

STAATSRAT, VERWALTUNGSSTREITSACHENABTEILUNG

ENTSCHEID

Nr. 226.511 vom 21. Februar 2014

A. 205.486/Vbis-85

In der Rechtssache:

DEVIGNON Monique,
Wahlmizil bei
Guido ZIANS und Andrea HAAS, Rechtsanwälte,
Aachener Straße 76,
4780 Sankt Vith,

gegen:

die Wallonische Region,
vertreten durch ihre Regierung,
Wahlmizil bei
Martin ORBAN und Bettina TÖLLER, Rechtsanwälte,
Kaperberg 50,
4700 Eupen.

DER PRÄSIDENT DER KAMMER Vbis,

Aufgrund der am 4. Juli 2012 eingereichten Antragsschrift, mit der Monique DEVIGNON die Nichtigerklärung der Entscheidung des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Mobilität vom 4. Mai 2012, mit der ihr Antrag auf Städtebaugenehmigung bezüglich der Regularisierung eines Mehrfamilienhauses in Rodt, Flur K, Nummer 301f, verweigert wird;

Aufgrund der ordnungsgemäß gewechselten Erwiderungs- und Repliksschriften;

Aufgrund des von Herrn WIMMER, Auditor beim Staatsrat, gemäß Artikel 93 der allgemeinen Verfahrensordnung erstatteten Berichts;

Aufgrund des Beschlusses vom 4. Februar 2013, der die Parteien lädt, auf der öffentlichen Sitzung vom 6. März 2013 um 14.30 Uhr zu erscheinen;

Aufgrund der Notifizierung dieses Beschlusses und des Berichts an die Parteien;

Nach Anhörung des Herrn KREINS, Kammerpräsident, in seinem Bericht;

Nach Anhörung der Bemerkungen von Herrn ZIANS, Rechtsanwalt, der für den Kläger erscheint, und von Frau Gabriele WEISGERBER, Rechtsanwältin, loco M. ORBAN, die für die beklagte Partei erscheint;

Nach Anhörung der gleichlautenden Stellungnahme von Herrn WIMMER, Auditor;

Aufgrund des Titels VI, Kapitel II, der am 12. Januar 1973 koordinierten Gesetze über den Staatsrat;

In der Erwägung, dass der Sachverhalt folgendermaßen aussieht:

1. Am 14. Januar 2000 erteilt die Gemeinde St.Vith der Klägerin eine Städtebaugenehmigung für ein Haus in Rodt, Flur K, Nummer 301f.

2. Am 2. März 2000 erhebt der beauftragte Beamte Einspruch gegen diese Genehmigung.

3. Durch Ministeriellen Erlass vom 22. August 2008 wird die Städtebaugenehmigung verweigert.

4. Am 18. November 2009 reicht die Klägerin einen Antrag auf Städtebaugenehmigung bezüglich der Regularisierung dieses Mehrfamilienhauses ein.

5. Eine öffentliche Untersuchung findet vom 29. Dezember 2009 bis zum 18. Januar 2010 statt; es wird keine Beschwerde eingereicht.

6. Der kommunale beratende Ausschuss für Raumordnung und Mobilität der Stadt Sankt Vith erteilt am 25. Januar 2010 ein günstiges Gutachten.

7. Am 2. Februar 2010 gibt das Gemeindegremium der Stadt Sankt Vith ein günstiges Gutachten ab, wonach:

„ Die Abweichungen betreffend die Traufmauerhöhe von 2,50m, die Dachgaube ohne vertikale Dominante und die Gesamtlänge der Dachgauben, die größer als 1/3 der Länge der Dachschräge ist, vorzuschlagen und diese wie folgt zu begründen:

- aufgrund des bestehenden Bodenreliefs ist es annehmbar, am höchstgelegenen Geländepunkt eine geringere Traufmauerhöhe zu haben,

damit das Wohnhaus am tiefstgelegenen Geländepunkt nicht mehr als 2 komplette Stockwerke aufweist (Garage & Erdgeschoss). Die Baukörperform entspricht dem Erscheinungsbild der regionalen Bauten;

- die größere Dachgaube soll genehmigt werden, damit die Dachgeschosswohnung eine kleine Terrasse erhält und somit der Wert der Wohnung wesentlich gesteigert wird (Lebensqualität, Belichtung der dahinterliegenden Räume, bessere Sicht nach draußen, ...). Die vertikale Erkennung der Dachgaube wird durch die vertikale Gestaltung der Fensteröffnungen hervorgerufen. Das gesamte Erscheinungsbild der rückseitigen Fassade hebt diese vertikale Ausrichtung ebenfalls deutlich hervor“.

8. Die beauftragte Beamtin erteilt am 15. März 2010 ein negatives Gutachten.

9. Am 23. März 2010 beschließt das Gemeinderat der Stadt Sankt Vith die beantragte Städtebaugenehmigung zu verweigern. Gegen diesen Beschluss legt die Klägerin am 29. April 2010 einen Einspruch bei der beklagten Partei ein.

10. Die beratende Kommission für Einsprüche gibt am 9. Juni 2010 folgendes Gutachten ab:

„ Aufgrund des Wallonischen Gesetzbuchs über die Raumordnung, den Städtebau, das Erbe und die Energie (WGRSEE);

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 27. Mai 2009 (B.S. vom 17. Juli 2009), durch den die Mitglieder der zu den bei der Regierung eingelegten Einsprüchen stellungnehmenden Kommission ernannt werden;

Aufgrund des Artikels 2, § 1, 10. des Dekrets vom 6. November 2008 zur Rationalisierung der beratenden Funktion;

In Erwägung des Antrags auf Städtebaugenehmigung und des diesbezüglichen Einspruchs, dessen Gegenstand die Regularisierung eines Mehrfamilienhauses ist;

Aufgrund der Verweigerung der Städtebaugenehmigung durch das Gemeinderat von Sankt Vith;

Aufgrund des von Herrn Freddy SCHWALL, Architekt, im Auftrag der Antragstellerin eingelegten Einspruchs und der hierin ausgeführten Begründung;

Aufgrund des von der Generaldirektion der Raumordnung, des Wohnungswesens, des Erbes und der Energie (DGO4) übermittelten Dokumente bezüglich der Einhaltung der Bestimmungen des Artikels 452/12 des WGRSEE;

Da die Kommission gemäß den Bestimmungen des 452/13 des WGRSEE ihre begründete Stellungnahme auf der Grundlage des in Artikel 452/12 des WGRSEE festgelegten rechtlichen Rahmens und der lokalen städtebaulichen und architektonischen Gegebenheiten abgibt;

In Erwägung, dass sich der Gegenstand des Antrags gemäß dem von der Verwaltung übermittelten Dokument in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter gemäß dem Sektorenplan befindet; dass er einem gemeindlichen

Strukturschema (Gebiet 1.3) sowie einer gemeindlichen Städtebauordnung (städtebauliche Einheit Nr. 4) unterliegt; dass er hinsichtlich der folgenden Gesichtspunkte der allgemeinen Bestimmungen der gemeindlichen Städtebauordnung die genannten Vorschriften nicht einhält:

- « - Errichtung: Veränderung des Bodenreliefs an der Grundstücksgrenze entlang dem Garagennebenvolumen und erhebliche, auf der Luftaufnahme deutlich sichtbare Veränderung des Bodenreliefs an der rechten Seitenfassade;
- Gesundheitsverträglichkeit der Wohnungen: Gesamtfläche der Wohnraumfenster unter 1/6 der Bodenfläche (2 Büros und 3 Wohnräume) und Gesamtfläche der Schlafräumfenster unter 1/6 der Bodenfläche (1 Raum 2, 3 Räume 1 und 4 Räume 1);
- Heizöltank: Auf den Plänen wird nicht angegeben, ob eine Ölwanne eingeplant ist;
- Parkplatz - Anpflanzungen: Für 4 Parkplätze ist die Anpflanzung eines hochstämmigen Baumes vorgeschrieben - in den Plänen ist nichts vorgesehen und auf dem Fotobericht sind keine Bäume zu sehen»;

In Erwägung, dass die DGO4 Abweichungen von den besonderen Bestimmungen für die städtebauliche Einheit Nr. 4 der gemeindlichen Städtebauordnung in Bezug auf das Folgende vorbringt:

- « Errichtung: Nichteinhaltung des Zivilgesetzbuchs in Bezug auf den direkten und schrägen Ausblick (4 Fenster an der Seitenfassade des 60cm von der Grundstücksgrenze entfernt gelegenen Nebenvolumens), Errichtung des Gebäudes in einer Entfernung von weniger als 5m und an der Seite des Hauptvolumens und Fläche des Nebenvolumens > 40m²;

Volumetrie - Maße des Hauptvolumens: Höhe unter dem Gesims von 2,50m an der Vorderfassade (< 2,70m);

Dach: Die Neigung der abgewalmten Giebel des Haupt- und Nebenvolumens entspricht nicht dem Ergänzungswinkel (54°) der Dachneigung (36°); die Überstände auf der Traufmauer am Haupt- und Nebenvolumen sind nur zulässig, wenn die Giebel über den Wert des Überstands verlängert werden;

Dachfenster: Die Gesamtlänge der Dachfenster übersteigt 1/5 der Länge der hinteren Dachneigung und das große hintere Dachfenster entspricht nicht den Vorschriften (weist keine senkrechte Dominante auf, ist mit Mauerwerkstoff - Bruchsteinen - verkleidet, ist nicht in der gleichen waagerechten Bahn wie die anderen Dachfenster positioniert, seine Fläche übersteigt 1/10 der Fläche der hinteren Dachneigung)»;

In Erwägung, dass die Verwaltung, im gesetzlichen Rahmen der Anhörung übermittelt, schließlich anmerkt, dass die ursprüngliche, von der Gemeinde am 14. Januar 2000 erteilte Städtebaugenehmigung (UDC 669) Gegenstand eines durch den beauftragten Beamten am 2. März 2000 eingelegten Einspruchs aufgrund von Nichtübereinstimmung mit der gemeindlichen Städtebauordnung war und durch Ministerialerlass vom 22. August 2008 verweigert wurde; dass das errichtete Gebäude mit den im Januar 2000 eingereichten Plänen nicht übereinstimmt und dass der zu regularisierende Wohnraum vier Wohnungen umfasst;

Aufgrund der Vorschriften der Artikel 113 und 114 des WGRSEE;

In Erwägung, dass aus der Anhörung hervorgeht, dass das unter Verstoß gegen die Vorschriften errichtete Gebäude vier Wohnungen umfasst, in denen die Mitglieder einer gleichen Familie wohnhaft sind (die Antragstellerin und ihre drei Kinder); dass die Antragstellerin die Wohnung unter der Garage bewohnt;

In Erwägung, dass von der Gemeinde eine Städtebaugenehmigung erteilt wurde, die vom beauftragten Beamten angefochten wurde; dass die genannte Genehmigung auf einen Einspruch hin durch einen Ministerialerlass vom 22. August 2008 verweigert wurde; dass aus der Anhörung hervorgeht, dass die

Arbeiten dennoch auf Grundlage der der strittigen Genehmigung beigefügten Pläne durchgeführt wurden; dass, den Aussagen der Antragstellerin zufolge, die Innenaufteilung eingehalten wurde und dass lediglich die Schaffung einer Wohnung im Untergeschoss von der erteilten und anschließend entzogenen Genehmigung abweicht;

In Erwägung, dass die Kommission das Verhalten bedauert, Handlungen und Arbeiten unter Verstoß gegen die Vorschriften durchzuführen, um anschließend zu versuchen, diese zu regularisieren; dass sie dennoch beabsichtigt, eine Stellungnahme unter Zugrundelegung der trotz der vollendeten Tatsachen einwandfreien Gestaltung der Örtlichkeiten abzugeben;

In Erwägung, dass aus dem Fotobericht hervorgeht, dass das zu regularisierende Gebäude der Typologie entspricht, die an diesem Ort üblicherweise angetroffen wird; dass es das Aussehen eines landwirtschaftlichen Gebäudes in der Tradition der ländlichen Gebiete aufweist und dass es sich dementsprechend harmonisch in den bebauten und nicht bebauten Kontext einfügt;

In Erwägung, dass das Relief des Grundstücks durch die Maße insofern berücksichtigt wird, als dass die Höhe unter dem Gesims am höchsten Punkt des Grundstücks geringer ist, so dass das Haus am niedrigsten Punkt der Parzelle nicht mehr als zwei vollständige Stockwerke aufweist; dass die ausgewählte Option, Wohnungen in einem einzigen Gebäude anstatt einzelne verstreute Gebäude für jede das Haus bewohnende Familie zu errichten, dem durch den SDER und das WGRSEE geförderten Bemühen um schonende Bodenbewirtschaftung (Artikel 1) entspricht;

In Erwägung, dass aus der Anhörung sowie aus dem Einspruch beigefügten Begründungsschreiben hervorgeht, dass zwischen den Nachbarn eine Vereinbarung über den Ausblick vorhanden ist, die am 3. Mai 2010 notariell registriert wurde;

In Erwägung, dass die Kommission jedoch erachtet, dass die Wohnung im Untergeschoss von minderwertiger Qualität ist und den Vorschriften von Artikel 1 des Gesetzbuchs nicht genügt; dass nicht akzeptiert werden kann, dass dieser Raum, unter Zugrundelegung seines Zustands hinsichtlich der Bewohnbarkeit, als Wohnraum dient;

Erteilt die Kommission insoweit eine befürwortende Stellungnahme, als dass die Wohnung im Untergeschoss nicht dem ständigen Wohnen dient“.

11. Am 4. Mai 2012 verweigert der Minister für Umwelt, Raumordnung und Mobilität die Städtebaugenehmigung. Es handelt sich um die beanstandete Entscheidung. Sie ist folgendermaßen begründet:

„ [...]

In Erwägung, dass Frau DEVIGNON für ein Gut in SANKT VITH, Rodt, katastriert Flur K, Nummer 301 f, eine Städtebaugenehmigung beantragt hat, die die Regularisierung eines Mehrfamilienhauses zum Gegenstand hat;

In Erwägung, dass diese Städtebaugenehmigung vom Gemeindegremium der Stadt SANKT VITH mit Datum vom 23. März 2010 verweigert wurde;

[...]

In Erwägung, dass durch Artikel 120 des Gesetzbuchs eine stellungnehmende Kommission eingesetzt wird, die damit beauftragt ist, eine begründete

Stellungnahme zu dem in Artikel 119 des genannten Gesetzbuchs vorgesehenen Einspruch abzugeben;

In Erwägung, dass die Anhörung am 9. Juni 2010 stattgefunden hat;

In Erwägung, dass diese Kommission am 9. Juni 2010 eine bedingt befürwortete Stellungnahme (siehe Anhang) erteilt hat;

In Erwägung, dass das Gut sich nach dem durch Königlichen Erlass vom 19. November 1979 angenommenen Sektorenplan von MALMEDY - SANKT VITH, der für das vorgenannte Gut weiterhin wirksam ist, in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter befindet;

In Erwägung, dass für das gesamte Gemeindegebiet, in dem das Gut liegt, eine gemeindliche Städtebauordnung gilt und dass diese sämtliche im Artikel 78, § 1 des Gesetzbuchs enthaltenen Punkte umfasst; dass das Gut in der städtebaulichen Einheit Nr. 4 der genannten Städtebauordnung liegt;

In Erwägung, dass der Antrag auf Städtebaugenehmigung eine Mitteilung über die Bewertung der Umweltauswirkungen umfasst;

In Erwägung, dass die von der Antragstellerin beantragte Städtebaugenehmigung, die die Errichtung eines Wohnhauses sowie einer Garage auf dem gleichen Gut zum Gegenstand hat, durch Ministerialerlass vom 22. August 2008 verweigert wurde; dass diese Entscheidung auf den vom beauftragten Beamten eingereichten Einspruch gegen die vom Gemeindegremium am 19. Januar 2000 erteilte Genehmigung folgt;

In Erwägung, dass das errichtete Gebäude durch keinerlei Städtebaugenehmigung abgedeckt ist; dass es 4 voneinander getrennte Wohnungen umfasst;

In Erwägung, dass die Entscheidung der zuständigen Behörde nicht durch die Last des vollzogenen Sachverhalts gebeugt werden kann;

In Erwägung, dass der Genehmigungsantrag den Vorschriften der gemeindlichen Städtebauordnung nicht genügt, insofern als dass:

- die Höhe der Traufmauern des Hauptvolumens (Vorderfassade) etwas weniger als 2,70m beträgt;
- eines der errichteten Dachfenster nicht durch eine senkrechte Dominante charakterisiert wird;
- die Gesamtlänge der auf der hinteren Dachneigung des Hauptvolumens befindlichen Dachfenster die Länge dieser Dachneigung um 1/5 übersteigt;
- eines dieser Dachfenster mit Mauerwerkstoffen (Bruchsteine) verkleidet ist, was ausdrücklich verboten ist;
- die Gesamtlänge der Dachfenster die Fläche der betreffenden Dachneigung um 1/10 übersteigt;
- die Höhe der Traufmauer des Volumens «Garage» die Maximalhöhe von 4,40m übersteigt;
- die Höhe unter dem Gesims des Garagenvolumens nicht gleich der oder kleiner als die Höhe unter dem Gesims des Hauptvolumens ist;
- das Bodenrelief durch das Gebäude und durch die Gestaltung seiner näheren Umgebung verändert wird;
- einige Wohn- und Schlafräume eine natürliche Beleuchtung aufweisen, die unter den Mindestanforderungen liegt;
- das WC der Wohnung unter der Garage direkt mit dem Wohnzimmer/der Küche verbunden ist;

In Erwägung, dass gemäß Artikel 113 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe insbesondere vorgeschrieben ist:

« Insofern die geplanten Handlungen und Arbeiten das prägende Landschaftsbild entweder beachten, oder strukturieren, oder aber neu gestalten, kann eine Städtebaugenehmigung gewährt werden in Abweichung:
1° von den Vorschriften einer regionalen Städtebauordnung, einer kommunalen Städtebauordnung, eines kommunalen Raumordnungsplans oder von den Vorschriften mit verordnender Kraft einer Parzellierungsgenehmigung, und zwar in einem Maße, das mit der allgemeinen Zweckbestimmung des betroffenen Gebiets und den städtebaulichen und architektonischen Zielsetzungen vereinbar ist»;

In Erwägung, dass gemäß Artikel 114 des Wallonischen Gesetzbuchs über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe vorgeschrieben ist:

« Für jeden Genehmigungsantrag, der die Anwendung der Bestimmungen des vorliegenden Abschnitts zur Folge hat, können ausnahmsweise eine oder mehrere Abweichungen gebilligt werden, insofern der Antrag vorab den besonderen, durch die Regierung festgelegten Bekanntmachungsmaßnahmen, sowie der in Artikel 4 Absatz 1 3° erwähnten Konsultierung unterworfen wird.

Auf vorhergehendes Gutachten des beauftragten Beamten gewährt das Gemeinderat jede Abweichung, die sich ausschließlich auf die Vorschriften einer kommunalen Städtebauordnung, eines kommunalen Raumordnungsplans oder eines Parzellierungsplans, sowie auf die in Artikel 88 § 3 3° erwähnten Vorschriften einer Verstärkungsgenehmigung bezieht, außer wenn sich der Antrag auf die in Artikel 127 § 1 erwähnten Handlungen und Arbeiten bezieht.

In den anderen Fällen wird jede Abweichung von der Regierung oder dem beauftragten Beamten gewährt»;

In Erwägung, dass die Entscheidung des beauftragten Beamten über den vom Gemeinderat übermittelten Antrag auf Abweichung abschlägig ist;

In Erwägung, dass der Antrag auf Städtebaugenehmigung aus dem folgenden Grund der Pflicht besonderer Bekanntmachungsmaßnahmen unterlag: Anwendung des Artikels 330, 11° des Gesetzbuchs; dass keinerlei Beschwerde vorgebracht wurde; dass diese besonderen Bekanntmachungsmaßnahmen nicht alle durch den Antrag vorgebrachten Abweichungen betreffen;

In Erwägung, dass mehrere der durch den Antrag vorgebrachten Abweichungen leicht hätten vermieden werden können; dass einige der vorgebrachten Abweichungen gegen die architektonischen Optionen gemäß den Vorschriften der gemeindlichen Städtebauordnung verstoßen (Dachgesimshöhen, Dachfenster); dass der Antrag aus diesen Gründen die Bedingungen gemäß den Artikeln 113 und 114 des Gesetzbuches nicht erfüllt;

In Erwägung, dass die Antragstellerin das strittige Gebäude trotz des vorgenannten, vom beauftragten Beamten gegen die vom Kollegium erteilte Genehmigung eingelegten Einspruchs errichtet hat; dass dieses Gebäude deutlich von dem im Jahr 2000 beantragten Wohnhaus abweicht; dass eine derartige Politik der vollendeten Tatsachen nicht gebilligt werden kann;

In Erwägung der auf den 9. Dezember 2010 datierten und von Rechtsanwalt ZIANS eingereichten ergänzenden Aufzeichnungen; dass in diesen Aufzeichnungen die im Untergeschoss der Garage errichtete Wohnung beschrieben wird;

In Erwägung, dass von der nachfolgend aufgeführten Kommission im Laufe des Verfahrens eine Stellungnahme eingeholt wurde:

- Beratender Kommunalausschuss für Raumordnung und Verkehrswesen: dass dessen Stellungnahme vom 25. Januar 2010 befürwortend ist;

In Erwägung, dass die beantragte Städtebaugenehmigung aus den oben ausgeführten Gründen zu verweigern ist“;

In der Erwägung, dass die Klägerin in einem einzigen Klagegrund die Verletzung der Artikel 2 und 3 des Gesetzes vom 29. Juli 1991 über die ausdrückliche Begründung der Verwaltungsakte, der allgemeinen Verpflichtung einer guten Verwaltung, der inhaltlichen Begründungspflicht sowie den offensichtlichen Ermessensirrtum und den Missbrauch der Befugnisse anführt;

In der Erwägung, dass die Klägerin behauptet, dass die beauftragte Beamtin zu den urbanistischen Aspekten des Antrags keinerlei Vorbehalte gemacht habe und im Gegenteil sogar ausdrücklich geschrieben habe, dass die beantragten Abweichungen annehmbar seien; dass die beratende Kommission ein prinzipiell günstiges Gutachten erteilt habe; dass, laut der Klägerin, wenn die beklagte Partei eine gegenteilige Entscheidung treffen wollte, sie eine besondere Begründungspflicht gehabt hätte und dass nicht zu erkennen sei, welche Gründe bestehen könnten, die Regularisierungsgenehmigung zu verweigern, da diese nicht ausdrücklich erwähnt worden seien; dass die Klägerin weiterhin anführt, dass die bloße Tatsache, dass die ursprüngliche Genehmigung bzw. Bauantrag nicht respektiert worden seien, keine ausreichende Begründung darstellen dürften, dass es in der Tat Regularisierungsgenehmigungen gebe und es nicht zulässig sei, diese mit einem Zirkelschluss abzulehnen, da es ansonsten keine Regularisierungsgenehmigungen geben dürfe; dass, laut der Klägerin, konkret argumentiert werden müsse, wieso das Bauvorhaben nicht wünschenswert sein soll, dass die Gutachten der beauftragten Beamtin und der beratenden Kommission jedoch belegen würden, dass es eigentlich keine inhaltlichen Gründe dafür gebe, die Regularisierungsgenehmigung abzulehnen, sodass in Wirklichkeit mit dieser negativen Entscheidung eine Strafe verordnet werde, die nicht dem Normziel entspreche;

In der Erwägung, dass die beklagte Partei antwortet, dass das durch die Klägerin errichtete Gebäude durch keinerlei Städtebaugenehmigung abgedeckt sei, dass es vier getrennte Wohnungen umfasse, dass die von der Klägerin ursprünglich beantragte Städtebaugenehmigung durch Ministeriellen Erlass vom 22. August 2008 verweigert worden sei, da der Bau der Klägerin von den Bestimmungen der kommunalen Städtebauordnung in acht Punkten abweiche, dass die beanstandete Entscheidung sehr wohl begründet sei und dem vorgenannten Gesetz vom 29. Juli 1991 entspreche, dass in casu aus keinem Element der Akte und insbesondere nicht aus der beanstandeten Entscheidung hervorgehe, dass diese getroffen worden wäre, um die Klägerin zu „strafen“, dass in der beanstandeten Entscheidung genauestens erklärt worden sei, inwiefern der ursprüngliche Antrag den Vorschriften der Städtebauordnung nicht entspreche, dass die beklagte Partei die beanstandete

Entscheidung außerdem auf die Artikel 113 und 114 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau, das Erbe und die Energie (W.G.R.S.E.E.) basiere, dass auch das Gutachten der beauftragten Beamtin ungünstig sei;

In der Erwägung, dass die Klägerin entgegnet, dass in dem Erwiderungsschriftsatz lediglich der Text der beanstandeten Entscheidung wiedergegeben werde, um zu Unrecht zu behaupten, dass eine ausreichende und rechtliche angemessene Begründung vorliege, ohne mit einem Wort auf die Argumentation der Klägerin einzugehen, dass selbst wenn Abweichungen zur kommunalen Bauordnung vorlägen, dieser Umstand nicht ausreiche, um die beantragte Genehmigung zu verweigern, dass Abweichungen zur Bauordnung möglich seien und regelmäßig erteilt würden; dass die Klägerin anfügt, dass seit der Dekretsänderung vom 24. Mai 2007 (Artikel 155 § 6 Absatz 1 des W.G.R.S.E.E.) grundsätzlich bei Urbanismusübertretungen Regularisierungen zu prüfen und vorzuschlagen seien, dass sich aus den Kommentaren und dem ministeriellen Rundschreiben vom 5. Mai 2007 zu dieser Bestimmung ergebe, dass ein Regularisierungsvorschlag für die Verwaltung eine Verpflichtung geworden sei, wenn eine Regularisierung möglich sei; dass die Klägerin schließlich erwähnt, dass die Haltung der beklagten Partei letztlich dazu führe, dass ihr Haus abgerissen werden müsse und dies aus „politischen“ Gründen (Bestreitung der Politik der „vollendeten Tatsachen“), dass es auf jeden Fall vollkommen unverhältnismäßig erscheine, zum Abriss des Gebäudes zu kommen;

In der Erwägung, dass bezüglich der Verletzung des Artikels 155 § 6 Absatz 1 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau, das Erbe und die Energie (W.G.R.S.E.E.), der Klagegrund unzulässig ist, da es nicht die öffentliche Ordnung betrifft und daher schon in der Klageschrift selbst hätte angeführt werden müssen;

In der Erwägung, dass aufgrund eines allgemeinen Grundsatzes, die Gründe, die zu einer Amtshandlung führen, richtig, triftig und rechtlich zulässig sein müssen (materielle Begründung); dass laut der Artikel 1 und 2 des vorgenannten Gesetzes vom 29. Juli 1991 einseitige Rechtshandlungen mit individueller Tragweite einer Verwaltungsbehörde formell begründet werden müssen; dass die Begründung angemessen sein muss (Artikel 3 dieses Gesetzes); dass diese Gründe außerdem alle in der Entscheidung selbst angeführt sein müssen (formelle Begründung), d.h. im vorliegenden Fall, in der Präambel der beanstandeten Entscheidung; dass eine besondere Begründungspflicht gilt, wenn die Entscheidung der Verwaltungsbehörde von erteilten Gutachten abweicht; dass dies umso mehr gilt, wenn die Entscheidung

der Einspruchsbehörde vom Gutachten der vom Gesetzgeber speziell dafür geschaffenen beratenden Kommission für Einsprüche abweicht;

In der Erwägung, dass die beanstandete Entscheidung festhält, dass eine kommunale Städtebauordnung besteht (Absatz 10 der Präambel) und der Antrag der Klägerin von dieser kommunalen Städtebauordnung in zehn verschiedenen Punkten abweicht (Absatz 15 der Präambel); dass sie die Bestimmungen des W.G.R.S.E.E. anführt, die die Bedingungen festlegen, unter denen Abweichungen gewährt werden können (Absätze 16 und 17 der Präambel); dass die Ablehnung des Antrags der Klägerin dann damit begründet wird, dass „eine Politik der vollendeten Tatsachen nicht gebilligt werden kann“ (Absatz 21 der Präambel) und „mehrere der durch den Antrag vorgebrachten Abweichungen leicht hätten vermieden werden können“ und „einige der vorgebrachten Abweichungen gegen die architektonischen Optionen [man lese: Zielsetzungen] gemäß den Vorschriften der gemeindlichen [man lese: kommunalen] Städtebauordnung verstoßen (Dachgesimshöhen, Dachfenster)“ (Absatz 20 der Präambel);

In der Erwägung, dass die beklagte Partei sich damit begnügt, die Unregelmäßigkeiten und die legalen Prozeduren aufzuzählen, es aber unterlässt, die Gründe hinsichtlich der Raumordnung und des Städtebaus anzugeben, aufgrund deren die aufgezeichneten Unregelmäßigkeiten nicht regulisiert werden könnten; dass im vorliegenden Fall bei der Verweigerung bzw. der Gewährung der Regularisierung die Behörde lediglich die gute Gestaltung der Örtlichkeiten zu bewerten hatte, wobei vollendete Tatsachen nicht zu berücksichtigen sind; dass die angefochtene Entscheidung diesbezüglich rechtlich nicht korrekt begründet ist;

In der Erwägung, dass außerdem die angefochtene Entscheidung sich auf das Gutachten der beauftragten Beamtin stützt;

In der Erwägung, dass das negative Gutachten der beauftragten Beamtin vom 15. März 2010 wie folgt lautet:

„ [...]

In Anbetracht, dass das Projekt von der am 02.12.1997 genehmigten kommunalen Städtebauordnung abweicht, dies aus folgenden Gründen:

- die Traufmauerhöhe von 2,50m;
- die Dachgaube ohne vertikale Dominante;
- die Gesamtlänge der Dachgauben, die größer als 1/3 der Länge der Dachschräge ist;

In Anbetracht dessen, dass der Kommunale Beratende Raumordnungsausschuss am 25.01.2010 ein günstiges Gutachten abgeben hat;

In der Erwägung, dass das Projekt einem Veröffentlichungsverfahren unterliegt, dies aus folgenden Gründen:

Laut Artikel 330, 11°, d.h.: die Anträge auf eine Parzellierungsgenehmigung oder Städtebaugenehmigung, die die Anwendung der Artikel 110 bis 114 zur Folge haben;

In Anbetracht dessen, dass das Veröffentlichungsverfahren durchgeführt worden ist;

In Anbetracht dessen, dass dieses Veröffentlichungsverfahren zu keiner Reklamation Anlass gegeben hat;

Auf Grund des Artikels 27 des Wallonischen Gesetzbuches über Raumordnung, Städtebau, Erbe und Energie;

In Anbetracht, dass das Projekt, so wie bereits darauf hingewiesen, von der kommunalen Städtebauordnung abweicht und dass die Abweichungen annehmbar sind;

Auf Ebene der Legalität ist das Projekt aus folgenden Gründen nicht zulässig:

In Anbetracht des Werdegangs der Akte, d.h.:

- Ein Antrag auf Baugenehmigung (uns. Zeichen UDC 669) ist am 14.01.2000 eingereicht worden;
- Eine Baugenehmigung wurde am 14.01.2000 von der Gemeinde Sankt-Vith erteilt;
- Da das Projekt nicht die Bestimmungen der Kommunalen Städtebauordnung respektiert, haben meine Dienste am 02.03.2000 einen Rekurs eingereicht. Dieses Schreiben hat ebenfalls spezifiziert, dass «... Das letztere zwingt Sie dazu, alle Bauarbeiten zu stoppen ...»;
- Die Antragstellerin hat demzufolge die Arbeiten in Kenntnis der Sachlage angefangen, obwohl kein ministerieller Erlass erteilt wurde;
- Am heutigen Tag ist es wahr, dass der Architekt der ursprünglichen Akte (Herr Quirin) verstorben ist. Aber er hat noch viele andere Akten nach der Akte von Frau Devignon bearbeitet. Im Gegensatz zu der von Herrn Schwall, dem neuen Architekten, angeführten Argumentation, kann dies keinesfalls die Errichtung eines Wohnhauses ohne Städtebaugenehmigung erklären. Folgend einer Anfrage bei der Stadtverwaltung ist festgestellt worden, dass der Bevölkerungsdienst bereits am 01.02.2002 Bewohner im in Übertretung ausgeführten Wohnhaus einregistriert hat (also vor dem Tod des Architekten Quirin);
- In Anbetracht dessen, dass nur die Antragstellerin ein Erinnerungsschreiben im Rahmen der Rekursakte einreichen kann. In Anbetracht dessen, dass dies vor dem Tod des ursprünglichen Architekten geschehen hätte können. In Anbetracht, dass ich demzufolge keine mildernden Umstände finden kann;
- In Anbetracht dessen, dass außerdem die Pläne der ursprünglichen Genehmigung nicht respektiert worden sind (Programm, Fläche, Volumetrie, usw.);
- In Anbetracht dessen, dass eine neue Einschreibung beim Bevölkerungsregister am 07.07.2004 für ein Appartement im Kellergeschoss, am 01.02.2006 für ein Appartement im Erdgeschoss und im Obergeschoss und am 01.02.2006 für eine Wohnung im Kellergeschoss unter der Garage erfolgt ist. Das Wohnhaus enthält demzufolge insgesamt 4 Wohnungen;
- In Anbetracht der Lage der Garage mit einem Abstand von 60 cm zur Grenze der Nachbarparzelle (Parzelle 301f) [man lese: 328c] und der auf dieser Fassade ausgeführten Öffnungen. In Anbetracht dessen, dass das Projekt nicht den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches in Sachen direkte Sichten auf das Nachbargrundstück entspricht. Außerdem ist eine Böschung (Seite Garage) in Richtung Nachbarparzelle realisiert worden. In Anbetracht dessen, dass die ständige Rechtsprechung besagt, dass eine Städtebaugenehmigung nur dann erteilt werden kann, wenn alle Zivilrechte wohlbehalten sind;

- In Anbetracht dessen, dass die Ventilationsnormen nicht eingehalten worden sind;

Auf Grund der oben angeführten Elemente ist die Akte, so wie eingereicht, nicht regularisierbar.

Da die Übertretung im vorliegenden Fall sehr groß ist (Erbauung ein ganzes Wohnhaus - d.h. im vorliegenden Fall mit 4 Wohnungen), muss eine Übertretungsakte in meinen Dienste angelegt werden. Ein Protokoll wird realisiert.

Demzufolge kann ich nur ein ungünstiges Gutachten für diesen Antrag abgeben“;

In der Erwägung, dass in diesem Gutachten die beauftragte Beamtin die aufgezählten Abweichungen („Traufmauerhöhe von 2,50m“, „Dachgaube ohne vertikale Dominante“ und „Gesamtlänge der Dachgauben, die größer als 1/3 der Länge der Dachschräge ist“) als annehmbar betrachtet aber trotzdem ein negatives Gutachten abgibt, das damit begründet ist, dass „auf der Ebene der Legalität das Projekt nicht zulässig ist“; dass bezüglich dieses Punktes, mit Ausnahme der beiden letzten Elemente in Bezug auf die Ventilationsnormen und die zivilrechtlichen Aspekte dem Nachbarn gegenüber (diese Frage wurde später durch die notarielle Vereinbarung zwischen Nachbarn vom 3. Mai 2010 geregelt - siehe Absatz 16 der Präambel des Gutachtens der beratenden Kommission für Einsprüche), die aufgezählten Elemente hauptsächlich in dem Vorwurf bestehen, das Haus trotz des Einspruches des beauftragten Beamten gebaut und bewohnt zu haben; dass die alleinige Feststellung, dass eine Unregelmäßigkeit stattgefunden hat, nicht genügt, um eine Regularisierung zu verwerfen, da die Regularisierungsprozedur genau den Zweck verfolgt, festgestellte Unregelmäßigkeit zu decken; dass ein negatives Gutachten umso weniger zulässig ist, wenn die Behörde selbst feststellt, dass die urbanistischen Unregelmäßigkeiten annehmbar sind; dass die Begründung für das negative Gutachten der beauftragte Beamtin folglich rechtlich nicht korrekt war und somit die negative Schlussfolgerung dieses Gutachten nicht als Grundlage für die angefochtene Entscheidung herangezogen werden durfte;

In der Erwägung, dass die angefochtene Entscheidung sich ebenfalls einerseits auf das positive Gutachten des beratenden Kommunalausschusses für Raumordnung und Verkehrswesen vom 25. Januar 2010 und andererseits auf das Gutachten der beratenden Kommission für Einsprüche vom 9. Juni 2010 bezieht, das günstig war, unter dem Vorbehalt, dass die Wohnung im Untergeschoss nicht dem ständigen Wohnen dient; dass die beratende Kommission für Einsprüche ihr Gutachten insbesondere auf die Vereinbarkeit des Projekts, inklusive der Abweichungen, mit den städtebaulichen und architektonischen Zielsetzungen des Gebiets (Stil der umliegenden Gebäude), aber auch auf die Notwendigkeit der Abweichungen im Rahmen der optimalen Verwirklichung des Projekts an dieser präzisen Stelle (Mehrfamilienhaus, abfallendes Gelände, Dachgeschosswohnung)

begründet hatte; dass die beanstandete Entscheidung also in wesentlichen Teilen von diesen beiden Gutachten abweicht, ohne dass hierfür die Gründe angegeben werden; dass die beklagte Partei somit ihrer besonderen Begründungspflicht nicht nachgekommen ist;

In der Erwägung, dass die Begründung der beanstandeten Entscheidung daher nicht angemessen ist; dass der einzige Klagegrund folglich begründet ist,

ENTSCHEIDET:

Artikel 1.

Der Ministerielle Erlass vom 4. Mai 2012, mit dem der Regularisierungsantrag von Monique DEVIGNON verweigert wird, wird für nichtig erklärt.

Artikel 2.

Die Kosten, festgelegt auf 175 Euro, werden zu Lasten der beklagten Partei gelegt.

Verkündet in Brüssel in öffentlicher Sitzung der Kammer Vbis des Staatsrats am einundzwanzigsten Februar zweitausendvierzehn von:

Herrn	KREINS,	erster Präsident des Staatsrates,
Frau	WIAME,	Kanzler.

Der Kanzler

Der Erste Präsident des Staatsrates

V. WIAME.

Y. KREINS.