

STAATSRAT, VERWALTUNGSSTREITSACHENABTEILUNG

ENTSCHEID

Nr. 229.778 vom 9. Januar 2015

A. 209.649/Vbis-112

In der Rechtssache: **RAUW Patrick**,
Wahlmizil bei
den Herren Etienne GREGOIRE und
Antoine GREGOIRE, Rechtsanwälte,
avenue Blonden 21
4000 Lüttich,

gegen:

die Gemeinde Büllingen,
Wahlmizil bei
Herrn Guido ZIANS und
Frau Andrea HAAS, Rechtsanwälte,
Aachener Straße 76
4780 Sankt Vith.

DER PRÄSIDENT DER KAMMER Vbis,

Aufgrund der am 30. Juli 2013 eingereichten Antragschrift, mit der Patrick RAUW die Nichtigklärung des Beschlusses des Gemeindegremiums der Gemeinde Büllingen vom 21. Mai 2013 beantragt, durch den seine Beschlüsse vom 26. März 2013 „über die Durchführung einer Preisanfrage zum Verkauf des Grasaufwuchses 2013“ und vom 9. April 2013 „über den Zuschlag des Grasaufwuchses 2013 an die Meistbietenden“ zurückgezogen werden;

Aufgrund der ordnungsgemäß gewechselten Erwiderungs- und Repliksschriften;

Aufgrund des von Herrn WIMMER, Erster Auditor beim Staatsrat, gemäß Artikel 12 der allgemeinen Verfahrensordnung erstatteten Berichts;

Aufgrund der Notifizierung des Berichts an die Parteien und der letzten Schriften;

Aufgrund des den Parteien notifizierten Beschlusses vom 18. September 2014, der die Sache auf die Sitzung vom 17. November 2014 um 14.30 Uhr anberaumt;

Aufgrund des Beschlusses vom 18. September 2014 zur Untersuchung der Rechtssache durch eine aus einem einzigen Mitglied zusammengesetzte Kammer;

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

Nach Anhörung der Bemerkungen von Herrn Denis BARTH, Rechtsanwalt, loco die Herren E. GREGOIRE und A. GREGOIRE, Rechtsanwälte, der für die klagende Partei erscheint, und von Herrn Guido ZIANS, Rechtsanwalt, der für die beklagte Partei erscheint;

Nach Anhörung der gegenteiligen Stellungnahme von Herrn WIMMER, Erster 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. Die beklagte Partei richtet am 26. März 2013 an ihrem Dienst „Urbanismus, Umwelt und Vermögen“ eine Dienstmitteilung mit folgendem Inhalt:

„ [...]

6. (285/2013) Das Kollegium hat den Vorschlag der Liste des Verkaufs des diesjährigen Grasaufwuchses zur Kenntnis genommen und für gut befunden. Diese Liste ist an alle Landwirte der Gemeinde zu versenden. Interessierte Landwirte können ihr Angebot bis zum 08.04.2013, um 12.00 Uhr, einreichen.

[...]“.

2. Am 29. März 2013 veröffentlicht die beklagte Partei folgende Bekanntmachung:

„ Hiermit bringt das Gemeindegremium den Landwirten der GEMEINDE BÜLLINGEN zur allgemeinen Kenntnis, dass der GRASAUFWUCHS 2013 nachstehender Gemeindepärzellen auf Submissionswege zum Verkauf angeboten wird:

ALTGEMEINDE BÜLLINGEN

1) BÜLLINGEN:

- Los 1: 225,00 Ar große Parzelle gelegen «An der Schwarzenbach», Gemarkung 1, Flur E, Nr. 19a² (tlw.): früherer Anpächter [...].
- Los 2: 250,00 Ar große Parzelle gelegen «An der Schwarzenbach», Gemarkung 1, Flur E, Nr. 19a² (tlw.): früherer Anpächter [...].
- Los 3: 226,96 Ar große Parzelle gelegen «An der Osterbach», Gemarkung 1, Flur E, Nr. 79r², 79s² und 79t²: früherer Anpächter [...].
- Los 4: 200,00 Ar große Parzelle gelegen «Am Hohen Berg», Gemarkung 1, Flur B, Nr. 43c² (tlw.): früherer Anpächter [...].
- Los 5: 250,00 Ar große Parzelle gelegen «Am Hohen Berg», Gemarkung 1, Flur B, Nr. 43c² (tlw.): früherer Anpächter [...].
- Los 6: 125,00 Ar große Parzelle gelegen «Schwarzenbüschel», Gemarkung 1, Flur D, Nr. 54n (tlw.): früherer Anpächter [...].

[...]

ALTGEMEINDE ROCHERATH

[...]

ALTGEMEINDE MANDERFELD

[...]

Angebote sind schriftlich an das Gemeindegremium unter Einhaltung nachstehender Bedingungen zu richten:

- doppelte, geschlossene Umschläge;
 - der äußere Umschlag muss mit der Aufschrift «Grasaufwuchs 2013» versehen sein (ebenfalls die Adresse angeben)!
 - auf den Angeboten muss die jeweilige ALTGEMEINDE, sowie das gewünschte Los vermerkt werden;
 - diese Angebote müssen bis spätestens den 08.04.2013, um 12 Uhr bei der Gemeindeverwaltung (im Büro des Vermögensdienstes!) eingetroffen sein.
- Der Steigpreis ist innerhalb von 14 Tagen nach erfolgter Zuschlagserteilung an die Gemeinde zu zahlen“.

3. Am 9. April 2013 fasst die beklagte Partei folgenden Beschluss:

„ Punkt 38. Grasaufwuchs 2013: Erster öffentlicher Verkauf (D.K.Nr. 573.23)

DAS KOLLEGIUM,

Auf Grund des Beschlusses des Gemeinderates vom 16.06.1978 über die Festlegung der allgemeinen Bedingungen für den Verkauf von Grasaufwuchs;

In Erwägung, dass die verschiedenen Lose pro Sektion veröffentlicht und vergeben werden;

Nach Durchsicht des diesbezüglichen Protokolls der Öffnung der Submissionen vom 09.04.2013;

Auf Grund des Artikels L1123-23 8° des Kodex der lokalen Demokratie und der Dezentralisierung;

BESCHLIESST einstimmig, die Erster der einzelnen Lose des Grasaufwuchses 2013 wie folgt zu bezeichnen:

Los Nr.	Name und Adresse des Ansteigers	Ansteigpreis
Büllingen		

- Rückgabe eines unterschriebenen Exemplars des gegenwärtigen Vertrages an die Gemeindeverwaltung;
- Der Betrag in Höhe von 8.110,00 € muss bis zum 26.04.2013 auf das Gemeindegeldkonto [...] überwiesen werden, oder bar im Finanzdienst der Gemeindeverwaltung eingezahlt worden sein.

Erst nachdem die vorerwähnten Bedingungen erfüllt worden sind, darf das Gelände betreten und befahren werden.

Getätigt in zwei originalen Exemplaren in Büllingen am 15.04.2013“.

Sie fügt in ihrem Schreiben hinzu,

„ [...]“

Dürfen wir Sie nun höflichst bitten, ein Exemplar des in doppelter Ausführung beiliegenden Dokumentes schnellstmöglich an die Gemeindeverwaltung (Urbanismusdienst) zurückzusenden. Erst nach Rückerhalt dieses von Ihnen unterschriebenen Dokuments bei der Gemeindeverwaltung und nach Einzahlung des Steigpreises in Höhe von 8.110,00 € bis zum 26.04.2013 auf das Gemeindegeldkonto [...] (oder Bareinzahlung im Finanzdienst der Gemeindeverwaltung) gilt der Zuschlag als offiziell erteilt. Vorher darf das Gelände weder betreten, noch befahren werden [...]“.

4. Am 29. April 2013 teilt die beklagte Partei dem Kläger mit:

„ Durch unser Schreiben vom 15.04.2013 teilten wir Ihnen mit, dass Sie den Zuschlag für den Grasaufwuchs der Lose 1 - 6 (Altgemeinde BÜLLINGEN) des diesjährigen Verkaufs des Grasaufwuchses unter Einhaltung von zwei Bedingungen erhalten würden.

Diesem Schreiben waren ebenfalls zwei Exemplare eines «Vertrages über den Verkauf des Grasaufwuchs für das Jahr 2013» beigelegt. Die Rückgabe eines unterschriebenen Exemplars des vorerwähnten Vertrages bis zum 26.04.2013 an die Gemeindeverwaltung war eine der zu erfüllenden Bedingungen, ehe das Gelände betreten und befahren werden durfte (N.B.: die zweite zu erfüllende Bedingung bestand aus der Bezahlung des Steigpreises an die Gemeinde bis zum 26.04.2013).

Da wir erstens bis zum 26.04.2013 kein unterschriebenes Exemplar des o.e. Vertrages von Ihnen zurückerhalten hatten, und da Sie zweitens am 26.04.2013 im Vermögensdienst der Gemeinde BÜLLINGEN mündlich geäußert hatten, dass Sie diesen Vertrag nicht unterzeichnen werden und diesen auch nicht an die Gemeinde zurückgeben werden, gilt unser o.a. Schreiben vom 15.04.2013 als gegenstandslos, d.h. der Zuschlag für den Grasaufwuchs 2013 der Lose 1 - 6 (Altgemeinde BÜLLINGEN) wird Ihnen nicht erteilt werden.

Es versteht sich von selbst, dass keinerlei Arbeiten und Düngemaßnahmen gestattet sind, und Sie bzw. Ihre Mitarbeiter keinerlei Zugang zu diesen Parzellen haben.

Der von Ihnen bereits bei der Gemeinde gezahlte Steigpreis in Höhe von 8.110,00 € wurde Ihnen bereits zurück überwiesen“.

5. Durch ein Schreiben vom 2. Mai 2013 beanstandet der Rechtsbeistand des Klägers die Tatsache, dass der Zuschlag für den Grasaufwuchs 2013 der Lose 1 - 6 (Altgemeinde BÜLLINGEN) gegenstandslos geworden ist, und fügt an:

„ [...]

3) Nachdem ich seitens meines Mandaten die verschiedenen Unterlagen zu dem nun strittigen Vorgang erhalten habe, muss ich feststellen, dass die Gemeinde Büllingen in Wirklichkeit keinen Verkauf von Grasaufwuchs vorgenommen hat, sondern Pachtverhältnisse abgeschlossen hat.

Die Landpachtgesetzgebung untersagt es, zu versuchen diese Gesetzgebung zu umgehen durch andere Vertragsbezeichnungen als Pachtverträge.

Die nachträgliche Forderung der Gemeinde Büllingen zur Unterzeichnung eines als Grasaufwuchs bezeichneten Vertrages ist auch aus diesem Grunde unzulässig.

Meine Mandantschaft hat den vereinbarten Preis überwiesen und damit die Verpflichtungen des Pachtverhältnisses eingehalten. Wenn die Gemeinde Büllingen Beträge zurücküberweist, geschieht dies unter eigener Verantwortung, jedoch ohne jegliche nachteilige Anerkennung seitens meines Mandanten.

Des Weiteren steht es gemäß Landpachtgesetz dem Pächter zu, frei über die Art der Bewirtschaftung und folglich die durchzuführenden Arbeiten zu entscheiden und dementsprechend auch Düngemaßnahmen durchzuführen entgegen dem Versuch durch Ihr Schreiben vom 29.04.2013 Arbeiten und Zugang zu verbieten.

[...]“.

6. In ihrer Sitzung vom 21. Mai 2013 beschließt die beklagte Partei:

„ Grasaufwuchs 2013: Erster öffentlicher Verkauf: Rücknahme seiner Beschlüsse vom 26.03.2013 über die Durchführung der Preisanfrage und vom 09.04.2013 über die Zuschlagserteilung (D.K.Nr. 506.36.573.23)

Auf Grund der Artikel L1122-19 und L1123-22 des Kodex der lokalen Demokratie und der Dezentralisierung hat sich Herr F. Wirtz, interessierter Bürgermeister, während der Beratschlagung und Beschlussfassung über diesen Tagesordnungspunkt zurückgezogen.

DAS KOLLEGIUM

Auf Grund seines Beschlusses vom 26.03.2013 über die Durchführung einer Preisanfrage zum Verkauf des Grasaufwuchses 2013 der Gemeinde BÜLLINGEN;

Auf Grund seines Beschlusses vom 09.04.2013 über den Verkauf des Grasaufwuchses 2013 der Gemeinde BÜLLINGEN an die Meistbietenden und in Erwägung, dass 22 Lose für insgesamt 19.818,60 € veräußert wurden;

In Erwägung, dass beide Beschlüsse aus nachstehenden Gründen zurückgezogen werden müssen:

- Mit einem Schreiben von Rechtsanwalt VEIDERS vom 02.05.2013 wurde im Auftrag der Herren Marcel ANDRES und Patrick RAUW die Rechtmäßigkeit der bisherigen Handhabung in Sachen Grasaufwuchsverkauf in Frage gestellt und behauptet, dass die Landpachtgesetzgebung anwendbar sei;
- Das Gemeindegremium hat inzwischen diese Argumentation in rechtlicher Hinsicht geprüft und festgestellt, dass die bislang unbestrittene Vorgehensweise möglicherweise nicht mit der zwingenden Landpachtgesetzgebung in Einklang zu bringen ist, da auch der Verkauf von Grasaufwuchs in den Anwendungsbereich dieser Gesetzgebung fallen könnte;

- Falls die Landpachtgesetzgebung jedoch auf den Verkauf von Grasaufwuchs anzuwenden ist, so gilt dies auch für die Art und Weise, wie die Gemeindeverwaltung die entsprechenden Güter zuteilen muss. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass die Gemeinde auch Artikel 18 des Landpachtgesetzes vom 04.11.1969 zu beachten gehabt hätte. Es muss festgestellt werden, dass die Gemeinde die in diesem Artikel vorgesehene Prozedur nicht befolgt hat. Aus dieser gesetzlichen Bestimmung ergibt sich, dass bei Missachtung der dort festgelegten Prozedur (Lastenheft, Angebotsöffnung in einer öffentlichen Sitzung, Pachtpreisbeschränkungen, Zuschlagskriterien, ...) eine Nichtigkeit vorliegt;
- Unter den gegebenen Voraussetzungen bleibt der Gemeindeverwaltung keine andere Wahl, als die Nichtigkeit der bisherigen Prozedur festzustellen;

Um die Rechtmäßigkeit wieder herzustellen und die nunmehr entstandene Rechtsunsicherheit zu vermeiden, ist es erforderlich, die vorherigen Entscheidungen des Gemeindekollegiums hiermit zurückzuziehen;

In Erwägung, dass durch gegenwärtigen Beschluss der Verkauf des Grasaufwuchses 2013 als nichtig erklärt wird und es daher nur folgerichtig ist, dass das bereits bei der Gemeinde eingezahlte Steiggeld wieder an die jeweiligen Zuschlagnehmer zurückerstattet wird;

Auf Grund des Artikels L1123-23 8° des Kodex der lokalen Demokratie und der Dezentralisierung;

BESCHLIESST einstimmig:

Artikel 1. Seinen Beschluss vom 26.03.2013 über die Durchführung einer Preisanfrage zum Verkauf des Grasaufwuchses 2013 der Gemeinde BÜLLINGEN voll und ganz zurückzuziehen;

Artikel 2. Seinen Beschluss vom 09.04.2013 über den Zuschlag des Grasaufwuchses 2013 der Gemeinde BÜLLINGEN an die Meistbietenden voll und ganz zurückzuziehen;

Artikel 3. Alle Zuschlagnehmer, bzw. deren Anwälte per Einschreiben über gegenwärtige Entscheidung in Kenntnis zu setzen;

Artikel 4. Allen Zuschlagnehmern, die bereits das Steiggeld für das Jahr 2013 bei der Gemeinde eingezahlt haben, wird dieses Steiggeld wieder zurückerstattet;

[...]“.

Es handelt sich um die beanstandete Entscheidung.

Am 3. Juni 2013 stellt die beklagte Partei dem Rechtsbeistand des Klägers die beanstandete Entscheidung zu;

In der Erwägung, dass Artikel 591 des Gerichtsgesetzbuches wie folgt lautet:

- „ Le juge de paix connaît, quel que soit le montant de la demande :
- 1° des contestations relatives aux louages d'immeubles et des demandes connexes qui naîtraient de la location d'un fonds de commerce; des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention; de toutes contestations

relatives à l'exercice du droit de préemption reconnu aux preneurs de biens ruraux;
[...]"

In der Erwägung, dass die Nichtigkeitsklage nicht die Bezeichnung eines Vertrags oder dessen Durchführung, sondern die einseitige Rücknahmeentscheidung früherer Beschlüsse des Gemeindegremiums betrifft; dass demzufolge der eigentliche Gegenstand der Klage vor dem Staatsrat nicht derselbe ist wie der Gegenstand der Streitsache zwischen der Gemeinde Büllingen und dem Kläger bezüglich der Durchführung des unter ihnen geschlossenen Vertrags, eine Streitsache, die zurzeit bei dem Friedensgericht Sankt Vith anhängig ist;

In der Erwägung, dass der Kläger in einem ersten Klagegrund die Verletzung der Bedingungen bezüglich der Rücknahme einer Verwaltungsentscheidung geltend macht; dass er auf die zwei kumulativen von der Behörde zu erfüllenden Bedingungen zur Rücknahme eines Rechts schaffenden Rechtsaktes mit individueller Tragweite hinweist, d.h. einerseits, dass der zurückgezogene Beschluss unrechtmäßig sein müsse, und andererseits, dass der Rückzugsbeschluss innerhalb der vorgeschriebenen Frist für das Einreichen einer Nichtigkeitsklage vor dem Staatsrat gefasst werde, oder, wenn solch eine Klage eingereicht worden sei, dass der Rückzugsbeschluss vor Abschluss der Verhandlung gefasst werde;

In der Erwägung, dass die klagende Partei die Erfüllung der ersten Bedingung bestreitet; dass sie der Meinung ist, die Beschlüsse vom 26. März 2013 über die Preisanfrage und vom 9. April 2013 über den Zuschlag der Lose an die Meistbietenden seien rechtmäßig;

In der Erwägung, dass die beklagte Partei antwortet, dass die erste Bedingung erfüllt worden sei, dass beide zurückgezogenen Beschlüsse unrechtmäßig gewesen seien, insofern der Verkauf von Grasaufwuchs in den Anwendungsbereich des Landpachtgesetzes falle, was der Kläger übrigens auch in seinem Schreiben vom 2. Mai 2013 an die Gemeinde bestätigt habe;

In der Erwägung, dass der Rückzugsbeschluss wie folgt begründet ist:

„ [...]

- Mit einem Schreiben von Rechtsanwalt VEIDERS vom 02.05.2013 wurde im Auftrag der Herren Marcel ANDRES und Patrick RAUW die Rechtmäßigkeit der bisherigen Handhabung in Sachen Grasaufwuchsverkauf in Frage gestellt und behauptet, dass die Landpachtgesetzgebung anwendbar sei;
- Das Gemeindegremium hat inzwischen diese Argumentation in rechtlicher Hinsicht geprüft und festgestellt, dass die bislang unbestrittene Vorgehensweise möglicherweise nicht mit der zwingenden

- Landpachtgesetzgebung in Einklang zu bringen ist, da auch der Verkauf von Grasaufwuchs in den Anwendungsbereich dieser Gesetzgebung fallen könnte;
- Falls die Landpachtgesetzgebung jedoch auf den Verkauf von Grasaufwuchs anzuwenden ist, so gilt dies auch für die Art und Weise, wie die Gemeindeverwaltung die entsprechenden Güter zuteilen muss. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass die Gemeinde auch Artikel 18 des Landpachtgesetzes vom 04.11.1969 zu beachten gehabt hätte. Es muss festgestellt werden, dass die Gemeinde die in diesem Artikel vorgesehene Prozedur nicht befolgt hat. Aus dieser gesetzlichen Bestimmung ergibt sich, dass bei Missachtung der dort festgelegten Prozedur (Lastenheft, Angebotsöffnung in einer öffentlichen Sitzung, Pachtpreisbeschränkungen, Zuschlagskriterien, ...) eine Nichtigkeit vorliegt;
 - Unter den gegebenen Voraussetzungen bleibt der Gemeindeverwaltung keine andere Wahl, als die Nichtigkeit der bisherigen Prozedur festzustellen;

Um die Rechtmäßigkeit wieder herzustellen und die nunmehr entstandene Rechtsunsicherheit zu vermeiden, ist es erforderlich, die vorherigen Entscheidungen des Gemeindekollegiums hiermit zurückzuziehen;
[...];

In der Erwägung, dass für den Rückzug eines vorherigen Rechteschaffenden Beschlusses mit individueller Tragweite die Behörde die Unrechtmäßigkeit der zurückgezogenen Entscheidung in ihrem Rückzugsbeschluss rechtfertigen muss; dass diese Rechtfertigung nicht auf einer rein juristischen Diskussion basieren kann, laut welcher die zurückgezogene Entscheidung „möglicherweise“ unrechtmäßig wäre, weil sie nicht mit der Landpachtgesetzgebung in Einklang zu bringen wäre, da auch der Verkauf von Grasaufwuchs in den Anwendungsbereich dieser Gesetzgebung fallen „könnte“ und falls diese Gesetzgebung jedoch auf solch einen Verkauf anzuwenden wäre, die Gemeindeverwaltung auch Artikel 18 des Landpachtgesetzes „zu beachten gehabt hätte“;

In der Erwägung, dass die beklagte Partei die Unrechtmäßigkeit beider zurückgezogenen Beschlüsse nicht beweist; dass sie auf eine mögliche Unrechtmäßigkeit und deren eventuellen Folgen hinweist, um daraus den Schluss zu ziehen, dass die o.a. Beschlüsse im Hinblick auf die Rechtssicherheit zurückzuziehen sind;

In der Erwägung, dass die beklagte Partei auf die Unrechtmäßigkeit der Beschlüsse vom 26. März 2013 und vom 9. April 2013 nicht zwingend verweist, sondern Konjunktivformen gebraucht und dadurch eher ihre Unsicherheit über die Rechtslage der Beschlüsse ausdrückt; dass durch solch eine Haltung die erste Bedingung zur Feststellung der Unregelmäßigkeit der beiden zurückgezogenen Beschlüsse nicht erfüllt wird; dass solch eine Handlungsweise außerdem der Rechtssicherheit nicht dient; dass der Klagegrund begründet ist;

In der Erwägung, dass der zweite Klagegrund, in dem die Verletzung von Artikel 1134 des Zivilgesetzbuches geltend gemacht wird, nicht untersucht werden muss,

ENTSCHEIDET :

Artikel 1.

Der Beschluss des Gemeindegremiums der Gemeinde Büllingen vom 21. Mai 2013, durch den seine Beschlüsse vom 26. März 2013 „über die Durchführung einer Preisanfrage zum Verkauf des Grasaufwuchses 2013“ und vom 9. April 2013 „über den Zuschlag des Grasaufwuchses 2013 an die Meistbietenden“ zurückgezogen werden, 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 am neunten Januar zweitausendfünfzehn von:

Herrn HANOTIAU,	Kammerpräsident,
Frau WIAME,	Kanzler.

Der Kanzler,

Der Präsident,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.