STAATSRAT, VERWALTUNGSSTREITSACHENABTEILUNG

DIE KAMMER V*bis*

ENTSCHEID

Nr. 246.883 vom 28. Januar 2020

A. 223.000/V*bis*-203

In der Rechtssache: **DEVIGNON** Monique,
Walhdomizil bei Herrn Alain LEBRUN, Rechtsanwalt,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

gegen:

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

I. Gegenstand des Antrags

1. Mit einer am 1. September 2017 elektronisch eingereichten Antragschrift beantragt die Klägerin die Nichtigkeitserklärung des Beschlusses der Wallonischen Region vom 30. Juni 2017, „mit dem der Antragstellerin in zweiter Instanz die Regularisierungsgenehmigung ihres Wohnhauses in Sankt Vith, Rodt 191, verweigert wurde“.

II. Verlauf des Verfahrens

2. Die beklagte Partei hat einen Erwiderungsschriftsatz und eine Verwaltungsakte hinterlegt und die Klägerin hat einen Replikschriftsatz hinterlegt.

Herr Denis DELVAX, erster Auditor, hat einen Bericht gemäß Artikel 12 der allgemeinen Verfahrensordnung erstattet.

Die Klägerin hat einen letzten Schriftsatz mit Antrag auf Fortsetzung des Verfahrens hinterlegt und die beklagte Partei hat einen letzten Schriftsatz hinterlegt.

‡CIBUMEEBG-BEAFGGV‡

Durch Beschluss vom 28. Januar 2019 wurde die Sache auf die Sitzung vom 4. April 2019 um 14 Uhr anberaumt.

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

Herr Didier CREMER, Rechtsanwalt, der *loco* Herr Alain LEBRUN für die Klägerin erscheint, und Frau Gabriele WEISGERBER, Rechtsanwältin, die *loco* Herr Martin ORBAN für die beklagte Partei erscheint, wurden angehört.

Herr Denis DELVAX, erster Auditor, hat eine mit diesem 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

3.1. Am 14. Januar 2000 reicht die Klägerin einen Antrag auf Städtebaugenehmigung bezüglich eines in Rodt gelegenen Einfamilienhauses und einer Garage (katastriert Flur K, Nr. 301f) ein.

Am 19. Januar 2000 erteilt die Gemeinde Sankt Vith der Klägerin die Städtebaugenehmigung. Diese Städtebaugenehmigung wird jedoch durch Ministeriellen Erlass vom 22. August 2008 nach einem Einspruch des beauftragten Beamten vom 2. März 2000 aufgehoben und der Antrag wird verweigert.

3.2. Am 18. November 2009 reicht die Klägerin einen Antrag auf Städtebaugenehmigung bezüglich der Regularisierung eines auf der gleichen Parzelle gelegenen Mehrfamilienhauses, das vier Wohnungen verfasst, ein.

Während des Veröffentlichungsverfahrens wird kein Einspruch eingereicht.

Am 25. Januar 2010 erteilt der beratende Ausschuss für Raumordnung und Mobilität der Stadt Sankt Vith ein einstimmig günstiges Gutachten in dem vorgeschlagen wird, die Abweichungen „betreffend die Traufmauerhöhe von 2,50M, die Dachgaube ohne vertikale Dominante und die

‡CIBUMEEBG-BEAFGGV‡

Gesamtlänge der Dachgauben, die größer als 1/3 der Länge der Dachschräge ist“ zu genehmigen. Das Gemeindekollegium der Stadt Sankt Vith erteilt am 2. Februar 2010 ein günstiges Gutachten.

Am 15 März 2010 erteilt die beauftragte Beamtin ein ungünstiges Gutachten, in dem sie die aufgezählten Abweichungen von der kommunalen Städtebauordnung („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. Das Projekt sei jedoch auf legaler Ebene hauptsächlich deshalb unzulässig, weil das Haus trotz des Einspruches des beauftragten Beamten gebaut und bewohnt worden sei.

Am 23. März 2010 beschließt das Gemeindekollegium der Stadt Sankt Vith den Antrag auf Städtebaugenehmigung zu verweigern.

3.3. Gegen dem Beschluss vom 23. März 2010 reicht die Klägerin am 29. April 2010 einen Einspruch bei der beklagten Partei ein.

Die beratende Kommission für Einsprüche stellt am 9. Juni 2010 ein bedingt günstiges Gutachten, indem sie erachtet, dass die Wohnung im Untergeschoss von minderwertiger Qualität sei und den Vorschriften von Artikel 1 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau, das Erbe und die Energie (W.G.R.S.E.E.) nicht genüge. Es könne nicht akzeptiert werden, dass dieser Raum, unter Zugrundelegung seines Zustands hinsichtlich der Bewohnbarkeit, als Wohnraum diene.

Mit einem Schreiben vom 9. Dezember 2010 übermittelt die Klägerin dem Minister die technische Stellungnahme ihres Architekten vom 7. Dezember 2010.

Am 4. Mai 2012 verweigert der Minister für Umwelt, Raumordnung und Mobilität die Städtebaugenehmigung.

Diese Entscheidung wurde durch den Entscheid des Staatsrates Nr. 226.511 vom 21. Februar 2014 für nichtig erklärt.

3.4. Am 1. Juni 2017 übermittelt die Direktion der Rechtsberatung, der Einsprüche und Streitsachen (OGD4) der beklagten Partei einen begründeten Beschlussentwurf zur Gewährung der Genehmigung unter Bedingung.

Dieser Beschlussentwurf beruht auf dem am 9. Juni 2010 von der beratenden Kommission abgegebenen günstigen Gutachten sowie auf der am 9. Dezember desselben Jahres aufgestellten ergänzenden Mitteilung des Rechtsbeistands der Klägerin. Die in diesem Gutachten vorgeschriebene Bedingung sieht den Einbau einer Lüftungsvorrichtung für das Badezimmer der Wohnung im Kellergeschoss vor.

3.5. Durch ministeriellen Erlass vom 30. Juni 2017 wird der Antrag betreffend die Regularisierung der Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohnungen der Klägerin erneut abgelehnt. Es handelt sich um der beanstandete Entscheidung, die lautet wie folgt:

„ Aufgrund des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe;

In Erwägung, dass Frau Monique DEVIGNON einen Antrag auf Städtebaugenehmigung eingereicht hat, der sich auf ein in SANKT VITH, Rodt, gelegenes Gut bezieht, katastriert Gemarkung 5, CROMBACH, Flur K, Nr. 301f, betreffend die Regularisierung eines Hauses mit vier Wohnungen;

In Erwägung, dass das Gemeindekollegium der Stadt SANKT VITH am 23. März 2010 die Städtebaugenehmigung abgelehnt hat;

In Erwägung, dass die Antragstellerin den Beschluss des Gemeindekollegiums am 02. April 2010 empfangen hat;

In Erwägung, dass Herr SCHWALL, Architekt, handelnd im Namen der Antragstellerin, am 30. April 2010 einen am 03. Mai 2010 eingegangen Einspruch bei der Regierung eingereicht hat; dass der besagte Einspruch den gesetzlich vorgeschriebenen Formen und Fristen genügt; dass er zulässig ist;

In Erwägung, dass in Anwendung von Artikel 120 des vorgenannten Gesetzbuches eine Kommission eingesetzt wurde, die damit beauftragt ist, begründete Gutachten über die Einsprüche im Sinne von Artikel 119 des besagten Gesetzbuches abzugeben;

In Erwägung, dass die Anhörung am 09. Juni 2010 stattgefunden hat;

In Erwägung, dass diese Kommission am 09. Juni 2010 ein bedingt günstiges Gutachten abgegeben hat (sie Anlage 1);

In Erwägung, dass die OGD4 - Direktion der Rechtsberatung, der Einsprüche und der Streitsachen am 01. Juni 2017 der zuständigen Behörde einen begründeten Beschlussentwurf zur Gewährung der Genehmigung unter Bedingungen zugestellt hat; dass dieser Beschlussvorschlag die Folge einer Wiederherstellung der administrativen Einspruchsakte ist; dass dieser Vorschlag auf folgende Begründungen beruht;

« In Erwägung, dass durch Ministerialerlass vom 4. Mai 2012 die beantragte Städtebaugenehmigung abgelehnt wurde;

In Erwägung, dass der Staatsrat durch Entscheid Nr. 226.511 vom 21. Februar 2014 diesen Ministerialerlass aufgehoben hat;

‡CIBUMEEBG-BEAFGGV‡

In Erwägung, dass das Gut gemäß Sektorenplan MALMEDY - SANKT VITH, der durch Königlichen Erlass vom 19. November 1979 angenommen worden ist und für das vorerwähnte Gut immer noch wirksam ist, im Wohngebiet mit ländlichem Charakter angesiedelt ist;

In Erwägung, dass eine kommunale Städtebauordnung, genehmigt durch Ministerialerlass vom 02. Dezember 1997 (B.S. 24. März 1998), auf dem ganzen Gebiet der Gemeinde, wo das Gut gelegen ist, geltend ist und alle in Artikel 78, § 1 des Gesetzbuches erwähnten Punkte enthält; dass das Gut in der Städtebaulichen Einheit Nr. 4 der besagten Ordnung gelegen ist;

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

In Erwägung, dass die Umweltauswirkung des Projektes angesichts der relevanten Auswahlkriterien gemäß Artikel D.66 des Umweltgesetzbuches gering ist und - in Anbetracht des Projektes und der Umgebung, in welche dieses sich einfügen wird - geschlussfolgert werden kann, dass keine Umweltverträglichkeitsstudie erforderlich ist;

In Erwägung, dass die durch die Antragstellerin beantragte Städtebaugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses und einer Garage auf demselben Gut durch Ministerialerlass vom 22. August 2008 abgelehnt wurde; dass dieser Beschluss infolge eines durch den beauftragten Beamten eingereichten Einspruchs gegen die durch das Gemeindekollegium am 19. Januar 2000 erteilte Genehmigung erfolgt ist;

In Erwägung, dass das Gebäude in der Form, wie es verwirklicht wurde, durch keine Städtebaugenehmigung abgedeckt ist; dass es 4 getrennte Wohnungen umfasst;

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

In Erwägung, dass der Genehmigungsantrag den Vorschriften der kommunalen Städtebauordnung nicht entspricht, und zwar in Bezug auf :
- die Traufmauerhöhe des Hauptvolumens (Vorderfassade) liegt leicht unter 2,70 m;
- eine der Dachgauben ist nicht durch eine vertikale Dominante gekennzeichnet;
- die Gesamtlänge der Gauben in der rückwärtigen Dachschräge des Hauptvolumens überschreitet 1/5 der Länge dieser Dachschräge;
- eine der Dachgauben besteht aus Mauerwerk (Bruchstein), was ausdrücklich untersagt ist;
- die Gesamtfläche der Dachgauben überschreitet 1/10 der Fläche der betreffenden Dachschräge;
- die Traufmauerhöhe des Garagenvolumens überschreitet die maximale Höhe von 4,40 m;
- die Höhe der Traufseitenmauer des Garagenvolumens ist nicht kleiner oder gleich derjenigen des Hauptvolumens;
- die durch den Bau und die Gestaltung des Berings verursachten Änderungen des Bodenreliefs;
- gewisse Tages- und Schlafräume weisen eine natürliche Beleuchtung auf, die unter den vorgeschriebenen Mindestwerten liegt;
- das WC der Wohnung unter der Garage steht in direkter Verbindung mit dem Wohnzimmer- und Küchenbereich;

In Erwägung, dass Artikel 113 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe unter anderem besagt:

‡CIBUMEEBG-BEAFGGV‡

, Insofern die geplanten Handlungen und Arbeiten das prägende Landschaftsbild entweder beachten, oder strukturieren, oder aber neugestalten, 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 Zielsatzungen vereinbar ist‘;

In Erwägung, dass Artikel 114 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe verfügt:
, Für jeden Genehmigungsantrag, der die Anwendung der Bestimmungen des vorliegenden Abschnitts zur Folge hat, können ausnahmsweise eine oder mehrere Abweichungen bewilligt 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 Gemeindekollegium 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 Verstädterungsgenehmigung 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 der Antrag in Anwendung des Artikels 330, 11° des Gesetzbuches besonderen Bekanntmachungsmaßnahmen unterzogen worden ist; dass keine Reklamationen eingereicht worden sind; dass diese besonderen Bekanntmachungsmaßnahmen sich nicht auf alle im Antrag enthaltenen Abweichungen beziehen;

In Erwägung, dass der kommunale beratende Raumordnungs- und Mobilitätsauschuss in seiner Sitzung vom 25. Januar 2010 eine günstiges Gutachten abgegeben hat;

In Erwägung, dass der Beschluss des beauftragten Beamten in Bezug auf den vom Gemeindekollegium zugestellten Antrag auf Abweichung abschlägig ist; dass dieses Gutachten im vorgenannten Entscheid des Staatsrates wiedergegeben ist;

In Erwägung, dass am 5. August 2010 ein Protokoll wegen Städtebaulichen Verstößen durch die Polizei von SANKT VITH gegen die Antragstellerin erstellt worden ist; dass alsdann ergänzend dazu eine Anhörung am 26. Januar 2012 erfolgt ist; dass - da das Protokoll nach dem Einreichen des vorliegenden Antrags auf Städtebaugenehmigung erstellt worden ist - dieses keine Auswirkung auf die Zulässigkeit des Antrags hat, welcher Gegenstand des Einspruchs ist;

In Erwägung, dass aus dem Gutachten des beauftragten Beamten hervorgeht, dass dessen Ablehnung auf zwei Begründungen beruht: die Politik der vollendeten Tatsachen und die Einhaltung der bürgerlichen Rechte; dass das Datum des Protokolls es dem beauftragten Beamten nicht ermöglicht, andere Schlussfolgerungen zu ziehen als diejenigen, die im vorgenannten Entscheid des Staatsrates Nr. 226.511 angeführt sind; dass dieser Entscheid darlegt ‚dass im vorliegenden Fall bei der Verweigerung bzw. der Gewährung der Regularisierung die Behörde lediglich die gute Gestaltung der Örtlichkeiten zu

‡CIBUMEEBG-BEAFGGV‡

bewerten hatte (…)‘ (siehe Seite 9 des Entscheids); dass außerdem gewisse Fensteröffnungen direkte Sichten auf das an der linken Seite gelegene Nachbargrundstück ermöglichen, die nicht dem Zivilgesetzbuche entsprechen; dass die Antragstellerin jedoch der Akte eine am 3. Mai 2010 einregistrierte Vereinbarung über die Schaffung einer Sicht- und Lichterechtsamen beigefügt hat;

In Erwägung, dass die Abweichungen nur ausnahmsweise gewährt werden dürfen;

In Erwägung, dass die Abweichungen auf Grund ihrer Anzahl und ihrer Tragweite nicht dazu führen dürfen, dass die Normen, für die eine Abweichung vorgesehen ist, ausgehölt werden;

In Erwägung, dass eine Abweichung sich rechtfertigt für die optimale Verwirklichung eines bestimmten Projektes an einem genau festgelegten Ort;

In Erwägung, dass im Entscheid des Staatsrates Nr. 226.511 der erste Vorsitzende des Staatsrates feststellt:

, 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 (Seite 11)‘;

In Erwägung, dass die Kommission in ihrem Gutachten unter anderem folgendes darlegt:

, In Erwägung, dass die Kommission die Vorgehensweise bedauert, die darin besteht, rechtswidrige Handlungen und Arbeiten vorzunehmen, um anschließend zu versuchen, diese zu regularisieren; dass sie jedoch beabsichtigt - ungeachtet der vollendeten Tatsachen - ein Gutachten im Hinblick auf die gute Gestaltung der Örtlichkeiten abzugeben;
In Erwägung, dass aus der fotografischen Reportage hervorgeht, dass das zu regularisierende Gebäude der Typologie entspricht, die in diesem Gebiet 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 die Ausmaße dem Relief des Grundstücks insofern Rechnung tragen, als dass die Traufmauerhöhe 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 getroffene Wahl, Wohnungen in einem einzigen Gebäude anstatt einzelne

‡CIBUMEEBG-BEAFGGV‡

verstreute Gebäude für jede im Haus wohnende Familie zu errichten, dem in SDER und im WGRSEE (Artikel 1) vermittelten Bestreben einer schonenden Bodennutzung entspricht;
In Erwägung, dass aus der Anhörung sowie aus dem dem Einspruch beigefügten Begründungsschreiben hervorgeht, dass zwischen den Nachbarn eine Vereinbarung über eine Sicht- und Lichtgerechtsame 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; dass er jedoch als Lagerraum dienen kann‘;

In Erwägung, dass dieses Gutachten relevant ist; dass es sich diesem anzuschließen gilt;

Aufgrund der zusätzlichen durch den Herrn Rechtsanwalt ZIANS hinterlegt Note vom 9. Dezember 2010; dass diese Note die im Untergeschoss der Garage eingerichtete Wohnung näher beschreibt;

In Erwägung, dass aufgrund des diesem Schreiben beigefügten detaillierten Berichtes und durch Einbau einer Lüftungsvorrichtung für das Badezimmer - der einzige Raum der über keine Fenster nach außen verfügt - diese Wohnung akzeptiert werden kann;

In Erwägung, dass die - wenn auch zahlreichen - Abweichungen geringfügig sind und die städtebaulichen und architektonischen Optionen der städtebaulichen Einheit Nr. 4 nicht in Frage stellen; dass die Abweichungen den Vorschriften der Artikel 113 und 114 des Gesetzbuches entsprechen;

In Erwägung, dass aus den vorgenannten Gründen die beantrage Städtebaugenehmigung gewährt werden kann»;

In Erwägung, dass die zuständige Behörde nach Prüfung der Unterlagen der wiederhergestellten und ihr zugestellten Verwaltungsakte sich nicht der Stellungnahme und den Begründungen der OGD4 - Direktion der Rechtsberatung, der Einsprüche und der Streitsachen - anschließen kann; dass der Beschluss der zuständigen Behörde sich auf die nachfolgenden Begründungen gründet;

Aufgrund des Ministerialerlasses vom 22. August 2008, durch welchen der Beschluss des Gemeindekollegiums der Stadt SANKT VITH vom 19. Januar 2000 zur Gewährung unter Bedingungen einer Städtebaugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses und einer Garage aufgehoben wird und diese Genehmigung abgelehnt wird; dass dieser Ministerialerlass die Folge eines durch den beauftragten Beamten bei der wallonischen Regierung eingereichten Einspruchs ist;

In Erwägung, dass durch Ministerialerlass vom 4. Mai 2012 die beantragte Städtebaugenehmigung für die Regularisierung der Errichtung eines Wohnhauses und dessen Aufteilung in 4 Wohnungen abgelehnt wurde;

In Erwägung, dass der Staatsrat durch Entscheid Nr. 226.511 vom 21. Februar 2014 diesen Ministerialerlass aufgehoben hat;

In Erwägung, dass das Gut gemäß Sektorenplan MALMEDY - SANKT VITH, der durch Königlichen Erlass vom 19. November 1979 angenommen worden ist und für das vorerwähnte Gut immer noch wirksam ist, im Wohngebiet mit ländlichem Charakter angesiedelt ist;

‡CIBUMEEBG-BEAFGGV‡

In Erwägung, dass eine kommunale Städtebauordnung, genehmigt durch Ministerialerlass vom 02. Dezember 1997 (B.S. 24. März 1998), auf dem ganzen Gebiet der Gemeinde, wo das Gut gelegen ist, geltend ist und alle in Artikel 78, § 1 des Gesetzbuches erwähnten Punkte enthält; dass das Gut in der Städtebaulichen Einheit Nr. 4 der besagten Ordnung gelegen ist;

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

In Erwägung, dass die Umweltauswirkung des Projektes angesichts der relevanten Auswahlkriterien gemäß Artikel D.66 des Umweltgesetzbuches gering ist und - in Anbetracht des Projektes und der Umgebung, in welche dieses sich einfügen wird - geschlussfolgert werden kann, dass keine Umweltverträglichkeitsstudie erforderlich ist;

In Erwägung, dass das Gebäude in der Form, wie es verwirklicht wurde, durch keine Städtebaugenehmigung abgedeckt ist, dass es 4 getrennte Wohnungen umfasst;

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

In Erwägung, dass der Genehmigungsantrag den Vorschriften der kommunalen Städtebauordnung nicht entspricht, und zwar in Bezug auf:
- die Traufmauerhöhe des Hauptvolumens (Vorderfassade) liegt leicht unter 2,70 m;
- eine der Dachgaumen ist nicht durch eine vertikale Dominante gekennzeichnet;
- die Gesamtlänge der Gauben in der rückwärtigen Dachschräge des Hauptvolumens überschreitet 1/5 der Länge dieser Dachschräge;
- eine der Dachgauben besteht aus Mauerwerk (Bruchstein), was ausdrücklich untersagt ist;
- die Gesamtfläche der Dachgauben überschreitet 1/10 der Fläche der bettreffenden Dachschräge;
- die Traufmauerhöhe des Garagenvolumens überschreitet die maximale Höhe von 4,40 m;
- die Höhe der Traufseitenmauer des Garagenvolumens ist nicht kleiner oder gleich derjenigen des Hauptvolumens;
- die durch den Bau und die Gestaltung des Berings verursachten Änderungen des Bodenreliefs;
- gewisse Tages- und Schlafräume weisen eine natürliche Beleuchtung auf, die unter den vorgeschriebenen Mindestwerten liegt;
- die WC der Wohnung unter der Garage steht in direkter Verbindung mit dem Wohnzimmer- und Küchenbereich;

In Erwägung, dass Artikel 113 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe unter anderem besagt:
« Insofern die geplanten Handlungen und Arbeiten das prägende Landschaftsbild entweder beachten, oder strukturieren, oder aber neugestalten, 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 Zielsatzungen vereinbar ist»;

In Erwägung, dass Artikel 114 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe verfügt:

‡CIBUMEEBG-BEAFGGV‡

« Für jeden Genehmigungsantrag, der die Anwendung der Bestimmungen des vorliegenden Abschnitts zur Folge hat, können ausnahmsweise eine oder mehrere Abweichungen bewilligt 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 Gemeindekollegium 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 Verstädterungsgenehmigung 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 der Antrag in Anwendung des Artikels 330, 11° des Gesetzbuches besonderen Bekanntmachungsmaßnahmen unterzogen worden ist; dass keine Reklamationen eingereicht worden sind; dass diese besonderen Bekanntmachungsmaßnahmen sich nicht auf alle im Antrag enthaltenen Abweichungen beziehen;

In Erwägung, dass der kommunale beratende Raumordnungs- und Mobilitätsauschuss in seiner Sitzung vom 25. Januar 2010 eine günstiges Gutachten abgegeben hat;

In Erwägung, dass der Beschluss des beauftragten Beamten in Bezug auf den vom Gemeindekollegium zugestellten Antrag auf Abweichung abschlägig ist;

In Erwägung, dass am 5. August 2010 ein Protokoll wegen Städtebaulichen Verstößen durch die Polizei von SANKT VITH gegen die Antragstellerin erstellt worden ist; dass alsdann ergänzend dazu eine Anhörung am 26. Januar 2012 erfolgt ist; dass - da das Protokoll nach dem Einreichen des vorliegenden Antrags auf Städtebaugenehmigung erstellt worden ist - der Genehmigungsantrag aufgrund Artikels 159 des WGRSE nicht als unzulässig erklärt werden kann;

In Erwägung, dass das Gutachten der beauftragten Beamtin auf zwei Begründungen beruht: die Politik der vollendeten Tatsachen und die Einhaltung der bürgerlichen Rechte; dass das Datum des Protokolls es dem beauftragten Beamten nicht ermöglicht, andere Schlussfolgerungen zu ziehen als diejenigen, die im vorgenannten Entscheid des Staatsrates Nr. 226.511 angeführt sind; dass dieser Entscheid darlegt «dass im vorliegenden Fall bei der Verweigerung bzw. der Gewährung der Regularisierung die Behörde lediglich die gute Gestaltung der Örtlichkeiten zu bewerten hatte (…)» (siehe Seite 9 des Entscheids); dass außerdem gewisse Fensteröffnungen direkte Sichten auf das an der linken Seite gelegene Nachbargrundstück ermöglichen, die nicht dem Zivilgesetzbuche entsprechen; dass die Antragstellerin jedoch der Akte eine am 3. Mai 2010 einregistrierte Vereinbarung über die Schaffung einer Sicht- und Lichterechtsamen beigefügt hat;

ln Erwägung, dass die Einspruchsbehörde - auf Grundlage der Untersuchung der Unterlagen der ihr zugestellten Verwaltungsakte - die Gewährung der im Rahmen des vorliegenden Antrags beantragten Abweichungen zur kommunalen Städtebauordnung unter Berücksichtigung der in Artikel 113 und 114 des WGRSE angeführten Bedingungen nicht rechtfertigen kann, und dies im Einklang mit der nachstehend angeführten Rechtsprechung des Staatsrates;

ln Erwägung, dass der Staatsrat (Entscheid Nr. 237.001 vom 10. Januar 2017) darlegt, «dass Artikel 113 des WGRSEE unter anderem drei Bedingungen für die Abweichung einer Städtebaugenehmigung von den Vorschriften einer Parzellierungsgenehmigung festlegt; dass die Behörde dafür Sorge tragen muss,

‡CIBUMEEBG-BEAFGGV‡

dass diese Bedingungen erfüllt sind, wissend, dass diese restriktiv auszulegen sind; dass die Abweichung außerdem mit Bedacht anzuwenden ist; dass sie zunächst die Möglichkeit untersuchen muss, die Regel anzuwenden, die als Prinzip der Handlung zu gelten hat, darüber Rechenschaft ablegen und anschließend die Gründe der guten Raumgestaltung anführen muss, die sie überzeugen, die Vorschrift(en) der Parzellierungsgenehmigung nicht einhalten zu müssen in dem Fall, wo der Artikel 113 anwendbar ist; dass Artikel 114 in diesem Zusammenhang eine vierte Bedingung festlegt, die sich auf den Ausnahmecharakter der Abweichung bezieht, womit die Notwendigkeit gemeint ist, diese zu gewähren für die optimale Verwirklichung eines ganz bestimmten Projektes an einem genau festgelegten Ort; dass - anders ausgedrückt - die Verwaltung erklären muss, dass das abweichende Projekt nicht aus Gründen der Einfachheit zugelassen wird, sondern dass die Abweichung in vorliegendem Fall zu einem besseren Ergebnis führt als unter Anwendung des Regelfalls»; dass diese Argumentation analog auf die Prüfung von Abweichungen zu einer kommunalen Städtebaugenehmigung anzuwenden ist;

In Erwägung, dass der Staatsrat (Entscheid Nr. 138.586 vom 16. Dezember 2004) darlegt, dass «die mit einem Regularisierungsantrag befasste Behörde darauf achten muss, sich eine genaue Kenntnis des Sachverhalts und der Anforderungen der guten Gestaltung der Örtlichkeiten zu verschaffen, ohne dass ihre Bewertung sich dem Tatbestand der vollendeten Tatsachen beugen darf; dass die Begründung der Genehmigung umso genauer und vollständiger sein muss, wenn es sich um einen Regularisierungsantrag handelt, und erkennen lassen muss, dass die Bewertung der guten Gestaltung der Örtlichkeiten, die der Beschlussfassung zugrundgelegen hat, nicht vom Tatbestand der vollendeten Tatsachen beeinflusst wurde»;

In Erwägung, dass - auch wenn im Rahmen der Prüfung des vorliegenden Antrags gewisse beratende Instanzen sich günstig zur beantragten Regularisierung geäußert haben - ihre Gutachten oder Vorschläge keine angemessene und vollständige Begründung vorweisen, die belegen würde, dass die beantragten Abweichungen im Einklang mit den in den Artikel 113 und 114 des WGRSE festgelegten, sowie mit den sich aus der die Rechtsprechung des Staatsrates ergebenden Kriterien sind;

In Erwägung, dass die unter der Garage eingerichtete Wohnung (Wohnung Nr. 4) einen Wohnzimmer- und Küchenbereich umfasst, dessen Tiefe auf 3,31 m begrenzt ist und eine Deckenhöhe von 2,31 m aufweist; dass dieser Wohn- und Küchenbereich eine Bewohnbarkeit von minderwertiger Qualität aufweist; dass das im Badezimmer befindliche WC in direkter Verbindung mit diesem Wohn- und Küchenbereich steht, wobei diese Situation eine Abweichung zur KBO darstellt; dass das Schlafzimmer, der Keller und das Badezimmer dieser Wohnung eine Gesamtfläche aufweisen, die größer als diejenige des Wohn- und Küchenbereichs ist; dass ein solches Ungleichgewicht keinen hochwertigen Lebensraum darstellt; dass die Fensteröffnungen dieser Wohnung außerdem auf Verkehrsflächen ausgerichtet sind und somit die Ruhe beeinträchtigt; dass die Verdichtung auf Ebene des Wohnungsangebots von einer qualitativ hochwertigen globalen architektonischen Gestaltung begleitet sein muss; dass dies im vorliegenden Fall nicht zutrifft; dass die alleinige und einfache Einhaltung der Mindestnormen in Bezug auf die Anforderungen des Wohnungsbaugesetzbuches nicht für sich genommen die Schaffung hochwertiger Wohnungen gewährleistet, die dezente Lebensräume darstellen, um die Entfaltung und Selbstbestimmung der Bewohner ermöglichen und ihnen einen hochwertigen und nachhaltigen Lebensraum gewährleisten zu können (siehe Artikel 1 des WGRSE);

In der Erwägung, dass unter Berücksichtigung der auf den vorliegenden Antrag anwendbaren Bestimmungen des WGRSE die Städtebaugenehmigung abgelehnt werden muss“.

‡CIBUMEEBG-BEAFGGV‡

IV. Begründetheit des Klagegrundes

Standpunkt der Klägerin

4. In einem einzigen Klagegrund macht die Klägerin eine Verletzung der Artikel 2 und 3 des Gesetzes über die ausdrückliche Begründung der Verwaltungsakte vom 29. Juli 1991 und der Artikel 1, 113, 114 und 155 des W.G.R.S.E.E. geltend, sowie der allgemeinen Verpflichtung der guten Verwaltung, der inhaltlichen Begründungspflicht, des offensichtlichen Ermessensirrtums und des Missbrauchs der Befugnisse.

Die Klägerin führt an, 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. Sie trägt ebenfalls vor, dass die beratende Kommission ein prinzipiell günstiges Gutachten erteilt habe und lediglich einen Vorbehalt wegen der nicht ausreichenden Qualität einer der vier Wohnungen gemacht habe. Darüber hinaus widerlege die beklagte Partei weder die technische Stellungnahme des Architekten vom 9. Dezember 2010 noch die ausführliche Begründung ihres Einspruchs.

Die Klägerin erklärt, dass im angefochtenen Akt eine angemessene faktische und juristische Begründung angeführt werden müssen hätte. Es sei jedoch offensichtlich, dass der Minister keine Begründung angeführt habe. Laut der Klägerin bestehe der Eindruck, dass die beantragte Genehmigung nach wie vor nur aus Prinzipgründen verweigert werde.

Sie betont, dass Abweichungen zur Bauordnung möglich seien und regelmäßig erteilt werden. Es werde aber nicht erklärt, inwiefern die Abweichungen im vorliegenden Fall nicht vorstellbar wären. Dies gelte insbesondere deswegen, weil die beauftragte Beamtin und der beratende Ausschuss in diesem Zusammenhang keinerlei Vorbehalte gemacht haben. Im Gegenteil werden die Abweichungen in ihre Gutachten explizit als annehmbar erklärt. Die Rekurskommission habe sogar die Vereinbarkeit der Abweichungen mit der Umgebung explizit gerechtfertigt.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass die beklagte Partei unter diesen Rahmenbedingungen laut der Rechtsprechung des Staatsrates und der Lehre einer besonderen Begründungspflicht unterworfen sei, falls sie eine gegenteilige Entscheidung treffen wolle.

‡CIBUMEEBG-BEAFGGV‡

Die Klägerin merkt jedoch an, dass die beklagte Partei versuche, diese Behörden herabzustufen, indem sie diese lediglich als „gewisse beratende Instanzen“ beschreibe. Die Klägerin weist darauf hin, dass es im angefochtenen Rechtsakt von diesen Gutachten keinerlei die Rede sei und darin nicht dargelegt werde, aus welchen Gründen keine Abweichung aufgrund von den Artikeln 113 und 114 des W.G.R.S.E.E. in ihrer Begründung gerechtfertigt werden könne.

Desweiteren behauptet die Klägerin, dass im vorliegenden Fall nicht zu erkennen sei, welche Gründe bestehen könnten, die Regularisierungsgenehmigung zu verweigern, da die beklagte Partei diese nicht ausdrücklich erwähne. Die Klägerin zitiert zudem den Entscheid des Staatsrates Nr. 226.511 vom 21. Februar 2014 über die Entscheidung des Ministers vom 4. Mai 2012, ihren Regularisierungsantrag zu verweigern: die alleinige Feststellung, dass eine Unregelmäßigkeit stattgefunden habe, genüge nicht, um eine Regularisierung zu verwerfen. Die Regularisierungsprozedur verfolge genau den Zweck, festgestellte Unregelmäßigkeiten zu decken. Die beklagte Partei müsse sich an die Rechtsprache dieses Entscheids halten, da ansonsten ein Verstoß gegen die Kraft der abgeurteilten Sache dieses Entscheids vorliegen würde.

Die bloße Tatsache, dass die ursprüngliche Genehmigung nicht beachtet worden sei, dürfe keine ausreichende Begründung darstellen. Die Klägerin sieht zwar ein, dass Regularisierungsgenehmigungen nicht in jedem Fall erteilt werden müssen. Sie ist jedoch der Auffassung, dass es nicht nachvollziehbar sei, diese mit einem Zirkelschluss abzulehnen, da es ansonsten zu keiner Regularisierungsgenehmigung kommen könne. Es müsse konkret argumentiert werden, wieso das Bauvorhaben nicht wünschenswert sei. Der Minister erkläre nicht, inwiefern der Bau nicht mit den Prinzipien der guten Raumordnung zu vereinbaren sei.

Im vorliegenden Fall belegten das Gutachten der beauftragten Beamtin und das Gutachten der Kommission für Einsprüche, dass es keinen Gründe dafür gebe, die Regularisierungsgenehmigung abzulehnen. Die Klägerin ist der Meinung, dass die beklagte Partei in Wirklichkeit mit dieser negativen Entscheidung eine Strafe verordne. Das Auferlegen einer solchen Strafe, die ihrem Normziel nicht entspreche, sei eine unzulässige Begründung und verstoße gegen das Prinzip einer guten Verwaltung.

Hinsichtlich der Wohnung im Untergeschoss führt die Klägerin an, dass die beklagte Partei es unterlassen habe, den rechtfertigenden Bericht des Architekten in faktischer Hinsicht in Betracht zu ziehen. Sie wirft der

‡CIBUMEEBG-BEAFGGV‡

beklagten Partei vor, anzugeben, dass die Wohnräume den gesetzlichen Anforderungen genügen würden, die Gestaltung der Wohnung jedoch willkürlich als inakzeptabel darzustellen. Inwiefern dieser Wohnraum nicht im Einklang zu Artikel 1 des W.G.R.S.E.E. stehen soll, werde weder faktisch noch rechtlich erklärt.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass selbst wenn die strittige Wohnung nicht akzeptabel wäre, dies kein ausreichender Grund wäre, die Regularisierung in ihrer Gesamtheit abzulehnen. Eine solche Vorgehensweise stehe nicht im Einklang mit dem Prinzip einer guten Verwaltung. Die Rekurskommission habe übrigens eine Umwandlung der Räume mit einer anderen Zweckbestimmung vorgeschlagen. Auf diese Umwandlung sei die angefochtene Entscheidung jedoch nicht eingegangen und diese Option sei ohne jegliche Begründung noch nicht einmal in Betracht gezogen worden.

Darüber hinaus führt die Klägerin an, dass seit der Gesetzesänderung vom 24. Mai 2007 (Artikel 155 § 6 Absatz 1 des W.G.R.S.E.E.) grundsätzlich bei urbanistischen Übertretungen Regularisierungen zu prüfen und vorzuschlagen seien. Aus den Kommentaren zu diesem Gesetz gehe hervor, dass die Behörden zu einem Regularisierungsvorschlag verpflichtet wären, wenn diese Möglichkeit bestehe.

Schließlich schätzt die Klägerin, dass die Haltung der beklagten Partei letztlich aus „politischen“ Gründen (d.h. die Bestreitung der Politik der „vollendeten Tatsachen“) zum Abriss ihres Hauses führe. Die Klägerin weist auf die Rechtsprechung der Zivil- und Strafgerichte an, die diesbezüglich auch die Legalität der Stellung der Verwaltung zu prüfen hätten. Sie ist der Auffassung, dass diese Gerichte einen Abriss als unverhältnismäßig betrachten würden.

5. Im Replikschriftsatz widerholt die Klägerin ihre Argumentation. Sie fügt hinzu, dass selbst wenn die vierte Wohnung in den Augen des Ministers problematisch sei, es nicht gerechtfertigt sei, die Genehmigung insgesamt zu verweigern. Der Minister verdeutliche nicht, warum der restliche Bau nicht zu genehmigen sei und auch nicht, warum er abzureißen wäre. Im Erwiderungsschriftsatz werde ausdrücklich auf die vierte Wohnung verwiesen, um die Entscheidung zu rechtfertigen. Wenn die Genehmigung nur wegen der vierten Wohnung verweigert werde, liege ein offensichtlicher Ermessensfehler vor, da die Genehmigung für diese Wohnung allein anders hätte ausfallen können, obwohl dies nicht objektiv nachvollziehbar sein könnte.

6. In ihrem letzten Schriftsatz fügt die Klägerin hinzu, dass Abweichungen von der kommunalen Bauordnung möglich seien und von keiner

‡CIBUMEEBG-BEAFGGV‡

Behörde als kritisch angesehen worden seien. Vom Minister werde nicht argumentiert, dass die Abweichungen ein urbanistisches Problem darstellen. Da die Abweichungen in den Gutachten als unproblematisch angesehen worden seien, habe der Minister faktisch und rechtlich Gegenargumente anführen müssen und habe er nicht einfach abstrakt gegenteilig entscheiden können ohne den faktischen Kontext der Sache detailliert in Betracht zu ziehen. Die Klägerin weist noch hin auf die technische Stellungnahme ihrer Architekten vom 7. Dezember 2010.

Beurteilung

7. Gemäß den Erfordernissen von den Artikeln 2 und 3 des Gesetzes über die ausdrückliche Begründung der Verwaltungsakte muss die gegebene Begründung angemessen sein. Die Angemessenheit der Begründung bedeutet, dass die Begründung relevant sein muss, d.h. dass sie deutlich in Zusammenhang mit der Entscheidung sein muss und, dass sie tragfähig sein muss, d.h. dass die in der angefochtenen Entscheidung angeführten Gründe ausreichen müssen, um die Entscheidung zu stützen. Wenn vor der angefochtenen Entscheidung Gutachten eingeholt wurden, die eine andere Tragweite als die schließlich getroffene Entscheidung haben, müssen diese ausreichend rechtfertigen, warum ein anderer Standpunkt beim Treffen der Entscheidung vertreten wurde. In einem solchen Kontext reicht ein nicht oder unzureichend begründeter Widerspruch des gegenteiligen Gutachtens nicht aus.

In der Präambel der beanstandeten Entscheidung wird festgestellt, dass eine kommunale Städtebauordnung gilt und der Antrag der Klägerin von dieser kommunalen Städtebauordnung in zehn verschiedenen Punkten abweicht. Die Bestimmungen des W.G.R.S.E.E. sowie die Rechtsprechung des Staatsrates, die die restriktiven Bedingungen festlegen, unter denen Abweichungen gewährt werden können, werden angeführt. Es wird auch daran erinnert, dass die Bewertung der guten Gestaltung der Örtlichkeiten, die der Beschlussfassung zugrundeliegt, nicht vom Tatbestand der vollendeten Tatsachen beeinflusst werden darf. Die Ablehnung des Antrags der Klägerin wird dann damit begründet, dass die günstigen Gutachten oder Vorschläge der beratenden Behörden „keine angemessene und vollständige Begründung vorweisen, die belegen würde, dass die beantragten Abweichungen im Einklang mit den in den Artikeln 113 und 114 des W.G.R.S.E.E. festgelegten“ Kriterien seien. Anschließend wird in der beanstandeten Entscheidung angegeben, aus welchen Gründen die unter der Garage eingerichtete Wohnung der Meinung der beklagten Partei nach eine Bewohnbarkeit minderwertiger Qualität aufweise. Insbesondere wird gewiesen auf die unzureichende Deckenhöhe, die direkte Verbindung zwischen WC und Wohn- und Küchenbereich, das

‡CIBUMEEBG-BEAFGGV‡

Ungleichgewicht der verschiedenen Flächen und die Ausrichtung der Fensteröffnungen auf Verkehrsflächen und der somit beeinträchtigten Ruhe.

Diese detaillierten Feststellungen werden in den Aktenstücken bestätigt und von der Klägerin in ihrer Klageschrift nicht konkret in Frage gestellt. Zwar wirft die Klägerin der beklagten Partei vor, den rechtfertigenden Bericht des Architekten vom 7. Dezember 2010 nicht in Betracht gezogen zu haben, ohne jedoch anzugeben, inwiefern dieser die festgestellten Abweichungen abstreiten oder rechtfertigen würde. Die Klägerin kann somit auch nicht gefolgt werden, in dem sie behauptet, dass die strittige Regularisierung aus Prinzipgründen oder mit einem Zirkelschluss abgelehnt wurde. Vielmehr geht aus der Begründung der beanstandeten Entscheidung hervor, dass die beklagte Partei genauestens erklärt, inwiefern das Mehrfamilienhaus den Vorschriften der Städtebauordnung nicht entspreche und auf spezifischer und konkreter Weise die Vereinbarkeit des Projekts mit der guten Gestaltung der Örtlichkeiten bewertet hat.

8. Im Rahmen ihrer Zuständigkeit hinsichtlich der Erteilung bzw. der Verweigerung eines Regularisierungsantrags, übt die Behörde eine Ermessensbefugnis aus. Die zuständige Behörde entscheidet somit nach eigenem Ermessen über die Anforderungen der Raumordnung und des Städtebaus sowie über die Vereinbarkeit zwischen dem Bauvorhaben und diesen Bedingungen. Es steht dem Staatsrat nicht zu, die Beurteilung der Behörde durch seine eigene zu ersetzen. Er kann diesbezüglich nur einen offensichtlichen Beurteilungsfehler ahnden, d.h. einen Fehler, den keine andere vernünftige Behörde unter denselben Umständen begehen würde.

Aus der Verwaltungsakte geht jedoch hervor, dass sich hinsichtlich der Bewohnbarkeit der unter der Garage eingerichteten Wohnung mehrere Instanzen während des Regularisierungsverfahrens skeptisch geäußert haben. So hat die beratende Kommission für Einsprüche in ihrem Gutachten vom 9. Juni 2010 schon erachtet, dass diese Wohnung den Vorschriften von Artikel 1 des W.G.R.S.E.E. nicht entspreche und dass nicht akzeptiert werden könne, dass dieser Raum als Wohnraum diene. Weiterhin hat sich die Direktion der Rechtsberatung, der Einsprüche und Streitsachen in ihrem Beschlussentwurf vom 1. Juni 2017 der beklagten Partei zwar für eine Erteilung der Regularisierung ausgesprochen, aber sie hat auch erkannt, dass sie sich der Ansicht der beratenden Kommission für Einsprüche über die Bewohnbarkeit der Wohnung anschließen könne. Aus der Begründung der angefochtenen Entscheidung ergibt sich ebenfalls aus welchem Grund die beklagte Partei von der bedingt günstigen Stellungnahme der Kommission für Einsprüche vom 9. Juni 2010 abgewichen ist. Es wird deutlich angegeben, dass die beklagte Partei betrachtet hat, dass die Einspruchsbehörde in

‡CIBUMEEBG-BEAFGGV‡

ihrem Gutachten die Einhaltung der in Artikel 113 und 114 des W.G.R.S.E.E. festgelegten Bedingungen nicht wirksam geprüft hatte. Es wird dann erklärt, weshalb die Abweichungen der Städtebaugenehmigung von den Vorschriften der kommunalen Städtebauordnung im vorliegenden Fall nicht zu einem besseren Ergebnis führen, als unter Anwendung des Regelfalls. In der Antragschrift unterlässt es die Klägerin, diese Befunde zu bestreiten.

9. Darüber hinaus kann der beklagten Partei auch nicht vorgeworfen werden, keinen Regularisierungsvorschlag gemacht zu haben. Gemäß Artikel 123 Absatz 1 des W.G.R.S.E.E. kann die zuständige Behörde in der Ausübung ihres Ermessens zwar eine Bedingung an eine Städtebaugenehmigung knüpfen, doch dieser Artikel sieht nicht vor, dass die Behörde dazu verpflichtet ist, Bedingungen festzulegen (und somit eine bedingt günstige Genehmigung zu erteilen), anstatt eine Regularisierung gänzlich abzulehnen. Im Übrigen kann der Staatsrat die Beurteilung der Behörde diesbezüglich nicht durch seine eigene ersetzen, um zu der Ansicht zu gelangen, dass ein Problem durch die Festlegung einer Bedingung behoben werden könnte. Zudem geht aus der Verwaltungsakte nicht hervor, dass die Klägerin jemals vorgeschlagen hat, auf die Benutzung des vierten Apartments als Wohnung zu verzichten, sodass die beklagte Partei bei der Untersuchung des Regularisierungsgenehmigungsantrags diese alternative Lösung nicht zu erwägen hatte.

10. Im Übrigen kann die beklagte Partei gefolgt werden, wenn sie in ihrem Erwiderungsschriftsatz anträgt, dass einerseits die Transaktion, die im Sinne des Artikels 155 § 6 des W.G.R.S.E.E. von der Regierung oder vom beauftragten Beamten dem Zuwiderhandelnden vorschlagen werden kann, und andererseits der Erhalt einer Regularisierungsgenehmigung unter Bedingung zwei verschiedene Verfahren sind.

11. Ebenso wenig ist die Verwaltungsbehörde ist dazu verpflichtet, die finanziellen, praktischen oder auch rechtlichen Konsequenzen einer Nachbesserung oder Instandsetzung eines illegal errichteten Gebäudes in Betracht zu ziehen, wenn sie über einen Regularisierungsantrag entscheidet. Bei der Gewährung oder der Verweigerung einer Regularisierung hat die Behörde lediglich die gute Gestaltung der Örtlichkeiten zu bewerten, wobei vollendete Tatsachen nicht zu berücksichtigen sind.

Zwar hätten diese Arbeiten möglicherweise gewisse Kosten zur Folge. Diese Kosten hätten aber vermieden werden können, wäre die Klägerin nicht das Risiko eingegangen, trotz der Mahnung der kommunalen Behörden ein ganzes Wohnhaus ohne Städtebaugenehmigung zu errichten. Im Übrigen wird der

‡CIBUMEEBG-BEAFGGV‡

Klägerin nicht untersagt, einen neuen Regularisierungsantrag für ein Projekt einzureichen, das die gute Gestaltung der Örtlichkeiten respektieren würde.

12. Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass sich die Behörde bezüglich der Bewohnbarkeit der vierten Wohnung und der Abweichungen von der kommunalen Städtebauordnung bei der Ausübung ihres Ermessens auf erwiesene faktische und rechtliche Elemente gestützt hat, und dass diese Tatsachen vernünftigerweise zu der Entscheidung führen konnten, die sie getroffen hat. Es geht somit hervor, dass kein offensichtlicher Beurteilungsirrtum begangen wurde und die beklagte Partei in der angefochtenen Entscheidung ihrer formellen Begründungspflicht nachgekommen ist.

Der einzige Klagegrund ist unbegründet.

V. Verfahrensentschädigung

Die beklagte Partei beantragt der klagenden Partei eine Verfahrensentschädigung von 700 Euro aufzuerlegen. Diesem Antrag ist stattzugeben.

AUS DIESEN GRÜNDEN
ENTSCHEIDET DER STAATSRAT:

Artikel 1.

Der Annullierungsantrag wird abgewiesen.

Artikel 2.

Eine Verfahrensentschädigung von 700 Euro wird der beklagten Partei zu Lasten der klagenden Partei zugeteilt.

Die Kosten, festgelegt auf 200 Euro, werden zu Lasten der klagenden Partei gelegt.

‡CIBUMEEBG-BEAFGGV‡

Verkündet in Brüssel in öffentlicher Sitzung der Kammer V*bis* am achtundzwanzigsten Januar zweitausendzwanzig von:

Carlo ADAMS,	Staatsrat, stellvertretender Präsident,
Kaat LEUS,	Staatsrat,
Wouter PAS,	Staatsrat,
Vanessa WIAME,	Greffier.

Der Greffier, Der Präsident,

Vanessa WIAME Carlo ADAMS

‡CIBUMEEBG-BEAFGGV‡