

STAATSRAT, VERWALTUNGSSTREITSACHENABTEILUNG

KAMMER VBIS

U R T E I L

Nr. 201.724 vom 9. März 2010
A. 164.955/Vbis-32

In der Rechtssache : Richard **MARAITE**,
im Beistand von
Herrn Heinz-Georg VEIDERS, Rechtsanwalt
in 4780 Sankt Vith,
Major-Long-Straße 38,
der ihn vertritt und bei dem Domizil erwählt wird,

gegen :

1. **die Stadt SANKT VITH**,
im Beistand von
Herrn Guido ZIANS und Frau Andrea HAAS,
Rechtsanwälte
in 4780 Sankt Vith,
Aachener Straße 76
die sie vertreten und bei denen Domizil erwählt wird,
2. **die WALLONISCHE REGION**,
vertreten durch ihre Regierung.

I. Gegenstand der Klage

1. Mit einer am 5. August 2005 eingereichten Klageschrift wird die Nichtigkeitsklage der Städtebaugenehmigung beantragt, die das Bürgermeister- und Schöffenkollegium der Stadt Sankt Vith am 29. März 2005 an Herrn und Frau SCHWALL-HENKES für die Errichtung eines Hauses in Crombach (Hinderhausen) auf einer Parzelle, katastriert Flur H, Nr. 36h, erteilt hat.

II. Verlauf des Verfahrens

2. Mit dem Urteil Nr. 174.351 vom 11. September 2007 wurde die Verhandlung wiedereröffnet, wurde die Wallonische Region als zweite Gegenpartei bezeichnet, wurde die zweite Gegenpartei damit beauftragt, zwei zusätzliche

Dokumente vorzulegen und wurde das zuständige Mitglied des Auditorats mit einer zusätzlichen Untersuchung beauftragt.

Auditor Roger WIMMER hat einen Ergänzungsbericht erstattet.

Der Kläger hat einen Antrag auf Fortsetzung des Verfahrens und einen letzten Schriftsatz eingereicht. Die erste Gegenpartei hat einen letzten Schriftsatz eingereicht.

Die Parteien sind zur Sitzung, die am 10. Juni 2009 stattfand, vorgeladen worden.

Staatsrat Jeroen VAN NIEUWENHOVE hat Bericht erstattet.

Rechtsanwalt Pascal ARIMONT, der loco Rechtsanwalt Heinz-Georg VEIDERS für den Kläger erscheint, und Rechtsanwalt Guido ZIANS, der für die erste Gegenpartei erscheint, sind angehört worden.

Auditor Roger WIMMER hat ein mit diesem Urteil gleichlautendes Gutachten erteilt.

Angewendet wurden die in Titel VI, Kapitel II, der am 12. Januar 1973 koordinierten Gesetze über den Staatsrat enthaltenen Bestimmungen über den Sprachengebrauch.

III. Sachverhalt

3. Für die Darstellung des Sachverhalts wird auf das Zwischenurteil Nr. 174.351 vom 11. September 2007 hingewiesen.

IV. Untersuchung der Klagegründe

A. Zweiter Klagegrund

Darstellung des Klagegrunds

4. Der Kläger leitet einen zweiten Klagegrund aus der Verletzung von Artikel 25 des Wallonischen Gesetzbuches über Raumordnung, Städtebau und Erbe ab.

Er behauptet, diese Dekretbestimmung sehe u.a. Wohn- und Agrargebiete vor. Letztgenannte Gebiete seien unbebaubar, während der angefochtene Beschluss eine Bebauung vorsehe, die über die Grenzlinie des Wohngebiets hinausgehe und teilweise im Agrargebiet liege. Der Kläger weist außerdem auf eine von der ersten Gegenpartei erstellte Städtebaubescheinigung hin, aus der deutlich hervorgehe, dass die betreffende Parzelle teilweise im Wohngebiet und teilweise im Agrargebiet liege und dass die geplante Errichtung sich teilweise im Agrargebiet befinde.

5. Am 27. März 2008 übermittelte die zweite Gegenpartei dem zuständigen Mitglied des Auditorats die Dokumente, deren Hinterlegung der Staatsrat im Urteil Nr. 174.351 vom 11. September 2007 befohlen hatte, nämlich eine Abschrift des Sektorenplans Verviers-Eupen hinsichtlich der betreffenden Parzelle und ihrer unmittelbaren Umgebung sowie einen Standortbestimmungsplan, auf dem außer der betreffenden Parzelle und dem genehmigten Wohnhaus, auch die verschiedenen Bestimmungsgebiete angegeben werden.

Beurteilung

6. Aus einem Vergleich der beiden von der zweiten Gegenpartei übermittelten Dokumente mit dem Situationsplan und dem Lageplan in der Anlage zum Antrag, der zum angefochtenen Beschluss geführt hat, geht hervor, dass die Grenzlinie zwischen dem Wohngebiet und dem Agrargebiet sich auf der Höhe eines leichten Knicks des Wegs zwischen Hinderhausen und Rodt, genau unter der Gabelung eines auf dem Sektorenplan gezeichneten Feldweges, der weiter längs der Nordseite der betreffenden Parzelle führt, befindet. Die Grenzlinie zwischen dem Wohngebiet und dem Agrargebiet durchschneidet die betreffende Parzelle von südwestlicher nach nordöstlicher Richtung. Aus den Plänen geht hervor, dass das genehmigte Wohnhaus weit genug unter der soeben beschriebenen Gabelung und dem o.a. Knick eingezeichnet ist, um sich ganz im Wohngebiet zu befinden.

Demzufolge entbehrt der Klagegrund der faktischen Grundlage.

B. Erster Klagegrund

Standpunkt der Parteien

7. Im ersten Klagegrund führt der Kläger die Verletzung der Begründungspflicht und des Gesetzes vom 29. Juli 1991 über die ausdrückliche Begründung der Verwaltungsakte an.

Er argumentiert, dass die angefochtene Entscheidung verschiedene Einwände, die er in einer Beschwerde anlässlich der öffentlichen Untersuchung erhoben hat, nicht berücksichtigt. Diese Einwände betrafen das Eigentumsrecht der Eheleute Schwall-Henkes auf die betreffende Parzelle, die Missachtung des Vorkaufsrechtes des Klägers in seiner Eigenschaft als Pächter und die frühestmögliche Kündigung des Pachtvertrags im Jahr 2012. In der Beschwerde beanstandete der Kläger zudem die Abgrenzung der Bebauungszone, die Möglichkeit, im Agrargebiet zu bauen und die geplante Einrichtung eines Regenwasserabflusses in dem im Agrargebiet liegenden Teil der Parzelle.

8. Die Gegenpartei behauptet, dass das geplante Wohnhaus wohl im Wohngebiet liege, wie aus dem Vergleich des Katasterplans mit dem Sektorenplan hervorgehe, und dass dies in der angefochtenen Entscheidung erwähnt sei. Sie führt weiter an, dass zivilrechtliche Beanstandungen bei der Beurteilung eines Bauantrags nicht berücksichtigt werden könnten, dass dies dem Rechtsbeistand des Klägers mitgeteilt worden sei und dass der angefochtene Beschluss unter diesen Umständen die Beschwerde nicht weiter zu beantworten habe.

9. In seinem günstigen Gutachten vom 1. Februar 2005 hat das Bürgermeister-und Schöffenkollegium der Stadt Sankt Vith die vom Kläger eingereichte Beschwerde untersucht und verworfen, einerseits weil die Genehmigungsantragsteller tatsächlich Eigentümer der betreffenden Parzelle seien und andererseits weil in der Baugenehmigung nicht über die Rechtmäßigkeit des Verkaufs der betreffenden Parzelle befunden werden könne. Diese Begründung wurde im angefochtenen Beschluss übernommen.

Dennoch wurde weder im Gutachten vom 1. Februar 2005 noch im beanstandeten Beschluss auf die Einwände des Klägers in Bezug auf den Standort des geplanten Wohnhauses im Wohngebiet oder im Agrargebiet eingegangen. Im Gegensatz zu dem, was die Gegenpartei behauptet, steht im angefochtenen Beschluss nicht, dass das geplante Wohnhaus ganz und ausschließlich im Wohngebiet gelegen ist, sondern nur dass die Parzelle, auf die der Bauantrag sich bezieht, teilweise im Wohngebiet mit ländlichem Charakter und teilweise im Agrargebiet gelegen ist, ohne dies in Bezug auf den Teil der Parzelle, auf der das Wohnhaus steht, weiter zu präzisieren.

Aus diesen Umständen ergibt sich, dass der angefochtene Beschluss einen wesentlichen städtebaulichen Einwand, den der Kläger in seiner Beschwerde erhoben hatte, nicht berücksichtigt hat.

Der erste Klagegrund ist in dem angegebenen Maße begründet.

E N T S C H E I D U N G :

1. Der Staatsrat erklärt den Beschluss des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums der Stadt Sankt Vith vom 29. März 2005, mit dem die Städtebaugenehmigung für die Errichtung eines Hauses in Crombach (Hinderhausen) auf einer Parzelle, katastriert Flur H, Nr. 36h, an Herrn und Frau SCHWALL-HENKES erteilt wird, für nichtig.

2. Die Kosten der Nichtigkeitsklage, festgelegt auf 175 Euro, werden zu Lasten der Gegenparteien gelegt.

Verkündet in Brüssel in öffentlicher Sitzung der Kammer Vbis des Staatsrats am neunten März zweitausendzehn von :

Herren	Michel HANOTIAU,	Kammervorsitzender,
	Yves KREINS,	Kammervorsitzender,
	Jeroen VAN NIEUWENHOVE,	Staatsrat,
Fräulein	Vanessa WIAME,	Kanzler.

Der Kanzler

Der Vorsitzende

Vanessa WIAME.

Michel HANOTIAU.