

STAATSRAT, VERWALTUNGSSTREITSACHENABTEILUNG

ENTSCHEID

Nr. 232.304 vom 23. September 2015

A. 206.321/Vbis-92

In der Rechtssache: **KOHL-BEMELMANS** Elfriede,
Wahlmizil bei
Herrn Guido ZIANS und
Frau Andrea HAAS, Rechtsanwälte,
Aachener Straße 76,
4780 Sankt Vith,

gegen:

die Wallonische Region,
vertreten durch ihre Regierung,
Wahlmizil bei
Herrn Martin ORBAN, Rechtsanwalt,
Kaperberg 50,
4700 Eupen.

DER PRÄSIDENT DER KAMMER Vbis,

Aufgrund der am 12. September 2012 eingereichten Antragschrift, mit der Elfriede KOHL-BEMELMANS die Nichtigerklärung eines Erlasses des wallonischen Ministers für Umwelt, Raumordnung und Mobilität vom 20. Juli 2012 beantragt, durch den ihr eine Regularisierungsstädtebaugenehmigung für ein in Recht (Sankt Vith) gelegenes und Flur L, Nr. 325f katastriertes Wohnhaus verweigert wird;

Aufgrund der ordnungsgemäß gewechselten Erwiderungs- und Repliksschriftsätze;

Aufgrund des von Frau VOGEL, erster Auditor beim Staatsrat, gemäß Artikel 12 der allgemeinen Verfahrensordnung erstatteten Berichts;

Aufgrund der Notifizierung des Berichts an die Parteien, aufgrund des letzten Schriftsatzes der beklagten Partei und aufgrund des als letzter Schriftsatz geltenden Schreibens der klagenden Partei;

Aufgrund des Beschlusses vom 12. Mai 2015 zur Untersuchung der Rechtssache durch eine aus einem einzigen Mitglied zusammengesetzte Kammer;

Aufgrund des den Parteien zugestellten Beschlusses vom 12. Mai 2015, der die Sache auf die Sitzung vom 22. Juni 2015 um 14.30 Uhr anberaumt;

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

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

Nach Anhörung der gleichlautenden Stellungnahme von Herrn WIMMER, erster Auditor beim Staatsrat;

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. Mit einem Schreiben vom 1. Dezember 1972 erkundigt sich Hubert KOHL, der inzwischen verstorbene Ehemann der Klägerin, bei der Gemeinde Recht, ob er mit der Erteilung einer Genehmigung für die Errichtung eines kleinen Ferienhauses auf der Flur L, Nr. 709/325 (heute Flur L, Nr. 325f) katastrierten Parzelle rechnen dürfe. Daraufhin sei ihm mündlich zugesagt worden, dass dies kein Problem darstelle.

2. Am 2. Februar 1974 erwirbt er das besagte Grundstück.

3. Laut der Klägerin hätte ihr Ehemann im gleichen Jahr die Errichtung des Ferienhauses größtenteils mit Eigenleistungen angefangen. Es handelt sich um ein Holzhaus von der Art „Chalet“, das das Ehepaar KOHL-BEMELMANS danach als Ferien- und Wochenendehaus benutzt. Als Beweis dafür, dass das Haus bereits 1974 errichtet war, hinterlegt die Klägerin folgende Unterlagen:

- einige Rechnungen aus dem Jahre 1974 bezüglich Baumaterial und einer Heizungsinstallation;
- die Genehmigung des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums der Gemeinde Recht vom 14. Oktober 1975 bezüglich des Anschlusses an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde;

- Bescheinigungen von Nachbarn die bestätigen, dass das Haus im Jahre 1974 errichtet worden ist;
- eine Wasserrechnung für das Jahr 1977;
- eine am 5. April 1976 abgeschlossene Feuerversicherung.

Die Klägerin behauptet, dass sie und ihr Ehemann, beide in Aachen wohnhaft, im guten Glauben gewesen seien, als sie dächten, dass die Verwaltungslage des Hauses in Belgien in Ordnung gewesen sei, da sie seit Jahrzehnten den diesbezüglichen Immobilienvorabzug und die Zweitwohnungssteuer bezahlten.

4. Gemäß dem Vorentwurf des Sektorenplans Malmedy-Sankt Vith, der nicht verbindlich ist, ist das Gut in einer Agrarzone gelegen. Laut dem am 11. Juli 1975 festgelegten Entwurf des Sektorenplans, der verbindlich ist, befindet sich das Gut im Wohngebiet.

Gemäß dem Sektorenplan von Malmedy - Sankt Vith vom 19. November 1979, liegt das Gut größtenteils in der Agrarzone und für den Rest in einem Forstgebiet.

5. Als die Erben von Hubert KOHL das Haus haben verkaufen wollen, stellte sich heraus, dass keine Baugenehmigung für dieses Haus erteilt worden war. Der Gemeindeverwaltung von Sankt Vith zufolge ist das Haus außerdem erst seit 1981 katastermäßig erfasst.

6. Am 18. November 2009 reicht die Klägerin bei der Gemeindeverwaltung von Sankt Vith einen Antrag auf Regularisierungsgenehmigung für das Wohnhaus, einen Carport und einen Brennholzunterstand ein. Der Empfang eines vollständigen Aktenstückes wird am 27. November 2009 bescheinigt.

7. Der Antrag wird zwischen dem 21. Dezember 2009 und dem 30. Januar 2010 einer öffentlichen Untersuchung unterworfen, da er von dem Sektorenplan und der kommunalen Städtebauordnung abweicht. Kein Einspruch wird eingereicht.

Am 2. Februar 2010 verweigert das Gemeindegremium die Regularisierungsgenehmigung. Diese Entscheidung verweist auf ein ungünstiges Gutachten des kommunalen beratenden Ausschusses für Raumordnung und Mobilität (KBARM) vom 25. Januar 2010 sowie auf ein ungünstiges Gutachten des Öffentlichen Dienstes der Wallonie (ÖDW), Abteilung ländliche Angelegenheiten

und Wasserläufe, Direktion der ländlichen Entwicklung, Außendienst von Malmedy, vom 19. Januar 2010, wobei beide Gutachten betonen, dass die Parzelle in der Agrarzone des Sektorenplans gelegen ist. Mit einem Schreiben vom 10. Februar 2010 wird die Verweigerungsentscheidung der Klägerin mitgeteilt.

9. Am 5. März 2010 reicht die Klägerin gegen diese Entscheidung einen Einspruch bei der Wallonischen Regierung ein. Sie macht geltend, dass das strittige Wohnhaus vor dem Inkrafttreten des Sektorenplans errichtet worden sei und dass die Regularisierungsgenehmigung also nicht aus einem Grund, der sich an den Sektorenplan anschließt, verweigert werden könne.

10. Die Anhörung durch die beratende Kommission für Einsprüche findet am 28. April 2010 statt. Am selben Tag erteilt diese Kommission ihr Gutachten, das insbesondere wie folgt lautet (deutschsprachige Fassung):

„ [...]

In Erwägung, dass aus der Anhörung hervorgeht, dass die Antragsteller sich der Gesetzeswidrigkeit des zu regularisierenden Gebäudes bewusst geworden sind, als sie dieses verkaufen wollten; dass es unbestreitbar ist, dass das Gebäude vor Inkrafttreten des Sektorenplans und der kommunalen Städtebauordnung errichtet worden ist; dass gemäß einem Urteil des Staatsrates „wenn die Gesetzgebung zwischen dem Zeitpunkt der Beantragung der Genehmigung und dem der Beschlussfassung ändert, muss dieser Beschluss im Prinzip auf die neue Gesetzgebung begründet sein. Da es sich jedoch um einen Genehmigungsantrag für eine Regularisierung handelt, muss die Bewertung der Möglichkeit zur Gewährung einer solchen Genehmigung - wenn die Änderung der städtebaulichen Gesetzgebung, die keine übergangsrechtliche Bestimmung oder Bestimmungen öffentlicher Ordnung beinhaltet, nach Ausführung des strittigen Gebäudes erfolgt ist - zum Zeitpunkt, an dem die Zuwiderhandlung begangen wurde, erfolgen. Die Gewährung oder die Ablehnung der Regularisierung muss begründet sein auf die Bewertung der verordnenden Vorschriften und des Grundsatzes der zweckmäßigen Raumordnung, die zum Zeitpunkt der Ausführung ohne Genehmigung der Handlungen und Arbeiten gültig waren“; dass die Kommission nur feststellen kann, dass das Gebäude vor Inkrafttreten des Sektorenplans und der kommunalen Städtebauordnung bestanden hat und nicht Gegenstand einer Ablehnung der Städtebaugenehmigung sein kann mit der Begründung einer Nichtübereinstimmung desselben mit späteren Dokumenten;

In der Erwägung, dass ebenfalls aus der Anhörung, sowie aus einem Begründungsschreiben, das dem Einspruch beiliegt, hervorgeht, dass der Vater eines Antragstellers von Seiten der damaligen lokalen Behörden das mündliche Einverständnis zur Errichtung des strittigen Gebäudes erhalten hatte; dass das heutige strittige Gebäude in gutem Glauben errichtet worden ist; dass außerdem der Rechtsberater der Antragsteller bei der Anhörung darauf verweist, dass Unterlagen belegen, dass die Gemeinde über den Bestand dieses Gebäudes in Kenntnis war (Einverständnis für den Anschluss an das Wasserleitungsnetz, Erhebung einer Gemeindesteuer auf Zweitwohnungen);

In Erwägung, dass die Kommission feststellt, dass das Haus kaum wahrnehmbar ist, insofern es von einer besonders dichten Vegetation umgeben ist und dass es demzufolge die allgemeine Wahrnehmung des Standortes nicht beeinträchtigt;

Erteilt die Kommission aufgrund dieser Elemente ein günstiges Gutachten“.

11. Was den Verstoß gegen das Wallonische Gesetzbuch über die Raumordnung, den Städtebau, das Erbe und die Energie (WGRSEE) betrifft, richtet die beauftragte Beamtin am 24. Februar 2010 an das Gemeindegremium von Sankt Vith ein Schreiben, in dem sie darum bittet, dass ein strafrechtliches Feststellungsprotokoll zu Lasten der Klägerin erstellt und eine gerichtliche Prozedur eingeleitet wird. Am 15. April 2010 schickt sie dem Gemeindegremium ein Erinnerungsschreiben zu.

Ein „vom Donnerstag 1. April 2009, 00.00 Uhr,“ datiertes Protokoll stellt den Verstoß, d.h. die mangelnde Genehmigung, fest. Das Protokoll wird dem Prokurator des Königs von Eupen, dem Städtebauamt von Sankt Vith und der beauftragten Beamtin im Anhang an ein Protokoll vom 6. Juli 2010 zugeschickt.

Nach einem Schreiben der beauftragten Beamtin vom 12. Juli 2010 antwortet der Prokurator des Königs ihr am 11. August 2010, dass eine Strafverfolgung gegen die Klägerin eingeleitet werden wird.

12. Unter Anwendung von Artikel 121 des WGRSEE richtet der Rechtsbeistand der Klägerin am 28. Oktober 2010 ein Erinnerungsschreiben an den Minister.

13. Am 29. November 2010 gibt der Minister einen Erlass zur Verweigerung der Genehmigung heraus, der der Klägerin am selben Tag notifiziert wird.

14. Mit dem Entscheid Nr. 219.770 vom 15. Juni 2012 hebt der Staatsrat den Ministerialerlass vom 29. November 2010 auf. Dieser Entscheid wird der beklagten Partei am 25. Juni 2012 zugestellt.

15. Mit einer Entscheidung vom 20. Juli 2012 verweigert der Minister für Umwelt, Raumordnung und Mobilität erneut die beantragte Regularisierungsgenehmigung. Dieser Ministerialerlass bildet die angefochtene Rechtsakte in der vorliegenden Sache.

Der strittige Ministerialerlass wird der Klägerin per Einschreibebrief vom 20. Juli 2012 zugestellt;

In der Erwägung, dass der angefochtene Erlass wie folgt begründet ist (deutschsprachige Fassung):

„ [...]

In Erwägung, dass der Staatsrat am 15. Juni 2012 durch Urteil Nr. 219.770 die im Einspruchsverfahren am 29. November 2010 erteilte Ablehnung der Städtebaugenehmigung aufgehoben hat;

In Erwägung, dass diese Ablehnung unter anderem wie folgt begründet wurde:
« In Erwägung, dass das Gut gemäß Sektorenplan MALMEDY - SANKT VITH, der durch Königlichen Erlass vom 19. November 1979 (B.S. 15. April 1980) angenommen worden ist und der für das vorerwähnte Gut immer noch wirksam ist, größtenteils im Agrargebiet gelegen ist;

In Erwägung, dass eine kommunale Städtebauordnung auf dem ganzen Gebiet der Gemeinde, wo das Gut steht, seit dem 12. Juli 1996 geltend ist und alle in Artikel 78, § 1 des vorerwähnten Gesetzbuches erwähnten Punkte enthält; dass das Projekt in der besagten Ordnung in der städtebaulichen Einheit Nr. 7 angesiedelt ist;

In Erwägung, dass im Antrag auf Genehmigung eine Bewertungsnotiz über die Umweltverträglichkeit enthalten ist;

In Erwägung, dass der Antrag sich bezieht auf die Regularisierung eines Wohnhauses des Typs „Chalet“, eines Carports und eines Brennholzunterstandes; dass aufgrund der bei der Gemeindeverwaltung eingeholten Auskünfte diese Gebäude durch keinerlei Städtebaugenehmigung abgedeckt sind;

In Erwägung, dass die Entscheidung der zuständigen Behörde sich nicht dem Tatbestand der vollendeten Tatsachen beugen darf;

Aufgrund der notariellen Urkunde vom 2. Februar 1974 in Bezug auf den Ankauf der Parzelle, in der unter anderem erläutert wird: „Die Urbanisationsverwaltung führt in ihrer Stellungnahme an, dass das Gelände, das in der normalen Ausdehnungszone für Wohnbauten liegt, zu Bauzwecken verwendet werden kann, insofern es an einer ausgebauten und ausgerüsteten öffentlichen Straße liegt. (...) Das Bürgermeister- und Schöffenkollegium der Gemeinde Recht macht in seiner Stellungnahme darauf aufmerksam, dass im Falle einer Bebauung alle Anschlusskosten an die Strom- und Wasserleitung durch den Bauherrn zu tragen sind und dass die Gemeinde vorerst den Ausbau des Zufahrtsweges nicht garantiert“;

Aufgrund des an Herrn KOHL gerichteten Schreibens vom 17. Oktober 1975, welches unter anderem besagt: „In seiner Sitzung vom 14. Oktober 1975 hat das Bürgermeister- und Schöffenkollegium Kenntnis genommen von Ihrem Antrag vom 20. September 1975 und hat beschlossen, Ihnen Genehmigung zu erteilen zur Vornahme eines Anschlusses an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde RECHT“;

In Erwägung, dass gemäß Vorentwurf des Sektorenplans MALMEDY - SANKT VITH das betreffende Gut im ländlichen Gebiet eingetragen war; dass der Entwurf desselben Sektorenplans jedoch durch Ministerialerlass vom 11. Juli 1975 (B.S. vom 13. September 1975) vorläufig angenommen worden ist, dass laut diesem Entwurf des Sektorenplans das betreffende Gut im Wohngebiet eingetragen war; dass gemäß den Bestimmungen des Artikels 2, § 2 des Grundlagengesetzes vom 29. März 1962, in seiner durch Gesetz vom 22. Dezember 1970 abgeänderten Fassung der vorläufig durch Ministerialerlass verabschiedete Entwurf des Sektorenplans dieselbe Rechtsverbindlichkeit und denselben verordnenden Wert hat wie der Sektorenplan; dass Artikel 5 des Königlichen Erlasses vom 28. Dezember 1972 über die Einrichtung und Anwendung der

Sektorenplanentwürfe und Sektorenpläne unter anderem folgendes besagte: „Das Wohngebiet ist hauptsächlich zu Wohnzwecken bestimmt. Dort können auch Handelstätigkeiten, Dienstleistungen, handwerkliche Betriebe und Kleinindustrie, insofern diese nicht in zu diesem Zweck vorgesehene Gebiete aus Gründen der guten Raumordnung isoliert werden muss, Vertriebsunternehmen, Grünflächen, sozialkulturelle Einrichtungen, Einrichtungen für öffentliche Dienststellen, touristische Anlagen, sowie landwirtschaftliche Betriebe zugelassen werden, insofern diese mit der unmittelbaren Nachbarschaft vereinbar sind“;

In Erwägung, dass der Vorentwurf des Sektorenplans dagegen über keinerlei Rechtsverbindlichkeit verfügt; dass dieses Dokument jedoch die zu diesem Zeitpunkt von den zuständigen Behörden in Erwägung gezogene städtebauliche Zielsetzung ausdrückt; dass eine Städtebaugenehmigung von dieser Zielsetzung auf Grundlage einer angemessenen Begründung hätte abweichen können; dass auf Grundlage der Angaben in der notariellen Urkunde eine eventuelle Bebauung dieses Gutes von den damals zuständigen Behörden als zulässig betrachtet zu sein scheint;

In Erwägung, dass es aufgrund der vorangeführten Elemente wesentlich erscheint, das Datum der Errichtung des strittigen Wohnhauses mit Genauigkeit festzulegen, sowie auch die an dieser Stelle gewünschte städtebauliche Zielsetzung (Zielsetzung, die mit der Zeit geändert hat aufgrund der Änderungen der Gebietsaufteilung innerhalb der verschiedenen plantechnischen Unterlagen); dass auf der Grundlage der Elemente der Akte der Zeitpunkt der Errichtung des Chalets nicht mit Genauigkeit festgelegt werden kann; dass zusätzliche Nachforschungen erforderlich sind; dass es hilfreich wäre, zum Beispiel den Auszug aus der Katastermutterrolle, die von der Katasterverwaltung erstellten beschreibenden Karteien, die Rechnungen in Bezug auf die Arbeiten, den IGN-Orthophotoplan, ausfindig zu machen; dass zum jetzigen Stand der Akte es unmöglich ist, über die Möglichkeit einer Regularisierung dieses Gebäudes zu befinden; dass dies ebenfalls für die zur Zeit bestehenden Umänderungen (Veranda) oder zusätzlichen Gebäude (Carport, Holzunterstand) gilt“;

In Erwägung, dass niemals bezweifelt wurde, dass die Errichtung des Chalets vor Inkrafttreten des Sektorenplans erfolgt ist;

In Erwägung außerdem, dass die Tatsache, dass ein Gebäude vor Inkrafttreten des Sektorenplans errichtet wurde, nicht bedeutet, dass dieses von Amts wegen regularisierbar ist;

In Erwägung, dass laut der Antragstellerin und den Bescheinigungen der Nachbarn, das Chalet in 1974 errichtet worden ist; dass zu diesem Zeitpunkt der Vorentwurf des Sektorenplans dieses Grundstück im Agrargebiet einstufte; dass der Königliche Erlass von 1972 über die Einrichtung und Anwendung der Sektorenplanentwürfe und Sektorenpläne unter anderem folgendes besagte:

„ Artikel 10

4. Das ländliche Gebiet

4.1. In Ermangelung einer Abgrenzung auf dem Plan der Agrar-, Forst- oder Grüngelände oder vorbehaltlich nachstehender besonderer Bestimmungen bezüglich dieser Gebiete unter den Punkten Nr. 4.1., 4.2. und 4.3. sind nur die für den Erhalt der aktuellen Zweckbestimmung erforderlichen Handlungen und Arbeiten zugelassen.

Artikel 11.

4.1. Die Agrargebiete dienen zur landwirtschaftlichen Nutzung im allgemeinen Sinne. Vorbehaltlich besonderer Bestimmungen, sind in den Agrargebieten nur die für den Betrieb unerlässlichen Gebäude, die

Wohnungen der Landwirte und Aufenthaltseinrichtungen, insofern diese einen integrierenden Teil eines lebensfähigen Betriebes bilden, sowie die landwirtschaftsbezogenen Betriebe zulässig. Gebäude landwirtschaftlicher Industriebetriebe, die nicht an die Bodennutzung gebunden sind, oder solche für Intensivzucht dürfen nicht in einem Abstand von weniger als 300 m von einem Wohngebiet oder weniger als 100 m von einem Wohnervartungsgebiet errichtet werden, es sei denn, es handele sich um ein Wohngebiet mit ländlichen Charakter. Diese Abstände von 300 m und 100 m gelten jedoch nicht für die Erweiterung von bestehenden Betrieben. Die Umwandlung in ein Forstgebiet ist gemäß den Bestimmungen des Artikels 35 des Feldgesetzbuches über die Abgrenzung der Agrar- und Forstgebiete zulässig.

Artikel 12.

4.2. Die Forstgebiete sind die Gebiete, die bewaldet oder aufzuforsten und für die Forstwirtschaft bestimmt sind. In diesen Gebieten sind nur solche Bauten zugelassen, die für die Bewirtschaftung und Aufsicht der Wälder erforderlich sind, sowie Jagd- und Fischerhütten, unter der Bedingung, dass letztere nicht als Wohnung, sei es auch nur zeitweilig, benutzt werden können. Die Umwandlung in ein Agrargebiet ist gemäß den Bestimmungen des Artikels 35 des Feldgesetzbuches über die Abgrenzung der landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Zonen zulässig.

Artikel 13.

4.3. Die Grüngelände sind für die Erhaltung, den Schutz und die Regeneration des natürlichen Lebensraums bestimmt.

4.3.1. Die Naturgebiete umfassen Wälder, Hochmoore, Heiden, Sumpflandschaften, Dünen, Felsen, Flussauen, Strände und andere ähnliche Gebiete;

In diesen Gebieten können Jagd- und Anglerunterkünfte errichtet werden, unter der Bedingung dass diese nicht als Wohnung, sei es auch nur zeitweilig, benutzt werden können.

4.3.2. Die Naturgebiete von wissenschaftlichem Interesse sind dazu bestimmt, in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten zu bleiben je nach deren wissenschaftlichem oder pädagogischem Interesse. In diesen Gebieten sind nur die Handlungen und Arbeiten zugelassen, die für einen aktiven oder passiven Schutz dieses Gebiets erforderlich sind»;

In Erwägung, dass die Genehmigung auf dieser Grundlage nicht wäre erteilt worden;

In Erwägung jedoch, dass in der notariellen Urkunde vom 2. Februar 1974 darauf verwiesen wird, dass: «die Urbanisationsverwaltung führt in ihrer Stellungnahme an, dass das Gelände, das in der normalen Ausdehnungszone für Wohnbauten liegt, zu Bauzwecken verwendet werden kann, insofern es an einer ausgebauten und ausgerüsteten öffentlichen Straße liegt»;

In Erwägung, dass es demzufolge erforderlich ist zu prüfen, ob das Grundstück längs einer ausgebauten und ausgerüsteten Straße liegt;

In Erwägung, dass aus den verfügbaren Internet-Seiten (NAVTEQ und MULTINET) hervorgeht, dass der Weg, der zu besagtem Grundstück führt, nicht in den befahrbaren Verkehrswegen eingestuft ist; dass das Haus, welches Gegenstand der Regularisierung ist, das einzige ist, das an diesem Weg liegt, der in die Straße AM STEIN mündet; dass aus dem der Akte beigelegten photographischen Bericht (siehe Fotos 3 und 5) hervorgeht, dass es sich um einen teilweise mit Gras überwachsenen Schotterweg handelt; dass man demzufolge nicht davon ausgehen kann, dass das Grundstück längs einer «ausgebauten und ausgerüsteten» Straße liegt;

In Erwägung, dass demzufolge die Genehmigung abgelehnt werden muss;

[...]“;

In der Erwägung, dass die Klägerin in einem einzigen Klagegrund einen Verstoß gegen die Kraft der abgeurteilten Sache, gegen Artikel 86 § 1 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau, das Erbe und die Energie (WGRSEE), gegen das Gesetz vom 29. Juli 1991 über die ausdrückliche Begründung der Verwaltungsakte und gegen den allgemeinen Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung, sowie einen offensichtlichen Ermessensirrtum und eine fehlende inhaltliche Begründung geltend macht;

In der Erwägung, dass sie behauptet, dass im Entscheid Nr. 219.770 vom 15. Juni 2012 beschlossen worden sei, dass das strittige Wohnhaus vor dem Inkrafttreten des Sektorenplans errichtet worden sei und dass es demzufolge regularisierbar gewesen sei; dass wenn nunmehr gegenteilig entschieden worden sei, dieses ihres Erachtens gegen die Kraft der abgeurteilten Sache verstoßen würde; dass sie hervorhebt, dass die Urbanismusverwaltung in 1974 von einer prinzipiellen Bebaubarkeit der strittigen Parzelle ausgegangen sei; dass sie geltend macht, dass der Verfasser des angefochtenen Aktes einen faktischen Fehler begehe, da die Straße einen Zugang zum Haus erlaube und dieses am Wasser- und Gasnetz angeschlossen sei; dass sie hinzufügt, dass der Zugangsweg zum strittigen Haus ausreichend sei, da es sich um ein kleines Ferienhaus handele;

In der Erwägung, dass die beklagte Partei erwidert, dass der angefochtene Erlass die Rechtskraft der abgeurteilten Sache nicht verletze, da er auf einer ganz anderen rechtlichen Begründung als in der ersten zum Nichtigkeitsentscheid Nr. 219.770 vom 15. Juni 2012 führenden Verweigerungsentscheidung beruhe; dass sie dann meint, dass die Klägerin sich irrtümlicherweise auf Artikel 86 § 1 des WGRSEE berufe, der sich auf ein ganz anderes Thema beziehe; dass sie sich auf den Vorentwurf des im Jahre 1974 - Baujahr des Hauses - bestehenden Sektorenplans beziehe; dass sie betont, dass sie sich auf Informationen aus der Website von NAVTEQ bzw. MULTINET gestützt habe, um zu betrachten, dass der Zugangsweg nicht ausreichend ausgebaut und ausgerüstet gewesen sei, da es sich zudem um einen teilweise mit Gras überwachsenen Schotterweg handele; dass sie drittens feststellt, dass die Klägerin nicht erkläre, inwiefern ihre Behauptung, der Zugangsweg sei ausreichend, da es sich um ein Ferienhaus handele, den in dem Klagegrund angeführten Verstoß darstelle;

In der Erwägung, dass die Klägerin in ihrem Repliksschriftsatz bemerkt, dass ihr Haus in direkter Nähe zu bestehenden Häusern gebaut worden sei, dass der Weg entlang der Parzelle immer von der Gemeinde Sankt Vith repariert und

unterhalten worden sei, dass andere Häuser in der Nähe ihres Hauses stehen und dass der an einem anderen großen Wohnhaus vorbeiführende Weg auch mit Schotter versehen sei; dass die Klägerin zudem erkenne, dass sie irrtümlicherweise Artikel 86 § 1 des WGRSEE erwähnt habe, während sie in Wirklichkeit Artikel 128 § 1 dieses Gesetzbuches gemeint habe; dass sie nochmals erwähnt, inwiefern der angefochtene Erlass diese Bestimmung verletze; dass sie erklärt, die beklagte Partei habe einen offensichtlichen Ermessensfehler begangen, indem sie gemeint habe, der Weg sei nicht ausreichend ausgerüstet;

In der Erwägung, dass die beklagte Partei in ihrem letzten Schriftsatz daran erinnert, dass der angefochtene Erlass sich auch auf den Königlichen Erlass aus dem Jahre 1972 über die Einrichtung und Anwendung der Sektorenplanentwürfe und Sektorenpläne stütze; dass sie geltend macht, dass es bezüglich der Ausrüstung des Weges nicht ersichtlich sei, dass die Behörde die damals im Jahre 1974 geltende Bestimmung habe anwenden wollen;

In der Erwägung, dass in dem angefochtenen Erlass zurecht darauf hingewiesen wird, dass das Chalet im Jahre 1974 errichtet worden ist und dass zu diesem Zeitpunkt der Vorentwurf des Sektorenplans das Grundstück im ländlichen Gebiet einstuft; dass wie im Entscheid Nr. 219.770 vom 15. Juni 2012 dargelegt wurde, der Vorentwurf des Sektorenplans, der das Gut in 1974 ins Agrargebiet eingetragen hatte, nicht verbindlich war; dass der am 11. Juli 1975 festgelegte Sektorenplan (BS vom 13. September 1975), nach dem das Gut sich im Wohngebiet befindet, wohl aber verbindlich war (Punkt 4 aus der Darstellung des Sachverhalts im o.a. Entscheid);

In der Erwägung, dass wie aus dessen Artikel 1 hervorgeht, der Königliche Erlass vom 28. Dezember 1972 über die Einrichtung und Anwendung der Sektorenplanentwürfe und Sektorenpläne keine Anwendung auf die Sektorenplanvorentwürfe findet; dass es somit irrtümlich ist, auf die Artikel 10 bis 13 dieses Erlasses hinzuweisen;

In der Erwägung, dass demzufolge die zweckmäßige Raumordnung bei der Errichtung des Hauses im Jahre 1974 als Beurteilungskriterium für die Erteilung einer Städtebaugenehmigung zwecks Regularisierung dieser Wohnung dienen muss;

In der Erwägung, dass die in 1974 von den in Sachen Baugenehmigung zuständigen Behörden formulierte Bewertung aus der Kaufurkunde hervorgeht:

„ [...]“

Die Erschienenen bekennen überdies, dass der unterzeichnete Notar sie dahin belehrt hat, dass keinerlei feststehende oder bewegliche Einrichtungen die als Wohnung dienen können, auf diesem Grundstück errichtet werden dürfen, solange nicht eine Baugenehmigung erteilt worden ist.

Der unterzeichnete Notar versichert, dass er entsprechend den Bestimmungen des Urbanisationsgesetzes, sowohl dem Bürgermeister- und Schöffenkollegium der Gemeinde Recht als auch der Provinzialdirektion der Urbanisationsverwaltung Lüttich von dem hiermit beurkundeten Vorhaben Kenntnis gegeben hat.

Beide Instanzen teilten mit, dass sie gegen das Vorhaben nichts einzuwenden haben.

Die Urbanisationsverwaltung führt in ihrer Stellungnahme an, dass das Gelände, das in der normalen Ausdehnungszone für Wohnbauten liegt, zu Bauzwecken verwendet werden kann, insofern es an einer ausgebauten und ausgerüsteten öffentlichen Straße liegt.

In der betreffenden Stellungnahme wird überdies daran erinnert, dass die Verwaltung gestattet, dass eine erste Baustelle aus einem größeren Gelände für die Errichtung eines Wohnhauses ohne vorherige Parzellierungsgenehmigung entnommen werden darf; dass jedoch der Verkauf einer zweiten Baustelle eine Parzellierungsgenehmigung erforderlich macht.

Das Bürgermeister- und Schöffenkollegium der Gemeinde Recht macht in seiner Stellungnahme darauf aufmerksam, dass im Falle der Bebauung alle Anschlusskosten an die Strom- und Wasserleitung durch den Bauherrn zu tragen sind und dass die Gemeinde vorerst den Ausbau des Zufahrtsweges nicht garantiert.

[...]“;

In der Erwägung, dass die Urbanisationsverwaltung (Provinzialdirektion Lüttich) anführt, dass „das Gelände, das in der normalen Ausdehnungszone für Wohnbauten liegt, zu Bauzwecken verwendet werden kann, insofern es an einer ausgebauten und ausgerüsteten öffentlichen Straße liegt“;

In der Erwägung, dass das Bürgermeister- und Schöffenkollegium der Gemeinde Recht darauf aufmerksam macht, dass im Falle einer Bebauung alle Anschlusskosten an die Strom- und Wasserleitung durch den Bauherrn zu tragen sind und dass die Gemeinde vorerst den Ausbau des Zufahrtsweges nicht garantiert;

In der Erwägung, dass das Bürgermeister- und Schöffenkollegium mit dieser Stellungnahme annimmt, dass die Errichtung eines Hauses am betreffenden Ort der zweckmäßigen Raumordnung entspricht; dass es seinen eventuellen Widerspruch gegen eine solche Bebauung in seiner Stellungnahme ausdrücklich formuliert hätte;

In der Erwägung, dass, was die Straßenausrüstung betrifft, festzustellen ist, dass die Urbanismusverwaltung (Provinzialdirektion Lüttich) in ihrer Stellungnahme nichts anderes tun konnte, als Artikel 50 Absatz 3 des

Grundlagengesetzes vom 29. März 1962 über die Raumordnung und den Städtebau, in seiner im Jahre 1974 geltenden Fassung anzuwenden, der wie folgt lautete:

„ Le permis peut également être refusé s’il s’agit de bâtir sur un terrain n’ayant pas d’accès à une voie suffisamment équipée, compte tenu de la situation des lieux“;

In der Erwägung, dass aus der Stellungnahme des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums der Gemeinde Recht, das die lokalen Gegebenheiten bewertet hat, nicht abgeleitet werden kann, dass die Baugenehmigung zum Zeitpunkt des Baus aus dem in Artikel 50 Absatz 3 des o.a. Gesetzes vom 29. März 1962 und in der Stellungnahme der Urbanismusverwaltung (Provinzialdirektion Lüttich) angeführten Grund hätte verweigert werden müssen;

In der Erwägung, dass der Klagegrund begründet ist,

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

Artikel 1.

Der Erlass des wallonischen Ministers für Umwelt, Raumordnung und Mobilität vom 20. Juli 2012, durch den der Klägerin eine Regularisierungsstädtebaugenehmigung für ein in Recht (Sankt Vith) gelegenes und Flur L, Nr. 325f katastriertes Wohnhaus 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 am dreiundzwanzigsten September zweitausendfünfzehn von:

Herrn HANOTIAU,
Frau WIAME,

Kammerpräsident,
Kanzler.

Der Kanzler,

Der Präsident,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.