

STAATSRAT, VERWALTUNGSSTREITSACHENABTEILUNG

DER PRÄSIDENT DER KAMMER *Vbis*

ENTSCHEID

Nr. 257.102 vom 13. Juli 2023

A. 232.784/*Vbis*-255

In der Rechtssache: **1. MOSSOUX-GROTEKLAES** Klara,

2. LAMBERTZ Therese,

Wahldomizil bei
Herrn Guido ZIANS und
Frau Andrea HAAS, Rechtsanwälte,
Aachener Straße 76
4780 Sankt Vith,

gegen:

die Gemeinde Lontzen,

vertreten durch ihr Gemeindegremium,
Wahldomizil bei
Herrn Patrick THEVISSEN, Rechtsanwalt,
Neustraße 113
4700 Eupen.

I. Gegenstand des Antrags

Mit der am 27. Januar 2021 eingereichten Antragschrift beantragen Klara Mossoux-Groteklaes und Therese Lambertz die Nichtigkeit der durch das Gemeindegremium der Gemeinde Lontzen an die GmbH Immo Lapicavi erteilten Städtebaugenehmigung vom 1. September 2020 für die Errichtung von zwei Reihenhäusern in der Grünstraße und Stöck.

II. Verlauf des Verfahrens

Die beklagte Partei hat einen Erwidierungsschriftsatz und einen Verwaltungsakt hinterlegt und die Kläger haben einen Repliksschriftsatz hinterlegt.

Herr Ronny Vercruyssen, Erster Auditor beim Staatsrat, hat einen Bericht gemäß Artikel 12 der allgemeinen Verfahrensordnung erstattet.

Mit einer digitalen Nachricht vom 2. Februar 2023 wurde der Bericht der beklagten Partei notifiziert.

Am 16. März 2023 hat Herr Ronny Vercruyssen, erster Auditor, einen Vermerk verfasst, in dem beantragt wird, dass das durch Artikel 14*quinquies* des Erlasses des Regenten vom 23. August 1948 zur Festlegung des Verfahrens vor der Verwaltungstreitsachenabteilung des Staatsrates organisierte Verfahren durchgeführt wird.

Mit einer digitalen Nachricht vom 21. März 2023 hat die Kanzlei den Parteien mitgeteilt, dass die Kammer über die Nichtigklärung des angefochtenen Rechtsakts entscheiden wird, es sei denn, sie ersuchen um eine Anhörung innerhalb einer Frist von fünfzehn Tagen.

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

III. Anwendung des in Artikel 30 § 3 der koordinierten Gesetze über den Staatsrat vorgesehenen verkürzten Verfahrens

Artikel 30 der am 12. Januar 1973 koordinierten Gesetze über den Staatsrat bestimmt in Paragraph 3, dass die Verwaltungstreitsachenabteilung den Akt beziehungsweise die Verordnung für nichtig erklären kann, wenn die beklagte Partei oder Personen, die ein Interesse an der Lösung der Streitsache haben, binnen dreißig Tagen ab Notifizierung eines Berichts, in dem die Nichtigklärung vorgeschlagen wird, nicht die Fortsetzung des Verfahrens beantragen.

Die beklagte Partei hat die Fortsetzung des Verfahrens innerhalb der anberaumten Frist nicht beantragt und hat es unterlassen, einen letzten Schriftsatz zu hinterlegen, um die im Bericht des Auditors eingenommene Stellung zu bestreiten.

Der Auditor-Berichtersteller hat demzufolge die Anwendung von Artikel 14*quinquies* der allgemeinen Verfahrensordnung beantragt und keine der Parteien hat um Anhörung ersucht.

Im Anschluss an den Entscheid Nr. 243.249 der Generalversammlung vom 14. Dezember 2018 ist deshalb zu beurteilen, ob die dritte und vierte Klagegründe, die im Bericht des Auditors-Berichterstatters als begründet betrachtet worden sind, die Nichtigklärung des angefochtenen Rechtsakts rechtfertigt.

Bejahendenfalls kann der Rechtsakt über das in Artikel 30 § 3 der koordinierten Gesetze über den Staatsrat erwähnte verkürzte Verfahren für nichtig erklärt werden.

IV. Untersuchung des dritten Klagegrunds

Die Klägerinnen leiten einen dritten Klagegrund aus der Verletzung der Artikel D.IV.5, D.IV.27, D.IV.77, D.IV.78, D.IV.94 und D.IV.114 des GrE (CODT), der Artikel 1 und 3 des Gesetzes über die formelle Begründungspflicht vom 29. Juli 1991, der inhaltlichen Begründungspflicht und der allgemeinen Verpflichtung der guten Verwaltung, sowie wegen eines offensichtlichen Ermessensfehlers ab.

Sie entwickeln den Rechtsgrund wie folgt:

„ In der angefochtenen Genehmigung wird die Abweichung von der Parzellierungsgenehmigung im Rahmen von Art. D.IV.5 begründet. Diese Abweichung wurde vom Antragsteller auf Baugenehmigung wie folgt begründet:

« Les écarts par rapport aux prescriptions du lotissement sont :

Article 3.B.1: Maisons isolées

Le lot 1 était prévu pour la construction d'une maison isolée. À l'angle de la rue et vu la situation en seconde rangée de la rue mitoyenne (où des bâtiments beaucoup plus hauts existent), la construction de 2 habitations unifamiliales jointives ou mitoyennes est autorisée dans un quartier résidentiel.

La grandeur de la parcelle permet la division en deux lots et la construction en mitoyen (qui favorise les économies d'énergie et une utilisation rationnelle de l'espace construit).

La hauteur sous corniche est de 5,95 m alors qu'initialement elle était de 3,50 m. Les coupes-profils démontrent que l'habitation n° 20 rue verte a une hauteur sous corniche équivalente et un faîte beaucoup plus haut que les deux constructions envisagées ».

Unstrittig ist, dass Artikel 3.B.2. der Parzellierungsordnung anwendbar ist, obschon im Bauantrag die Rubrik mit der falschen Nummer (3.B.1. anstatt 3.B.2.) aber mit dem richtigen Titel vermerkt wird.

Darüber hinaus ist auch eine Unterkellerung des strittigen Gebäudes vorgesehen worden. Die Parzellierungsordnung wurde bislang so ausgelegt worden, dass dies nicht möglich sei. Vor diesem Hintergrund wurde Frau Lambertz bei ihrem Bauantrag die Unterkellerung nicht erlaubt. Für diesen Verstoß gegen die Parzellierungsordnung wurde keine Abweichung angefragt und in der erteilten Genehmigung wird dies weder kommentiert noch begründet. Insofern liegt eindeutig ein Verstoß gegen Artikel D.IV.27 vor, der es zur Pflicht macht, eventuelle Abweichungen zu beantragen. Wenn eine Abweichung ohne entsprechenden Antrag erteilt wird, ist dies per Definition unrechtmäßig.

[...]

Die vom Antragsteller auf Städtebaugenehmigung erteilte «Begründung» ist jedoch nichtzutreffend, da es auf ein Haus bezogen wird, das nicht denselben Regeln unterworfen ist. In der Tat sind die Regeln der Rubrik 3.B.1. für Doppelhäuser für einen anderen Teil der Erschließung anwendbar. Insofern die rechtliche Situation eines anderen Teils der Erschließung erwähnt wird, rechtfertigt dies keine Abweichung oder Ausnahme zur Parzellierungsordnung.

Für die Abweichung bezüglich der Unterkellerung wurde keine Abweichung von der Parzellierungsordnung beantragt und die Genehmigung wurde dennoch gewährt. Diese Vorgehensweise ist per Definition rechtswidrig. Eine nicht beantragte Abweichung kann nicht gewährt werden und wäre darüber hinaus formell und inhaltlich zu begründen gewesen.

Darüber hinaus wurde in der angefochtenen Entscheidung keine ausreichende formelle und inhaltliche Begründung für die beantragte Abweichung/Ausnahme erteilt. Die in Artikel D.IV.5 vorgesehenen Bedingungen, unter denen eine Abweichung möglich ist, werden zwar in der Genehmigung zitiert, aber es wird nicht konkret dargelegt, inwiefern diese Bedingungen im vorliegenden Fall erfüllt sind. Die bloße formale Erwähnung der angeblich ausreichenden Fläche für ein Doppelhaus ist sicherlich nicht als ausreichende Begründung anzusehen, da nicht konkret dargelegt wird, inwiefern dies im vorliegenden Fall tatsächlich gegeben sein könnte.

Die erhebliche Überschreitung der Traufhöhe wird überhaupt nicht gerechtfertigt (5,50m anstatt 3,50 m im Beschlussentwurf und anstatt 5 m in der Rubrik «Doppelhäuser» der Parzellierungsordnung). Die bloße Erwähnung der Rechtfertigung, um auch noch die Norm für Doppelhäuser zu überschreiten, reicht in diesem Zusammenhang sicherlich nicht. In einer ersten Phase wäre die Anhebung von 3,5 m auf 5 m zu rechtfertigen gewesen.

Die von der Gemeinde angeführte «Begründung», d.h. dass mit dieser Erhöhung die Dachschrägen geringer ausfallen würden, ist keine «Begründung», die den rechtlichen Anforderungen von Art. D.IV.5 entspricht. In diesem Artikel wird deutlich bestimmt, welcher Art die Begründung sein muss. Der bloße Verweis auf die geringeren Dachschrägen gehört sicherlich nicht zu den möglichen Begründungen einer Abweichung.

Inwiefern die Ziele der Parzellierungsgenehmigung dennoch mit dieser erheblichen Abweichung beibehalten werden, wird nicht begründet und dies ist nicht zu erkennen. Inwiefern die Abweichung zur Gestaltung der bebauten Landschaft beitragen soll, wird nicht erklärt und ist nicht nachzuvollziehen. Fakt ist jedenfalls, dass in diesem Teil der Parzellierung nur Einzelhäuser mit einer wesentlich geringeren Traufhöhe gebaut worden sind und dass die Präsenz von einem Doppelhaus mit einer wesentlich höheren Traufhöhe nicht in Harmonie mit der direkten Umgebung steht [...].

Was die Abweichung zur Gestaltung der bebauten Landschaft angeht, sind ebenso festzustellen, dass die dazu von dem Staatsrat festgelegten Kriterien noch nicht einmal ansatzweise erfüllt werden, da weder die Leitlinien identifiziert wurde noch der Einfluss des strittigen Projekts darauf untersucht und begründet wurde [...].

Die Bestimmung von Artikel D.IV.78 sieht zwar die Unverbindlichkeit einer «alten» Parzellierungsgenehmigung vor, aber diese Verbindlichkeit kann sich jedoch aus den individuellen Kaufurkunden ergeben (s. hierzu auch Art. D.IV.94). Dieser Frage ist die Behörde in der angefochtenen Entscheidung jedoch nicht nachgegangen.

In seinem Bericht ist der Auditor-Berichtersteller der Meinung, dass dieser Klagegrund mit folgendem Wortlaut begründet ist:

„ Die klagenden Parteien meinen, dass folgende Artikel des GrE verletzt worden sind:

- « Art. D.IV.5
 Eine Städtebaugenehmigung oder -bescheinigung Nr. 2 kann vom Raumentwicklungsschema, falls dieses Anwendung findet, von einem plurikommunalen Entwicklungsschema, einem kommunalen Entwicklungsschema, einem lokalen Orientierungsschema, einer Flächennutzungskarte, von dem als unverbindliche Leitlinie geltenden Inhalt eines Leitfadens oder von einer Verstädterungsgenehmigung abweichen, vorbehaltlich einer Begründung zum Beweis dessen, dass das Projekt:
 1° die Ziele der räumlichen Entwicklung, der Raumordnung oder des Städtebaus, die in dem Schema, in der Flächennutzungskarte, in dem Leitfaden oder in der Verstädterungsgenehmigung enthalten sind, nicht beeinträchtigt;
 2° zum Schutz, zur Pflege oder zur Gestaltung der bebauten oder nicht bebauten Landschaften beiträgt».
- « Art. D.IV.27
 Wenn sich der Antrag auf Handlungen und Arbeiten bezieht, die einer Ausnahme zu dem Sektorenplan oder zu den Normen des regionalen Leitfadens für den Städtebau oder einer Abweichung von einem Schema, einer Flächennutzungskarte, einem Leitfaden für den Städtebau oder von der Verstädterungsgenehmigung bedürfen, umfasst er einen Beleg der Einhaltung der durch die Artikel D.IV.5 bis D.IV.13 festgelegten Bedingungen».
- « Art. D.IV.77
 Die Städtebaugenehmigung und die Verstädterungsgenehmigung in ihrer endgültigen Fassung verleihen ihrem Inhaber im Rahmen der Anwendung des Gesetzbuches erworbene Rechte vorbehaltlich der Bestimmungen des vorliegenden Titels und unbeschadet der Zivilrechte von Drittpersonen».
- « Art. D.IV.78
 Unbeschadet der aus den Artikeln D.IV.53 bis D.IV.60 abzuleitenden Verpflichtungen gilt die Verstädterungsgenehmigung als unverbindliche Leitlinie. Sie ist auf die damit verbundene Städtebaugenehmigung und auf die Städtebaubescheinigung Nr. 2 anwendbar».
- « Art. D.IV.94
 § 1. Entweder auf Initiative des Gemeindegremiums oder auf Antrag des Eigentümers oder bloßen Eigentümers eines Lotes, das Gegenstand einer Verstädterungsgenehmigung ist, oder des Inhabers eines Nießbrauchsrechts, eines Nutzungsrechts, eines Wohnrechts, eines Erbbaurechts oder eines Erbpachtrechts betreffend ein Los, das Gegenstand einer Verstädterungsgenehmigung ist, kann eine Abänderung dieser Genehmigung erlaubt werden, insofern diese nicht die Rechte, die aus den zwischen den Parteien ausdrücklich getroffenen Vereinbarungen hervorgehen, beeinträchtigt.
 Die alleinige Überschrift der gesamten oder eines Teils der in der Verstädterungsgenehmigung enthaltenen Dokumente in einer authentischen Urkunde oder in einem privatschriftlichen Übereinkommen kann nicht als Vereinbarung im Sinne von Absatz 1 angesehen werden.
 § 2. Eine Abänderung der Verstädterungsgenehmigung ist für Folgendes nötig:
 1° die Handlungen und Arbeiten sowie die Schaffung von einem oder mehreren zusätzlichen Losen oder die Abschaffung von einem oder mehreren Losen, die den Zielsetzungen nach Artikel D.IV.28 Absatz 1 Ziffer 1 nicht genügen;
 2° die Änderung der Außengrenzen.
 Die Schaffung von einem oder mehreren Losen zur Niederlassung einer Infrastruktur oder einer technischen Ausrüstung, die zur Umsetzung der Verstädterungsgenehmigung nötig ist, erfordert keine Abänderung der Genehmigung».

« KAPITEL II - Rechtsfolgen
Abschnitt 1 - Verstädterungsgenehmigung
Unterabschnitt 1 - Juristischer Wert
Art. D.IV.114

Die Parzellierungsgenehmigungen, die am Datum des Inkrafttretens des Gesetzbuches in Kraft sind, werden in Verstädterungsgenehmigungen umgewandelt und gelten als unverbindliche Leitlinien.

Die Verstädterungsgenehmigungen, die am Datum des Inkrafttretens des Gesetzbuches in Kraft sind, einschließlich jener Genehmigungen, die den Wert eines Städtebau und Umweltberichts erlangt haben, gelten als unverbindliche Leitlinien».

Was die übrige geltend gemachte Verletzung der Begründungspflicht und der allgemeinen Verpflichtungen betrifft, kann auf die Besprechung des zweiten Klagegrunds hingewiesen werden.

Aus den als verletzt erachteten o.a. Bestimmungen geht hervor, dass von Parzellierungsvorschriften abgewichen werden kann. Allgemeiner scheint es, dass die betreffende Parzellierungsgenehmigung als eine unverbindliche Leitlinie gilt. Im Lichte des als verletzt erachteten Artikels D.IV.5 GrE scheint, dass diese Abweichungen begründet werden müssen, wie aus dem «Cadre 8 – Liste et motivation des dérogations et écarts» hervorgeht.²² *In casu* geht hervor, dass in dem betreffenden Genehmigungsantrag eine Abweichung von der Vorschrift, der zufolge nur Bungalows - und auf der zugelassenen Traufhöhe - zugelassen sind, beantragt wird. Es wird nirgendwo eine Abweichung für den Bau von Kellern in den vorgesehenen Wohnungen beantragt. Diese Feststellung gilt umso mehr, als aus den Parzellierungsvorschriften hervorgeht, dass «maisons jointives» (Doppelwohnhäuser) (Artikel 3.B.1) auf zwei oder drei Bauebenen beschränkt sind, nämlich ein Erdgeschoss und ein oder zwei zusätzliche Obergeschosse, und im o.a. «cadre 8» des Genehmigungsantrags von der Errichtung von «2 habitations unifamiliales jointives ou mitoyennes» («2 Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser») die Rede ist. Außer der Tatsache, dass der Antrag in diesem Punkt undeutlich ist und unterschiedlich ausgelegt werden kann, ist festzustellen, dass nirgendwo von dem Antrag, um von den Parzellierungsvorschriften abzuweichen, damit Keller gebaut werden könnten, die Rede ist. Somit wird eine nicht von dem Begünstigten der angefochtenen Entscheidung beantragte Abweichung von den Parzellierungsvorschriften gewährt. Die bloße Feststellung unter Nummer 12 auf Seite 5 der angefochtenen Entscheidung - die wie folgt lautet: «Die Keller befinden sich unter dem Erdgeschoss und sind von der Straße aus nicht sichtbar. Die abgetragene Erde muss fachgerecht entsorgt werden. Die AIDE stimmt dem Projekt im Rahmen des abgegebenen Gutachtens zu. Die Keller haben zudem keinen negativen Einfluss auf die Versickerung des Wassers» - beeinträchtigt die Feststellung des fehlenden Abweichungsantrags nicht.

Die übrigen von den klagenden Parteien geäußerten Kritikpunkte in Bezug auf die erhebliche Überschreitung der Traufhöhe und die Gestaltung der bebauten Landschaft entsprechen einer Opportunitätskritik.

Der dritte Klagegrund ist in dem angegebenen Maße begründet“.

Die beklagte Partei hat die Fortsetzung des Verfahrens innerhalb der anberaumten Frist nicht beantragt und hat es unterlassen, einen letzten Schriftsatz zu hinterlegen, um die im Bericht des Auditors eingenommene Stellung zu bestreiten. Sie hat auch nicht um Anhörung ersucht.

Angesichts dieser Elemente und nach eigener Untersuchung schließt sich der Staatsrat der im Auditoratsbericht dargelegten Stellungnahme an. Der dritte Klagegrund ist begründet.

V. Untersuchung des vierten Klagegrunds

Die Klägerinnen leiten einen vierten Klagegrund aus der Verletzung des Artikels D.1.1 § 1 GrE, der inhaltlichen und formellen Begründungspflicht, der Prinzipien der guten Raumordnung und des Prinzips der guten Verwaltung, sowie wegen eines offensichtlichen Ermessensfehlers ab.

Sie entwickeln den Rechtsgrund wie folgt:

„ Die Verwaltung hätte den Impact des strittigen Baus auf die unmittelbare Umgebung auf jeden Fall untersuchen müssen. Diese Verpflichtung gilt in jedem Fall, selbst wenn der strittige Bau formell genehmigungsfähig wäre, quod non. Die Grundprinzipien einer guten Raumordnung sind in jedem Fall zu beachten. Im vorliegenden Fall wird ein Bau genehmigt, der nicht der bisherigen Bauweise dieses Teils der Parzellierung entspricht und somit zu einem unharmonischen Erscheinungsbild führt“.

In seinem Bericht ist der Auditor-Berichtersteller der Meinung, dass dieser Klagegrund mit folgendem Wortlaut begründet ist:

„ Die als verletzt erachtete Bestimmung lautet wie folgt:

« Artikel D.I.1

§ 1. Das Gebiet der Wallonie ist ein gemeinsames Erbe seiner Bewohner.

Ziel des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung, nachstehend das ‚Gesetzbuch‘ genannt, ist es, eine nachhaltige und attraktive Raumentwicklung zu sichern.

Diese Entwicklung wird den sozialen, wirtschaftlichen, demographischen, energetischen, erbe-, umwelt- und mobilitätsbezogenen Bedürfnissen der Allgemeinheit gerecht und greift ihnen vor, unter Berücksichtigung, ohne Diskriminierung, der räumlichen Dynamik en und Besonderheiten, sowie der sozialen Kohäsion».

Was die angeführte Verletzung der Begründungspflicht betrifft, kann auf die Besprechung des zweiten Klagegrunds hingewiesen werden.

Aus der beanstandeten Entscheidung geht hervor, dass aus der Stellungnahme der Regierung abzuleiten ist, dass diese die Einpflanzung des Beantragten nach einer kleinen Anpassung für räumlich hineinpassbar in der Umgebung erachtete. Es ist jedoch festzustellen, dass die angefochtene Entscheidung von dieser Stellungnahme abweicht, in dem Sinne, dass sie eine höhere Traufhöhe als in der erwähnten Stellungnahme zulässt, ohne dass die räumliche Vereinbarkeit in ihre Entscheidung weiter einbezogen wird. In Anbetracht dieser Änderung im Vergleich zu der erwähnten Stellungnahme musste die beklagte Partei sich nochmals ein Urteil über die räumliche Vereinbarkeit bilden, und diese in ihrer Entscheidung zum Ausdruck bringen, was sie nicht gemacht hat.

Der vierte Klagegrund ist begründet“.

Die beklagte Partei hat die Fortsetzung des Verfahrens innerhalb der anberaumten Frist nicht beantragt und hat es unterlassen, einen letzten Schriftsatz zu hinterlegen, um die im Bericht des Auditors eingenommene Stellung zu bestreiten. Sie hat auch nicht um Anhörung ersucht.

Angesichts dieser Elemente und nach eigener Untersuchung schließt sich der Staatsrat der im Auditoratsbericht dargelegten Stellungnahme an. Der vierte Klagegrund ist begründet.

Die dritte und vierte Klagegründe sind begründet. Damit wird die Nichtigkeitserklärung des angefochtenen Rechtsakts gemäß Artikel 30 § 3 der koordinierten Gesetze über den Staatsrat und Artikel 14^{quinqüies} der allgemeinen Verfahrensordnung gerechtfertigt.

**AUS DIESEN GRÜNDEN
ENTSCHEIDET DER STAATSRAT:**

Artikel 1.

Die Städtebaugenehmigung vom 1. September 2020 für die Errichtung von zwei Reihenhäusern in der Grünstraße und Stöck wird für nichtig erklärt.

Artikel 2.

Die Kosten, festgelegt auf 420 Euro, werden zu Lasten der beklagten Partei gelegt.

Verkündet in Brüssel in öffentlicher Sitzung der Kammer Vbis am 13. Juli 2023 von:

Carlo Adams,
Vanessa Wiame,

Kammerpräsident,
Greffier.

Der Greffier,

Der Präsident,

Vanessa Wiame

Carlo Adams