dass vor Bundesgericht ein Verfahren betreffend die Vollstreckung eines Nutzungsverbots für die Ställe hängig sei. Bis dahin seien sie lediglich davon ausgegangen, dass die Reithalle geschlossen werden müsse; es sei ihnen in diesem Zusammenhang eine leichte Preisreduktion offeriert worden. Sie belegen diese Vorbringen unter anderem mit einem Schreiben von Rechtsanwalt van den Bergh vom 23. März 2021, in welchem dieser das Vorgehen der Betreiber der Pferdepension und insbesondere das Zuwarten mit der Information der Kunden zu

erklären versucht. Diese Vorbringen sind nachvollziehbar und werden auch von den weiteren Verfahrensbeteiligten nicht in Zweifel gezogen. **Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Beschwerdeführer keine Möglichkeit hatten, am Verfahren vor Verwaltungsgericht teilzunehmen** (vgl. auch Urteil 1C\_293/2018 vom 29. Januar 2019 E. 2.3 f.).

**Ist die beschwerdeführende Person nicht Verfügungsadressatin, muss sie durch den angefochtenen Entscheid stärker betroffen sein als eine andere, beliebige Drittperson und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache stehen.** Zudem muss sie einen eigenen, praktischen Nutzen aus einer allfälligen Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids ziehen, das heisst, **ihre Situation muss durch den Ausgang des Verfahrens in relevanter Weise beeinflusst werden können.** Das schutzwürdige Interesse besteht in der Vermeidung eines unmittelbaren materiellen oder ideellen Nachteils, den der angefochtene Entscheid für sie mit sich bringen würde. **Ein bloss mittelbares oder ausschliesslich allgemeines öffentliches Interesse genügt nicht. Die Popularbeschwerde ist ausgeschlossen** (BGE 142 II 451 E. 3.4.1 mit Hinweisen).

Die Abgrenzung zwischen dem schutzwürdigen Interesse und der unzulässigen Popularbeschwerde ist nicht rechtslogisch stringent und begrifflich fassbar, sondern wird in der Praxis nach praktischen und vernünftigen Kriterien gehandhabt. Wo die Grenze verläuft, ist für jedes Rechtsgebiet und anhand der konkreten Umstände gesondert zu beurteilen. Wegleitend sind unter anderem die Möglichkeit für die Interessierten, den angestrebten Erfolg auf anderem (z.B. dem zivil- oder strafrechtlichen) Weg zu erreichen und das Anliegen, die Verwaltungstätigkeit nicht übermässig zu erschweren (BGE 142 II 451 E. 3.4.2, 80 E. 1.4.1; je mit Hinweisen; vgl. auch die Übersicht über die Rechtsprechung im Urteil 2C\_72/2010 vom 2. Februar 2011 E. 4.3 f.).

**Im Urteil 1C\_293/2018 vom 29. Januar 2019** hatte das Bundesgericht über das Beschwerderecht der Mieter zweier Wohnungen zu befinden, die von der Eigentümerin ohne Bewilligung erstellt worden waren. **Es kam zum Schluss, dass die Mieter berechtigt seien zur Beschwerde gegen eine behördliche Anordnung, wonach die beiden Wohnungen innert eines Monats nach Rechtskraft des Beschlusses zu räumen seien, ansonsten die Ersatzvornahme erfolge.** Mit der von ihnen beantragten Aufhebung des angefochtenen verwaltungsgerichtlichen Urteils könnten sie verhindern, dass sie ihre Wohnung grundsätzlich bereits bis zum genannten Zeitpunkt verlassen müssten, mithin innert einer Zeitspanne, welche die gesetzliche Mindestkündigungsfrist von drei Monaten gemäss Art. 266c OR, die nach dem eingereichten Mietvertrag gelte, (deutlich) unterschreite (a.a.O., E. 2.6).

**Der vorliegende Fall ist in zweierlei Hinsicht anders gelagert. Zum einen geht es um Pferdepensionsverträge und nicht um eine Wohnungsmiete,** was es den Behörden (insbesondere bei fehlendem Kooperationswillen der Verfügungsadressaten) erschweren dürfte, die betroffenen Personen zu eruieren. **Zum andern wird hier keine Kündigung in Missachtung gesetzlicher oder vertraglicher Kündigungsfristen angeordnet. Im Ergebnis ist dennoch gerechtfertigt, gleich zu entscheiden.** Zunächst ist zu beachten, dass für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kein rechtlich geschütztes Interesse erforderlich ist, sondern ein tatsächliches Interesse ausreicht (BGE 144 II 233 E. 7.2 mit Hinweisen). Ob eine Vollstreckungsanordnung in gesetzliche oder vertragliche Kündigungsfristen eingreift, erscheint deshalb nicht ausschlaggebend. **Massgebend ist vorliegend, dass die betroffenen Pferdebesitzer ihre Pferde wegen der Vollstreckungsanordnung aus der Pension nehmen müssen, in der sie sie sonst weiterhin hätten unterbringen können. Hinzu kommt, dass sich die Vollstreckungsanordnung ausdrücklich und direkt auf die betreffenden Mietverträge bezieht.** Die Widerrechtlichkeit der Nutzung der Bauten und Anlagen des G.hofs als Pferdepension ist es denn auch, die Anlass für das Nutzungsverbot und die daran anschliessende Vollstreckungsanordnung bildete. Vor diesem Hintergrund erscheinen die Pferdebesitzer in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache und sie haben nicht ein bloss mittelbares Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Die Berücksichtigung des Anliegens, die Verwaltungstätigkeit nicht übermässig zu erschweren, führt nicht

zu einem anderen Ergebnis. **Dem Umstand, dass es für die Behörden tendenziell schwieriger sein dürfte, betroffene Besitzer von Pensionspferden zu eruieren als Wohnungsmieter, kann durch eine angemessene Wahl der Form der Mitteilung begegnet werden.** So sieht § 27 VRPG die Veröffentlichung im Amtsblatt oder die öffentliche Bekanntmachung vor, wenn die Adressaten von Entscheiden nach gehöriger Abklärung nicht erreichbar oder unbekannt sind oder wenn es sich um eine grosse oder unbestimmte Zahl von Personen handelt.

Die Beschwerdeführer des Verfahrens 1C\_172/2021 sind aus diesen Gründen nach Art. 89 Abs. 1 BGG ebenfalls zur Beschwerde berechtigt.

2.4. Die Beschwerde an das Bundesgericht ist in Fällen wie dem vorliegenden innert 30 Tagen nach der Eröffnung des angefochtenen Entscheids einzureichen (Art. 100 Abs. 1 BGG). Im Verfahren 1C\_66/2021 wurde diese Frist eingehalten, im Verfahren 1C\_172/2021 jedoch nicht. Aus einer mangelhaften Eröffnung dürfen den Parteien indessen keine Nachteile erwachsen (Art. 49 BGG). **Wird einer Partei ein Entscheid zu Unrecht nicht eröffnet, beginnt die Beschwerdefrist für sie daher nicht zu laufen. Sie kann den Entscheid deshalb auch noch nach Ablauf dieser Frist anfechten, sofern sie dies innert nützlicher Frist seit dessen Kenntnisnahme tut** (Urteil 1C\_293/2018 vom 29. Januar 2019 E. 3.1 mit Hinweis). Diese Voraussetzung ist in Bezug auf die Beschwerdeführer des Verfahrens 1C\_172/2021 erfüllt, da sie nach dem oben Ausgeführten erst am 3. März 2021 von der Vollstreckungsverfügung erfuhren. Ihre am 1. April 2021 bei der schweizerischen Post aufgebene Beschwerde erfolgte damit rechtzeitig.

2.5. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt. Auf die Beschwerden ist einzutreten.

3.

Wer zur Beschwerde an das Bundesgericht berechtigt ist, muss sich gemäss Art. 111 Abs. 1 BGG am Verfahren vor allen kantonalen Vorinstanzen als Partei beteiligen können. **Aus den vorangehenden Erwägungen geht hervor, dass die Beschwerdeführer des Verfahrens 1C\_172/2021, die im G.hof Pferde in Pension gegeben haben, zur Beschwerde an das Bundesgericht berechtigt sind. Daraus folgt, dass ihnen auch die Möglichkeit zur Teilnahme am kantonalen Verfahren hätte gewährt werden müssen. Der angefochtene Entscheid ist deshalb aufzuheben und die Sache zum neuen Entscheid unter Einbezug sämtlicher zur Beschwerde berechtigter Personen an den Gemeinderat Aristau zurückzuweisen.**

4.

Die Beschwerden sind somit gutzuheissen. Das angefochtene Urteil ist aufzuheben und die Sache zur neuen Beurteilung an den Gemeinderat und zur Neuregelung der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen. Die Prüfung der weiteren Rügen erübrigt sich damit.

Im bundesgerichtlichen Verfahren gilt eine Rückweisung zu neuem Entscheid mit offenem Ausgang in der Hauptsache praxisgemäss als Obsiegen (BGE 141 V 281 E. 11.1 S. 312 mit Hinweis). Es sind deshalb keine Gerichtskosten zu erheben (Art. 66 Abs. 1 und 4 BGG). Die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer haben Anspruch auf eine angemessene Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Verfahren 1C\_66/2021 und 1C\_172/2021 werden vereinigt.

2.

Die Beschwerden werden gutgeheissen und das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau vom 14. Dezember 2020 aufgehoben. Die Angelegenheit wird zur weiteren Behandlung im Sinne der Erwägungen an den Gemeinderat Aristau und zur neuen Beurteilung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Verfahrens an das Verwaltungsgericht zurückgewiesen.

3.

Es werden keine Gerichtskosten erhoben.

4.

Die Gemeinde Aristau hat die Beschwerdeführer des Verfahrens 1C\_66/2021 mit insgesamt Fr. 1'500.- und die Beschwerdeführer des Verfahrens 1C\_172/2021 ebenfalls mit insgesamt Fr. 1'500.-- zu entschädigen.

5.

Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, dem Gemeinderat Aristau und dem Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 6. Juli 2021

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Kneubühler

Der Gerichtsschreiber: Dold