

STAATSRAT, VERWALTUNGSSTREITSACHENABTEILUNG

DER PRÄSIDENT DER KAMMER Vbis

ENTSCHEID

Nr. 243.422 vom 17. Januar 2019

A. 225.270/Vbis-215

In der Rechtssache: **Ute MAGIS,**
Wahlmizil bei
Herrn Guido ZIANS und Frau Andrea HAAS,
Rechtsanwälte,
Aachener Straße 76
4780 Sankt Vith,

gegen:

1. **die Gemeinde Eupen,**
vertreten durch ihr Gemeindegremium,
2. **die Wallonische Region,**
vertreten durch ihre Regierung,
Wahlmizil bei
Herrn Xavier DRION, Rechtsanwalt,
rue Hullos 103-105
4000 Lüttich.

Beitretende Partei:

Die GmbH COTTAGE DREAMS IMMO,
Wahlmizil bei
Frau Gabriele WEISGERBER, Rechtsanwältin,
chemin des Tigelles 1
1150 Brüssel.

I. Gegenstand des Antrags

1. Mit einer am 23. November 2018 digital eingereichten Antragschrift beantragt die Klägerin bei äußerster Dringlichkeit die Aussetzung der Ausführung der städtebaulichen Genehmigung vom 8. März 2018, mit der der GmbH COTTAGE DREAMS IMMO die Genehmigung erteilt wurde, ein landwirtschaftliches Anwesen in Kettenis, Hochstraße 267-269 in 16 Wohnungen umzubauen.

Mit einer am 22. Mai 2018 digital eingereichten Klage beantragt die Klägerin die Nichtigerklärung der obengenannten Städtebaugenehmigung.

II. Verlauf des Verfahrens

2. Mit einer am 12. Juli 2018 eingereichten Antragschrift hatte die GmbH COTTAGE DREAMS IMMO darum gebeten, als beitretende Partei zugelassen zu werden.

Dieser Beitrittsklage wurde mit einem Beschluss vom 11. September 2018 stattgegeben.

Die erste beklagte Partei hat einen Verwaltungsakt hinterlegt und die zweite beklagte Partei hat einen Schriftsatz mit Anmerkungen und einen Verwaltungsakt hinterlegt. Die beitretende Partei hat ein „Memorandum auf Intervention“ hinterlegt.

Durch Beschluss vom 26. November 2019 wurde die Sache auf die Sitzung vom 4. Dezember 2018, um 14 Uhr, anberaumt.

Herr Carlo ADAMS, Staatsrat, stellvertretender Präsident, hat Bericht erstattet.

Herr Guido ZIANS, Rechtsanwalt, der für die Klägerin erscheint, und Frau Gabriele WEISGERBER, Rechtsanwältin, die *loco* Herrn Xavier DRION, Rechtsanwalt, für die zweite beklagte Partei erscheint, und die für die beitretende Partei erscheint, wurden angehört.

Herr Roger WIMMER, Erster Auditor, hat eine mit dem vorliegenden Entscheid gleichlautende Stellungnahme abgegeben.

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

III. Sachverhalt

3. Die beitretende Partei reicht am 27. November 2017 einen Städtebaugenehmigungsantrag für ein in Kettenis, Hochstraße 267-269, katastriert Gemarkung 3, Flur C, Nr. 10e- 10f- 11a- 17a gelegenes Gut betreffend den Umbau von landwirtschaftlichen Gebäuden in 16 Wohneinheiten ein. Das Gut liegt in einem

Agrargebiet und ist Gegenstand einer Schutzmaßnahme kraft der Denkmalschutzgesetzgebung.

Im Rahmen der vom 4. Januar 2018 bis zum 18. Januar 2018 durchgeführten öffentlichen Untersuchung wurde von der Klägerin eine Beschwerde mit neun Kritikpunkten eingereicht.

Am 9. Januar 2018 hat die Direktion Natur und Forsten der Wallonischen Region ein günstiges Gutachten abgegeben.

Am 11. Januar 2018 hat die AIDE ein bedingt günstiges Gutachten abgegeben.

Am 12. Januar 2018 hat die Direktion ländliche Angelegenheiten und Wasserläufe der Wallonischen Region ein bedingt günstiges Gutachten abgegeben.

Am 16. Januar 2018 hat der Kommunalen Beratungsausschuss für Raumordnung und Mobilität ein günstiges Gutachten abgegeben.

Am 18. Januar 2018 hat der Feuerwehrdienst ein bedingt günstiges Gutachten abgegeben.

Am 2. März 2018 hat die beauftragte Beamtin ein bedingt günstiges Gutachten (mit Auflagen) abgegeben.

Am 8. März 2018 beschloss das Gemeindekollegium von Eupen, die Städtebaugenehmigung zu erteilen. Es handelt sich um die beanstandete Entscheidung.

IV. Aussetzungsbedingungen

4. Gemäß Artikel 17 §§ 1 und 4 der koordinierten Gesetze über den Staatsrat kann die Aussetzung der Ausführung in äußerster Dringlichkeit nur unter der zweifachen Bedingung angeordnet werden, dass eine mit der Frist für die Behandlung eines ordentlichen Aussetzungsantrags unvereinbare äußerste Dringlichkeit vorliegt, und dass mindestens ein triftiger Grund geltend gemacht wird, der dem ersten Anschein nach die Erklärung der Nichtigkeit des Akts oder der Verordnung rechtfertigen kann.

V. Äußerste Dringlichkeit

Standpunkt der Klägerin

5. Die Klägerin behauptet, dass die Arbeiten schon in der kommenden Woche in Angriff genommen werden sollten und dass keine wirksame Abhilfe im „normalen“ Aussetzungsverfahren zu erwarten sei, da in derartigen Verfahren meist mehrere Monate bis zu einer Anberaumung verstrichen. Sie führt an, dass der Abriss vom denkmalgeschützten Teil des bestehenden Baus und vielleicht auch schon Arbeiten bezüglich der Entwässerung, die einen direkten Einfluss auf die Teichanlage der Klägerin haben dürften, ausgeführt sein könnten.

Im Entscheid Nr. 240.516 vom 23. Januar 2018 habe der Staatsrat vor einem vergleichbaren Hintergrund geurteilt, dass es erforderlich war, die strittige Genehmigung auszusetzen.

Die Klägerin könnte einen hohen Schaden auf Grund der schlechten Planung der Abwasserableitung und Kläranlage erleiden, die ihren Teich nachteilig beeinflussen könnte, weil unzureichend oder nicht gereinigte Abwässer in den Teich gelangen und die dort lebenden Fische auslöschen könnten. Sie erinnert daran, dass die Oberflächenwässer, die vom Parkplatz abgeleitet würden, mit Restöl und Benzin den Teich belastet würden.

Durch die unzureichende Ausstattung hätte die Klägerin langfristig eine gefährliche Verkehrssituation zu ertragen. Der unzureichende Zugang zu ihrem Eigentum würde die Klägerin täglich stark stören, weil auf Grund der hohen Bewohnerzahl mit recht viel Verkehr zu rechnen sei.

Die Klägerin achtet die Entfernung bzw. Beeinträchtigung von denkmalgeschützten Arbeiten sehr bedenklich. Wenn nur ein Teil der geplanten Arbeiten durchgeführt wäre, würde die Unterbrechung der Baustelle durch eine Annullierung dazu führen, dass während Jahren eine Baustelle bestehen bleiben würde und dass die zum Teil denkmalgeschützten Bausubstanz vielleicht nie mehr zurückgebaut würde.

Durch die Verwirklichung des zonenfremden Projekts würde die Klägerin mit einer Nutzung der Immobilie (60 Bewohner) konfrontiert, wodurch die jetzige Ruhe (keine Bewohner) dieses Orts gestört würde.

Beurteilung

6. Laut Artikel 17 § 1 Absatz 2 Nr. 1 der koordinierten Gesetze über den Staatsrat kann die Aussetzung der Ausführung eines Verwaltungsakts nur dann angeordnet werden, wenn die Sache zu dringend ist, um in einem Nichtigkeitsverfahren behandelt zu werden. Die Dringlichkeit kann sich nicht aus dem einzigen Umstand ergeben, dass ein Entscheid im Nichtigkeitsverfahren in einer mehr oder weniger fernen Zukunft gefällt werden wird. Das Nichtigkeitsverfahren und die konkrete und vollständige Ausübung der Rechte der Parteien beanspruchen nämlich eine bestimmte Zeit. Die Dringlichkeit kann nur dann anerkannt werden, wenn der Kläger nachweist, dass die Ausführung des angefochtenen Aktes Nachteile zur Folge hätte, die dermaßen schwerwiegend wären, dass man sie nicht bis zum Ausgang des Verfahrens zur Hauptsache weiter bestehen lassen könnte.

Die äußerste Dringlichkeit, die die Anwendung des in Artikel 17 § 4 derselben koordinierten Gesetze vorgesehenen beschleunigten und verkürzten Verfahrens rechtfertigt, ist noch spezifischer als das ordentliche Eilverfahren. Dieses Verfahren setzt voraus, dass einerseits der Schaden, den man verhindern will, dermaßen drohend ist, dass ein ordentliches Eilverfahren die erstrebte Zielsetzung, d.h. diesen Schaden zu verhindern, nicht erreichen könnte, und andererseits, dass der Kläger in aller Eile die Sache beim Staatsrat anhängig gemacht hat, das heißt, dass er diese äußerste Dringlichkeit nicht selber durch seine Nachlässigkeit, seine Unaufmerksamkeit oder eine abwartende Haltung geschaffen hat.

7. Aus den Erklärungen der Parteien in der Sitzung geht hervor, dass die genehmigten Arbeiten lange dauern werden und in Phasen durchgeführt werden. Die zweite beklagte Partei und die beitretende Partei bestätigen sogar, dass die Arbeiten sich über mehrere Jahre hinwegziehen werden. Auf den dem Bauantrag beigelegten Plänen werden drei Phasen angegeben.

Die Klägerin hat in ihrem Einspruch vom 18. Januar 2018 selbst auf „die Gefahr, dass die erforderlichen Infrastrukturarbeiten (Gas, Strom, Abwasser, Parking, ...) nicht oder verspätet ausgeführt werden und der Antragsteller nur die Teile der Genehmigung verwirklicht, die für ihn finanziell interessant sind und den Rest der erhaltenswerten Infrastruktur verfallen lässt“ hingewiesen. Sie hat behauptet, dass „die Übersicht zum Ende der Anlage 2 [...] diese Vermutung [bestätigt]“ und deshalb angeführt, dass „es [...] somit vorgesehen werden [müsste], dass zuerst dort Arbeiten durchzuführen sind, wo denkmalgeschützte Teile des Gebäudes zu verfallen drohen“.

Der beanstandeten Entscheidung nach wird die beitretende Partei „alle im beiliegenden Gutachten des beauftragten Beamten vorgeschriebenen Bedingungen“ einhalten müssen. In diesem Gutachten ist vorgesehen, dass „die Reihenfolge der Arbeiten, wie sie auf den Plänen verzeichnet ist, [...] befolgt werden [muss], unter Berücksichtigung des Vorziehens der denkmalgeschützten Teile“.

Es ist also sicher nicht so, dass kurz nach dem Anfang der Arbeiten alle durch die Klägerin behaupteten Schäden vorkommen werden. Laut der Bemerkung der Klägerin in ihrer Beschwerde vom 4. Januar 2018 wird die auf den Plänen vorgesehene Reihenfolge der Arbeiten befolgt werden müssen und werden zudem zunächst die Arbeiten an Teile des denkmalgeschützten Gutes, die in einem verfallenen Zustand sind oder drohen zu sein, durchgeführt werden müssen. Hieraus folgt, dass was die behauptete visuelle Belästigung betrifft, die Lage sich durch die Durchführung der Arbeiten zuerst eher verbessern wird, und daher für die Klägerin keinen Schaden anrichten wird. Mindestens weist die Klägerin nicht nach, dass das betroffene Gut so beschädigt würde, dass sie den Ablauf eines ordentlichen Aussetzungsverfahrens oder einer Nichtigkeitsklage nicht abwarten könnte, ohne einen genug ernsthaften Schaden zu erleiden, der danach nicht mehr wiedergutzumachend wäre.

Was spezifisch die visuelle Belästigung betrifft, ist nämlich zu bemerken, dass die genehmigten Arbeiten kein neues Gut betreffen, doch nur den Umbau (und die Instandsetzung) eines bestehenden Gebäudes, dessen Volumen unverändert bleibt. Angesichts der zahlreichen Maßnahmen bezüglich der Bewahrung des ursprünglichen Charakters des Gebäudes zeigt die Klägerin nicht auf, dass innerhalb absehbarer Zeit Arbeiten durchgeführt würden, die nach einer möglichen Aussetzung oder Nichtigkeitsklärung nicht zunichte gemacht werden könnten und die unterdessen eine zu große (visuelle) Belästigung darstellen würden.

Außerdem ergibt sich aus dem Vorstehenden, dass es lange dauern wird, bevor das betroffene Gut tatsächlich bewohnt wird. Wäre das Gut bereits bewohnt, würde es nicht auf einmal sondern in Phasen geschehen und also beschränkt sein. Bis dann kann sich folglich kein Problem stellen, weder was die Wasserreinigung und Entwässerung betrifft, noch was eine mögliche Gefahr für den Teich der

Klägerin betrifft. Außerdem wird der Parkplatz anscheinend nur in der dritten und letzten Phase gebaut werden, sodass der behauptete Schaden, der daraus folgen würde, nur nach langer Zeit eintreten könnte.

Zum Schluss zeigt die Klägerin nicht auf, dass die Durchführung der Arbeiten an sich (Frachtverkehr usw.) einen so großen Schaden anrichten würde, dass man nicht den Ablauf eines ordentlichen Aussetzungsverfahrens oder selbst einer Nichtigkeitsklage abwarten könnte.

8. Außerdem geht nicht hervor, dass die angeführte visuelle Belästigung dermaßen ernsthaft sein wird, dass die Aussetzung der Ausführung der bestrittenen Entscheidung gerechtfertigt ist. Wie oben bereits erwähnt wurde, beziehen sich die genehmigten Arbeiten nur auf die Anpassung eines bestehenden Gebäudes, dessen Volumen nicht vergrößert wird. Die Verweisung der Klägerin auf den Entscheid des Staatsrates Nr. 240.516 vom 23. Januar 2018, der sich auf die Errichtung eines Neubaus bezog, ist deshalb nicht sachdienlich.

In der vorliegenden Sache müssen nicht nur das Bauvolumen unverändert bleiben, sondern auch die Merkmale des historischen Gebäudes so viel wie möglich aufrechterhalten bleiben. Zu diesem Zweck wird in der bestrittenen Entscheidung insbesondere vorgesehen, dass der Innenhof (Pflasterung und Grünfläche) wie bestehend zu erhalten ist, dass alle Fensterrahmen und Türen aus Holz mit einem weißen Anstrich ausgeführt werden müssen, dass keine bauliche Veränderungen an den Portalen vorgenommen werden dürfen, dass das alte zweiflügelige Holztor der ersten Durchfahrt erhalten werden muss usw. In dieser Hinsicht bleiben die Veränderungen an dem geschützten Gebäude beschränkt. So werden die Dachfenster („Velux“) beispielsweise nur an der Innenseite des Gebäudes eingebaut werden dürfen.

Die Klägerin macht nicht glaubhaft, dass die Abwasserableitung und Kläranlage schlecht geplant sind und dass die Abwässer unzureichend oder nicht gereinigt werden. Das Regenwasser, das vom Dach des Gebäudes direkt in den Teich der Klägerin weitergeleitet wird, ist aber nicht verschmutzt. Das Regenwasser auf den Parkplätzen wird im Boden versickern und wird nicht in den Teich der

Klägerin eingeleitet. In Bezug auf die Fäkalwässer hat die beitretende Partei die Auflagen der AIDE zur Abwässerbehandlung einzuhalten und eine Mikrostation für 55 EWG mit weiteren technischen Auflagen vorzusehen. Nichts weist darauf hin, dass es eine Gefahr für die Fische im Teich der Klägerin gibt. Dieser angeführte Schaden wird nicht mit konkreten Elementen nachgewiesen, ist aber eher hypothetisch.

Was die Verkehrssituation betrifft, kann wiederholt werden, dass es sich keineswegs erweist, dass alle 16 Wohnungen bewohnt sein werden, ehe über die Nichtigkeitsklage befunden werden kann. Die Parkplätze werden selbstverständlich nicht in Gebrauch genommen werden, bevor die Wohnungen tatsächlich von den neuen Bewohnern bewohnt werden und nicht alle Wohnungen werden auf einmal bewohnt werden. Die Klägerin lässt außer Acht, dass der Innenhof, über den sie ihr Eigentum erreichen kann, nicht als Parkplatz benutzt werden darf. Die Parkplätze für die neuen Bewohner werden an der anderen Seite des historischen Gebäudes mit einem getrennten Zugang zur Hochstraße angelegt werden. Nichts weist darauf hin, dass die Klägerin in Erwartung der Behandlung der Nichtigkeitsklage einen unerträglichen Schaden erleiden wird.

Was die Störung der Ruhe der Klägerin betrifft, kann daran erinnert werden, dass sie erst nach der Verwirklichung des gesamten Projekts und also längererfristig mit einer Nutzung der Immobilie von 60 Bewohnern konfrontiert werden wird. Es ist übrigens wenig wahrscheinlich, dass alle Wohnungen unmittelbar ab der Verwirklichung des Projekts verkauft und bewohnt werden.

Daraus ist zu schließen, dass die Klägerin keinen Schaden nachweist, der dermaßen ernsthaft ist, dass sie den Ablauf des Nichtigkeitsverfahrens nicht abwarten könnte.

9. Aus dem Obenstehenden hervorgeht, dass weder die äußerste Dringlichkeit noch die Dringlichkeit bewiesen sind.

Deshalb ist eine der Bedingungen, die Artikel 17 § 4 der koordinierten Gesetze über den Staatsrat voraussetzt, damit die Aussetzung der Ausführung der

beanstandeten Städtebaugenehmigung in äußerster Dringlichkeit befohlen werden kann, nicht erfüllt.

**AUS DIESEN GRÜNDEN
ENTSCHEIDET DER STAATSRAT:**

Artikel 1.

Der Antrag auf Aussetzung in äußerster Dringlichkeit wird abgewiesen.

Artikel 2.

Die Entscheidung über die Kosten bleibt vorbehalten.

Verkündet in Brüssel in öffentlicher Sitzung der Kammer *Vbis* am siebzehnten Januar zweitausendneunzehn von:

Carlo ADAMS,
Vanessa WIAME,

Staatsrat, stellvertretender Präsident,
Greffier.

Der Greffier,

Der Präsident,

Vanessa WIAME.

Carlo ADAMS.