

Namur, den 20. Juli 2017

Gemeindekollegium
von und in

U.Z.:
I.Z.:
Kontakt:
E-Mail:

**Betrifft: Inkrafttreten des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung
Bestimmungen in Bezug auf die städtebaulichen Verstöße**

Sehr geehrte Damen und Herren Mitglieder des Gemeindekollegiums,

Die städtebauliche Straffälligkeit beeinträchtigt vorrangig den Lebensraum. Sie kann Nachbarschaftskonflikte verursachen und ein Gefühl der Ungleichheit der Bürger vor dem Gesetz hervorrufen. Im Rahmen der Reform des GRE war es mein Wunsch, die Verhütung von städtebaulichen Straftaten zu verstärken, um somit eine ausgewogene Verwaltung des Territoriums zugunsten aller Einwohner zu gewährleisten.

Der Mechanismus der **vorausgehenden Mahnung** ermöglicht es, den Zuwiderhandelnden aufzufordern, eine Anpassung an die städtebaulichen Vorschriften vorzunehmen, bevor ein Protokoll erstellt wird. Wie Sie wissen, muss ein Protokoll, das erstellt wurde, der Staatsanwaltschaft zugestellt werden. Es ist zweifelsohne vorzuziehen, den Zuwiderhandelnden zur Behebung des Verstoßes innerhalb einer kurzen Frist aufzufordern, als ein schwerfälliges, längeres und kostspieliges Strafverfahren einzuleiten.

Das GRE reformiert ebenfalls das **Vergleichsverfahren** mit dem Ziel, die unangenehme Hypothese einer Verweigerung der Regularisierungsgenehmigung zu vermeiden, obschon eine Vergleichszahlung erfolgt ist. Ein Antrag auf Regularisierungsgenehmigung kann nunmehr bei der zuständigen Behörde eingereicht werden, auch wenn ein Feststellungsprotokoll dem Zuwiderhandelnden notifiziert worden ist. Was die Vergleichszahlung betrifft, wird diese nunmehr gleichzeitig mit der Erteilung der Regularisierungsgenehmigung nach Bearbeitung der Genehmigung durch die zuständige Behörde fällig.

Außerdem legt das GRE eine Liste der **sogenannten „nicht grundlegenden“ Verstöße** fest, deren Beibehaltung nach Ablauf einer **Frist von 10 Jahren** nach Fertigstellung der Arbeiten nicht mehr als Verstoß gilt.

.../...

Diese Bestimmungen sind ab dem 01. Juni 2017 anwendbar und die ersten Rückmeldungen seitens der Akteure vor Ort in Bezug auf diese neuen Mechanismen haben mich dazu veranlasst, Ihnen einige Erläuterungen im Sinne einer einheitlichen Umsetzung unter optimalen Voraussetzungen der Bestimmungen bezüglich der Verstöße zu unterbreiten.

Eine deutschsprachige Fassung der beigefügten Note wird den deutschsprachigen Gemeinden zugestellt, sobald die entsprechende Übersetzung vorliegt.

Mit freundlichen Grüßen

Carlo DI ANTONIO

Administrative Anweisungen in Bezug auf gewisse Bestimmungen des Buches VII des GRE

1. Regelwidrige Handlungen (D.VII.1)

❖ Wie muss im Falle von in Übertretung ausgeführten Handlungen und Arbeiten vorgegangen werden, die einer Städtebaugenehmigung unterworfen waren, es aber seit dem 1. Juni 2017 nicht mehr sind? Besteht weiterhin ein Verstoß und ist eine Regularisierung aufzuerlegen?

Was eine Genehmigung oder eine Erklärung im Sinne des WGRSE erforderte und im Sinne des GRE keine Genehmigung mehr erfordert, gilt als „strafbefreit“: **wenn zur Ausführung der Handlungen und Arbeiten keine Genehmigung mehr erforderlich ist, braucht es auch keine Genehmigung mehr, um diese aufrechtzuerhalten.** Demzufolge werden diese Handlungen und Arbeiten nicht Gegenstand eines Feststellungsprotokolls sein und keinerlei Antrag auf Regularisierung muss eingereicht werden.

Dagegen kann das, was im Sinne des WGRSE keine Genehmigung erforderte und im Sinne des GRE einer Genehmigung unterliegt nur dann Gegenstand eines Protokolls sein, wenn die Handlungen oder Arbeiten nach Inkrafttreten des GRE ausgeführt wurden (keine Rückwirkung des Strafbarkeitsgesetzes).

❖ Muss für Handlungen und Arbeiten, die dem System der nicht grundlegenden Verstöße unterliegen, dennoch ein Antrag auf Städtebaugenehmigung zur Regularisierung der betreffenden Situation eingereicht werden? Wenn die Situation effektiv verwaltungsmäßig reguliert werden muss, wie kann die betroffene Person gezwungen werden, die Situation zu regulieren, wenn kein Protokoll erstellt werden muss?

Die Aufrechterhaltung von Handlungen und Arbeiten, die als nicht grundsätzlicher Verstoß zu betrachten sind, verliert seine strafrechtliche Eigenschaft nach Ablauf einer zehnjährigen Frist nach Fertigstellung dieser Handlungen und Arbeiten.

Der Artikel D.VII.1, §2 des GRE **legalisiert jedoch nicht** die in Übertretung regelwidrig ausgeführten Handlungen und Arbeiten. Auch wenn die Aufrechterhaltung dieser Handlungen und Arbeiten keine Straftat mehr darstellt, ist die Regelwidrigkeit, mit der sie behaftet sind, derart, dass sie weiterhin eine Regularisierungsgenehmigung erfordern, auch wenn weder der beauftragte Beamte noch die Gemeinde den Betroffenen dazu zwingen können, einen solchen Antrag auf Regularisierung einzureichen. Jedoch könnte dieser Schritt sich als erforderlich erweisen, insbesondere im Falle eines für das besagte Gut vorgesehenen Verkaufs oder von in Betracht gezogenen Umbauarbeiten.

❖ **Inkrafttreten der neuen Maßnahmen: WAS IST KONKRET ZU TUN?**

1) Was die Arbeiten und Handlungen betrifft, die nicht Gegenstand eines Protokolls vor dem 01.06.2017 waren oder die Gegenstand eines solchen waren, das jedoch nicht vor dem 01.06.2017 zugestellt worden ist:

Seit dem 01. Juni 2017 **muss kein Feststellungsprotokoll mehr erstellt werden:**

- Für Handlungen und Arbeiten, die vor dem 22. April 1962 ausgeführt wurden
- Für die in Artikel D.VIII1, §2 angeführten Arbeiten, die älter als 10 Jahre sind
- Für Handlungen und Arbeiten, die von einer Genehmigung befreit sind

Wenn ein Protokoll erstellt und nicht zugestellt wurde, wird es nicht mehr zugestellt.

Die von einer Genehmigung befreiten Handlungen und Arbeiten **sind nicht Gegenstand einer Regularisierungsgenehmigung.**

Die Handlungen und Arbeiten, die vor dem 22. April 1962 ausgeführt wurden oder die in Artikel D.VII.1, § 2 angeführt sind und mehr als 10 Jahre zurückliegen, **können Gegenstand einer Regularisierungsgenehmigung sein**, insofern sie nicht von einer Genehmigung befreit sind.

2) Was die Handlungen und Arbeiten betrifft, die Gegenstand eines Protokolls sind, das vor dem 01. Juni 2017 zugestellt wurde:

Für die Handlungen und Arbeiten, die vor dem 01. Juni 2017 einer Genehmigung unterworfen waren und seit dem 01. Juni 2017 von einer Genehmigung befreit sind oder für die Arbeiten und Handlungen, deren Aufrechterhaltung seit dem 01. Juni 2017 straffrei ist:

- Wenn dem Zuwiderhandelnden eine Vergleichszahlung vorgeschlagen und diese bis zum 01. Juni 2017 nicht vollständig gezahlt worden ist, bleibt die Vergleichszahlung geschuldet (und zwar um die Zuwiderhandelnden, die der Vergleichszahlung vor dem 01. Juni 2017 freiwillig nachgekommen sind, gegenüber den säumigen Übertretern nicht zu benachteiligen). Die von einer Genehmigung befreiten Handlungen und Arbeiten **sind nicht Gegenstand einer Regularisierungsgenehmigung**. Die Handlungen und Arbeiten, die vor dem 22. April 1962 ausgeführt wurden oder die in Artikel D.VII.1, § 2 angeführt sind und mehr als 10 Jahre zurückliegen, **können** auf Anfrage des Betroffenen **Gegenstand einer Regularisierungs-genehmigung sein**, insofern sie nicht von einer Genehmigung befreit sind.
- Wenn dem Zuwiderhandelnden eine Vergleichszahlung vorgeschlagen wurde und keine Zahlung erfolgt ist, muss der Vorschlag der Vergleichszahlung beibehalten werden, auch wenn der Zuwiderhandelnde den Vergleich immer noch ablehnen kann. Die von einer Genehmigung befreiten Handlungen und Arbeiten **sind nicht Gegenstand einer Regularisierungsgenehmigung**. Die Handlungen und Arbeiten, die vor dem 22. April 1962 ausgeführt wurden oder die in Artikel D.VII.1, § 2 angeführt sind und mehr als 10 Jahre zurückliegen, **können** auf Anfrage des Betroffenen **Gegenstand einer Regularisierungsgenehmigung sein**, insofern sie nicht von einer Genehmigung befreit sind.

- Wenn ein Antrag auf Wiederherstellung der Örtlichkeiten, auf Anpassungsarbeiten oder Mehrwert zugestellt wurde, benachrichtigt der beauftragte Beamte alle Parteien, einschließlich des Anwaltes der Region, der Staatsanwaltschaft oder des Richters je nach Fortschritt des Verfahrens, dass er seinen Antrag auf Wiederherstellungsmaßnahmen zurückzieht.
- Wenn dem Zuwiderhandelnden keine Strafen mitgeteilt wurden, d.h. diesem keine Vergleichszahlung oder Wiederherstellungsmaßnahme vorgeschlagen wurde, benachrichtigt der beauftragte Beamte alle Parteien, einschließlich der Staatsanwaltschaft, dass er seine Übertretungsakte schließt (keine Strafe).

Achtung: wenn ein Feststellungsprotokoll Handlungen und Arbeiten betrifft, die seit dem 01. Juni 2017 von einer Genehmigung befreit sind oder deren Aufrechterhaltung ab dem 01. Juni 2017 straffrei ist, und andere Handlungen und Arbeiten, die im Sinne des GRE weiterhin rechtswidrig sind, muss die neue Situation allen Parteien deutlich dargelegt werden: Verfassen eines deutlichen Schreibens, falls erforderlich Erstellen eines Nachfolgeprotokolls, zum Beispiel.

❖ **Muss man notwendigerweise im Vorhinein über eine Städtebaugenehmigung verfügen, die nicht eingehalten wurde, um unter die nicht grundlegenden Verstöße zu fallen?**

Der Artikel D.VII.1, § 2 zählt drei kumulative und strikt zu interpretierende Bedingungen auf, um unter das Verfahren dieser Bestimmung zu fallen

- Die erste Bedingung betrifft die Einhaltung von Kriterien in Bezug auf die Lage gemäß dem Sektorenplan;
- Die zweite Bedingung bezieht sich auf die Konformität der Handlungen und Arbeiten mit den Normen des regionalen städtebaulichen Leitfadens;
- Die dritte Bedingung erfordert, dass die regelwidrigen Handlungen und Arbeiten eine der 4 aufgelisteten Hypothesen entsprechen. Drei dieser 4 Hypothesen (die 1., die 3. Und die 4.) beziehen sich zwingend auf eine Städtebaugenehmigung, die im Vorhinein erteilt und nicht eingehalten wurde.

Die erste Hypothese erfordert, dass die regelwidrigen Handlungen und Arbeiten einerseits von einer erteilten Genehmigung in mindestens einem der 7 folgenden Kriterien („i“ bis „vii“) abweichen und andererseits für jedes Kriterium die Abweichung weniger als 20% im Verhältnis zur vorher erteilten Genehmigung beträgt:

- i. die zulässige Grundfläche;
- ii. die zulässigen Trauf- und Firsthöhen;
- iii. die zulässige Tiefe;
- iv. die zulässige Volumetrie;
- v. die zulässige Geschossfläche;
- vi. die Grundrissmaße der Bauwerke;
- vii. die minimale oder maximale Fläche der Parzelle;

⇒ Anders ausgedrückt, darf die Übertretung die Abweichungen im Verhältnis zu den Kriterien „i“ bis „vii“ kumulieren, insofern für jedes Kriterium die Abweichung 20% nicht übersteigt.

Die zweite Hypothese betrifft die Einrichtung eines Vordachs als Erweiterung eines zulässigen landwirtschaftlichen Schuppens: in diesem Fall muss der Schuppen, an dem das Vordach sich angliedert, genehmigt worden sein (die Genehmigung für den Schuppen wurde also erteilt und eingehalten), jedoch muss das Vordach nicht unbedingt Gegenstand einer Genehmigung gewesen sein.

Die dritte Hypothese betrifft die Nichtbeachtung der zulässigen Öffnungen;

Die vierte Hypothese betrifft die Nichteinhaltung der zulässigen Farbtöne;

In diesem Sinne erfüllt ein Gartenhäuschen, das genehmigungspflichtig ist und ohne Genehmigung errichtet wurde, nicht die vorgenannten Bedingungen.

❖ Regelwidrig eingerichtete Wohnungen. Sind diese ebenfalls von den nicht grundlegenden Verstöße betroffen?

Nehmen wir zum Beispiel ein bestehendes Gebäude, das Gegenstand einer erteilten Städtebaugenehmigung für die Aufteilung des Gebäudes in 10 Wohnungen war. Die Städtebaugenehmigung wurde nicht eingehalten, indem 12 statt der 10 zulässigen Wohnungen eingerichtet wurden. Die Arbeiten wurden vor mehr als 10 Jahren fertiggestellt.

- Das strittige Gebäude ist in einem zur Verstädterung bestimmten Gebiet gelegen (erste Bedingung erfüllt),
- Die Arbeiten entsprechen den Normen des regionalen städtebaulichen Leitfadens (zweite Bedingung erfüllt).
- Jedoch entsprechen die Arbeiten nicht einer der 4 Hypothesen des Artikels D.VII.1, § 2, 3°, und zwar :
 - Da das Gebäude keinem Umbau unterworfen war, bestehen keine Abweichungen zur erteilten Genehmigung für mindestens eines der 7 zu prüfenden Kriterien (1. Hypothese nicht erfüllt);
 - Es handelt sich nicht um die Errichtung eines Vordachs in Erweiterung eines zulässigen landwirtschaftlichen Schuppens (zweite Hypothese nicht erfüllt);
 - Die Öffnungen wurden beachtet (dritte Hypothese nicht erfüllt) ;
 - Die zulässigen Farbtöne wurden beachtet (vierte Hypothese nicht erfüllt).

Dieser Fall gilt somit nicht als nicht grundlegender Verstoß.

Dieser Artikel bezieht sich somit nicht auf alle Arten von Verstößen (Schaffung von Wohnungen, Änderung der Zweckbestimmung usw.). Diese nicht angeführten Verstöße, ob sie nun von Handlungen und Arbeiten zur Vergrößerung eines Gebäudes oder zur Änderung der Öffnungen zum Beispiel begleitet werden, gehören nicht zur Kategorie der nicht grundlegenden Verstöße

❖ Wie wird die Abweichung von weniger als 20% im Vergleich zur zulässigen Grundfläche berechnet?

Die Grundfläche entspricht der Vertikalprojektion des Bauwerks am Boden, mit Ausnahme der traditionellen Vorsprünge (Beispiel: Dachüberstand), der architektonischen Elemente (Beispiel: auskragende Erker) und der nicht überdachten Balkone.

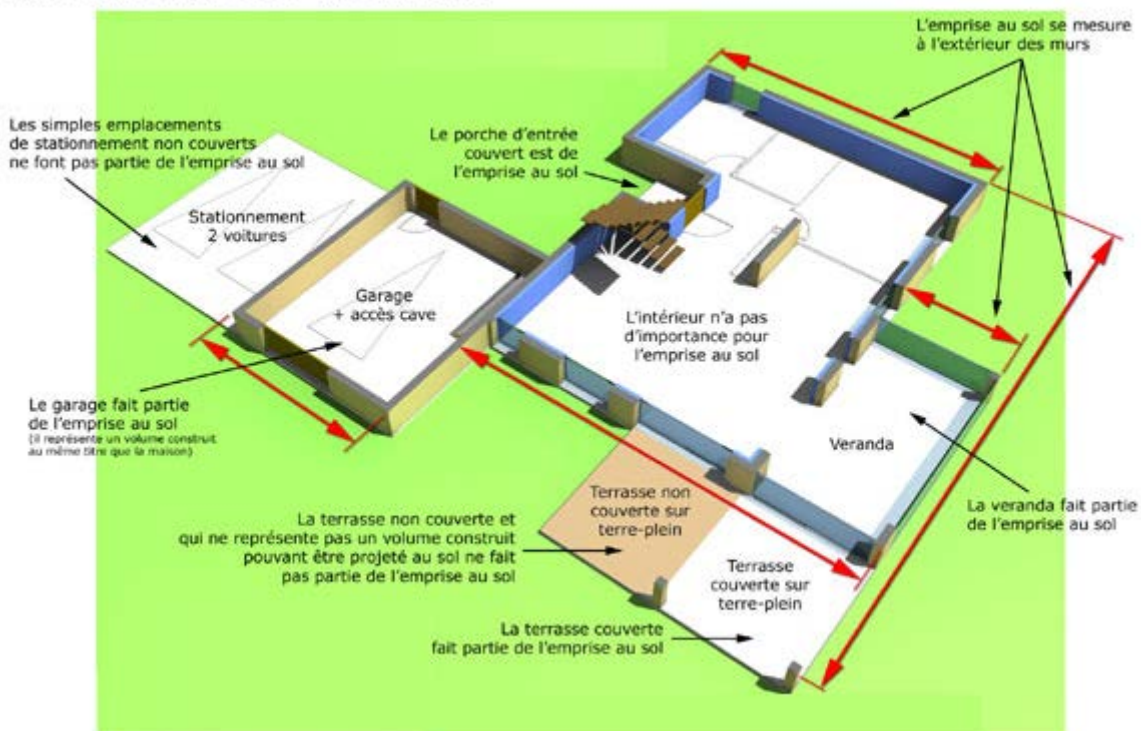
Beispiele:

- die **Grundfläche des Erdgeschosses eines Gebäudes**

die **angrenzenden nicht geschlossenen** Flächen im Erdgeschoss, deren Projektion auf den Boden jedoch möglich ist: erhöhte oder mit einem durch Pfeiler gestützten Dach überbaute Vorhallen, Carports oder Terrassen. Die Erhöhung muss ausreichend sein (Terrasse auf Pfeiler zum Beispiel oder über mehrere Treppenstufen zugängliche Vorhalle) und über bedeutende Fundamente verfügen. Nicht berücksichtigt werden zum Beispiel die asphaltierten Zugangswege zu einer Garage.

- die durch Pfeiler getragenen Dachüberstände (die einfachen traditionellen Dachüberstände um das ganze Haus werden in der Grundfläche nicht berechnet).
- alle **auskragenden Volumen** über dem Erdgeschoss (ein versetztes Stockwerk, zum Beispiel), mit Ausnahme jedoch von nicht überdachten und auskragenden Balkonen, Erkern usw.

#1. L'EMPRISE AU SOL - RDC / Détails



Die zulässige Grundfläche entspricht der Grundfläche des in der Städtebaugenehmigung genehmigten Gebäudes, das Gegenstand einer strittigen Erweiterung gewesen ist.

⇒ Es ist Bezug zu nehmen auf die Pläne der erteilten Genehmigung.

⇒ Die Grundfläche umfasst auch die Fläche der an das Hauptvolumen angegliederten Nebenvolumen, wenn diese durch die Genehmigung zugelassen wurden;

Die 20% werden berechnet auf Grundlage der Grundfläche des in der Städtebaugenehmigung zugelassenen Bauwerks, das jedoch regelwidrig ausgeführt wurde. Wenn mehrere Städtebaugenehmigungen für dasselbe Gut erteilt wurden, wird nur das von der nicht eingehaltenen Genehmigung betroffene Gebäude berücksichtigt.

Beispiel 1:

Situation:

Erteilte Genehmigung für den Bau eines Wohnhauses (150m²), einer angegliederten Garage (30m²) und eines getrennten Gartenhäuschens (25m²)

Ausgeführte Arbeiten: Bau eines Wohnhauses (150m²), einer Veranda (20m²), einer angegliederten Garage (40m²) und eines getrennten Gartenhäuschens (25m²)

Berechnung der Abweichung:

Zugelassene Grundfläche: Genehmigte Wohnung und Garage = 180m² (das Gartenhäuschen wird nicht berücksichtigt, da Anbauvolumen)

Abweichung: 20% von 180m² = 36m² : 180 + 36 = 216 m²

Verwirklichte Grundfläche: Wohnhaus + Veranda + Garage = 210m² < 216m²

=> Hypothese erfüllt

Beispiel 2 :

Situation:

In 1998 erteilte Genehmigung für den Bau eines Wohnhauses (150m²) und eines getrennten Gartenhäuschens (25m²)

In 2010 erteilte Genehmigung für den Bau einer Garage von 30 m²

Ausgeführte Arbeiten: Bau eines Wohnhauses (150m²), einer angegliederten Garage (35m²) und eines getrennten Gartenhäuschens (25m²)

Verstoß: Bau einer Garage unter Nichtbeachtung der Genehmigung von 2010

Berechnung der Abweichung:

Zugelassene Grundfläche: genehmigte Garage (30m²) : (keine Berücksichtigung des Gartenhäuschens, da Anbauvolumen, noch des Wohnhauses, da andere Genehmigung)

Abweichung: 20% von 30 m² = 6 m² : 30 + 6 = 36 m²

Verwirklichte Grundfläche: Garage = 35 m² < 36m²

=> Hypothese erfüllt

2. Vorausgehende Mahnung und Anpassung (D.VII.4)

Der Artikel D.VII.4 verfügt:

« Im Falle eines Verstoßes, der nicht in Artikel D.VII.1 § 2 aufgeführt wird, richten die feststellenden Bediensteten eine vorherige Mahnung an den mutmaßlichen Urheber des Verstoßes oder an den Eigentümer des Gutes, wo der Verstoß begangen wurde, und setzen eine Frist von mindestens drei Monaten und höchstens zwei Jahren für die Anpassung an die geltenden Vorschriften fest.

Wenn die Mahnung mündlich mitgeteilt wird, wird sie, je nach Fall, vom beauftragten Beamten oder vom Bürgermeister binnen fünfzehn Tagen per Einsendung bestätigt.

Nach Ablauf der in Absatz 1 genannten Frist und in Ermangelung einer Anpassung an die Vorschriften wird ein Feststellungsprotokoll nach Artikel D.VII.5 erstellt und dem Prokurator des Königs übermittelt.“

Diese Bestimmung führt den Mechanismus der vorausgehenden Mahnung ein in Anlehnung an den Artikel D.148 des Buches I des Umweltgesetzbuches. Das mit dieser Bestimmung verfolgte Ziel besteht in der Möglichkeit, den Verstoß auf freiwilliger Basis zu beenden, um somit die gesetzeswidrige Situation aufzulösen.

Nur in dem Fall, wo keine Anpassung an die Vorschriften innerhalb der vorgeschriebenen Frist erfolgt, wird ein Protokoll erstellt und binnen 10 Tagen ab der Feststellung des Verstoßes an den Prokurator des Königs, an das Gemeindegremium und an den beauftragten Beamten zugestellt.

Die vorausgehende Mahnung wird unabhängig von der Tatsache erteilt, ob eine Wiederherstellung der Örtlichkeiten möglich ist oder nicht (Beispiel: das Fällen eines 500 Jahre alten bemerkenswerten Baumes, wo die Wiederherstellung der Örtlichkeiten nicht möglich ist) oder ob eine Regularisierung wünschenswert ist oder nicht. Der feststellende Beamte muss sich in der Tat darauf beschränken, dem Zuwiderhandelnden die verschiedenen Möglichkeiten zur Anpassung an die Vorschriften aufzuzeigen, die diesem die Möglichkeit geben, sich in Ordnung zu bringen.

Die vorausgehende Mahnung wird:

- entweder mündlich vor Ort durch den feststellenden Beamten mitgeteilt und alsdann binnen 15 Tagen schriftlich bestätigt durch den beauftragten Beamten (wenn der feststellende Beamte ein Beamter oder Bediensteter der Region ist) oder durch den Bürgermeister (wenn der feststellende Beamte ein Beamter oder Bediensteter der Gemeinde ist);
- oder schriftlich (und unterzeichnet) durch den feststellenden Beamten zugestellt (in dem Fall erfolgt keine Bestätigung durch den beauftragten Beamten oder den Bürgermeister).

Eine Vorlage einer vorausgehenden Mahnung und einer Bestätigung der vorausgehenden Mahnung sind dem vorliegenden Schreiben beigelegt.

Die Gerichtspolizeioffiziere, die nicht unter eine der nachstehenden Kategorien fallen:

1. Die mit der Verwaltung und Polizeiordnung der Straßen und Wege beauftragten Beamten und Bediensteten;
2. Die vom Gemeinderat benannten Beamten und technischen Bediensteten der Gemeinden;
3. Die in der von der Regierung festgelegten Liste aufgeführten Beamten und Bediensteten der Region.

sind keine feststellenden Beamten im Sinne des GRE und sind somit nicht der Formalität der vorausgehenden Mahnung unterworfen.

Die vorausgehende Mahnung ist nicht zugelassen in den folgenden spezifischen Situationen, für die direkt ein Protokoll erstellt werden muss:

1. die in Artikel D.VII.1, §2 angeführten regelwidrigen Arbeiten;
2. die regelwidrigen Handlungen sind Gegenstand der in den Artikeln D.VII.8 und D.VII.9 angeführten Fälle (Verfahren der Aufforderung zur Unterbrechung der Arbeiten)

Es gilt, so schnell wie möglich einzugreifen, um bedeutende Schäden für die Umwelt oder den Lebensraum zu verhindern.

Wenn der Zuwiderhandelnde außerdem die regelwidrigen Handlungen oder Arbeiten trotz der vorausgehenden Mahnung fortsetzt, muss ein Befehl zur Unterbrechung der Arbeiten erteilt und ein Protokoll unverzüglich erstellt werden.

Die **Anpassung an die Vorschriften** ist:

- entweder die Wiederherstellung der Örtlichkeiten (Beispiel: Abbruch des regelwidrigen Bauwerks oder Entsorgung der auf dem Grundstück befindlichen (auch eingegrabenen) Materialien, Erde, Abfälle gemäß den geltenden gesetzlichen und verordnenden Bestimmungen;
- oder die Einhaltung der erteilten Genehmigung ;
- oder der Erhalt einer Regularisierungsgenehmigung.

Die Art der vorgeschlagenen Wiederherstellungsmaßnahmen kann nur vom beauftragten Beamten oder vom Kollegium festgelegt werden. Nur die Mahnung und die entsprechende Frist obliegen der Befugnis des feststellenden Beamten. Es obliegt in der Tat nicht dem feststellenden Beamten - sondern den zuständigen Behörden auf Grundlage der Antragsakte - über die Bedingungen einer eventuellen Beibehaltung der Handlungen und Arbeiten zu befinden.

Der feststellende Beamte muss darauf achten, eine **realistische Frist** für die „Anpassung an die Vorschriften“ festzulegen, wobei diese nicht nur die Möglichkeit bieten soll, eine Antragsakte zu erstellen und einzureichen, sondern auch die Genehmigung zu erhalten unter Berücksichtigung der eventuellen Einspruchsverfahren, die das Gesetzbuch vorsieht.

Nichts hindert den Zuwiderhandelnden daran, eine Städtebaugenehmigung auf Regularisierung einzureichen. Das Einreichen eines Genehmigungsantrags auf Regularisierung ist nichts anderes als der Ausdruck der Absicht des Zuwiderhandelnden, den Verstoß aufzuheben. Wenn der Zuwiderhandelnde seinen Genehmigungsantrag eingereicht hat, die Regularisierungsgenehmigung jedoch nicht innerhalb der Frist für die Anpassung an die Vorschriften erhalten hat, muss ein Feststellungsprotokoll erstellt werden.

3. Vergleich (D.VII.18 und D.VII.19)

Wie steht es um die Indexierung der Beträge der Strafen?

Das GRE streicht die in Artikel 449/2 des WGRSE vorgesehene Indexierung. Die Beträge der Vergleichszahlung werden auf Grundlage des Artikels R.VII.19-1 berechnet und nicht mehr indexiert.

4. Übergangsregelung (D.VII.26)

Inkrafttreten der neuen Maßnahmen: WAS IST KONKRET ZU TUN?

Der Artikel D.VII.26, Absatz 1, verfügt: „Die Artikel D.VII.17 bis D.VII.22 gelten für die Verstöße, die durch ein Protokoll festgestellt wurden, das dem Prokurator des Königs nach dem Datum des Inkrafttretens des vorliegenden Gesetzbuches notifiziert wurde.“

Die Artikel D.VII.17 bis D.VII.22 beziehen sich auf die Bestimmungen in Bezug auf die Konzertierungsversammlung, das Vergleichsverfahren und die Regularisierungsgenehmigung, sowie auf die Wiederherstellungsmaßnahmen und die Verfolgung vor dem Zivilgericht.

Diese Artikel liest sich ausschließlich im Umkehrschluss: *Die Artikel D.VII.17 bis D.VII.22 gelten nicht für die Verstöße, die durch ein Protokoll festgestellt wurden, das dem Prokurator des Königs vor dem Datum des Inkrafttretens des vorliegenden Gesetzbuches notifiziert wurde.“*

Wenn demzufolge ein Protokoll erstellt und vor dem 1. Juni 2017 notifiziert wurde, sind die neuen Bestimmungen des GRE in Bezug auf die Konzertierungsversammlung, das Vergleichsverfahren, die Regularisierungsgenehmigung, die Wiederherstellungsmaßnahmen und die Verfolgung vor dem Zivilgericht nicht anwendbar: nur das WGRSE ist anwendbar.

Daraus ergibt sich, dass:

- die Unzulässigkeit des Regularisierungsantrags in Ermangelung der Zahlung des Vergleichsbetrags oder eines rechtskräftigen Urteils erklärt werden muss (Artikel 159bis des WGRSE);
- die Beträge der Vergleichszahlung gemäß den Bestimmungen des WGRSE festgelegt werden;
- die Zivilklage erhoben werden kann, ohne dass Wiederherstellungsmaßnahmen in Erwägung gezogen wurden.

Wenn ein Protokoll erstellt wurde und dieses nach dem 01. Juni 2017 notifiziert wurde, sind die neuen Bestimmungen des GRE anwendbar

Vorlage einer vorausgehenden Mahnung

Gegenstand¹: Vorausgehende Mahnung gemäß Artikel D.VII.4 des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung

Sehr geehrter Herr, sehr geehrte Dame,²

Ich habe am eine Kontrollbesichtigung vorgenommen und festgestellt, dass Arbeiten ohne Städtebaugenehmigung – die jedoch gemäß Gesetzbuch über die räumliche Entwicklung erforderlich ist – ausgeführt wurden auf dem Grundstück gelegen , katastriert , Gemarkung , Flur , Nr. .

Diese Arbeiten betreffen³:

-
-

Gemäß Artikel D.VII.4 des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung gewähre ich Ihnen eine Frist von⁴ Monaten, um **auf freiwilliger und gesetzlicher Basis** diesen Verstoß zu beheben, entweder mittels Wiederherstellung der Örtlichkeiten, mittels Beachtung der erteilten Genehmigung oder durch Erhalt einer Städtebaugenehmigung. Zu diesem Zweck fordere ich Sie auf, mit Herrn/Frau - dessen/deren Angaben nachstehend angeführt sind – Kontakt aufzunehmen, da der Erhalt einer Städtebaugenehmigung zur Regularisierung nicht selbstverständlich ist.

Kontaktperson: (*Dienst, Name, Anschrift*)

In Ermangelung einer Befolgung der vorliegenden Mahnung innerhalb der vorgesehenen Frist, wird ein Feststellungsprotokoll zu Ihren Lasten erstellt und dem Herrn Prokurator des Königs von zugestellt werden.

Eine Abschrift des Vorliegenden wird dem Gemeindegremium von und in zugestellt.
Mit freundlichen Grüßen

Der feststellende Beamte

¹ Keine vorausgehende Mahnung im Fall einer Unterbrechung der Arbeiten gemäß Artikel D.VII.8 und D.VII.9

² Mutmaßlicher Urheber des Verstoßes oder Eigentümer des Gutes, wo der Verstoß begangen wurde

³ Prüfen, ob der Verstoß nicht in Artikel D.VII.1, §2 angeführt ist

⁴ Zwischen **3 Monaten** und **2 Jahren**

AUSZUG AUS DEM GESETZBUCH ÜBER DIE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

Kapitel 3 – Feststellung der Verstöße

Abschnitt 2– Vorherige Mahnung und Anpassung an die Vorschriften

Artikel D.VII.4

Im Falle eines Verstoßes, der nicht in Artikel D.VII.1 § 2 aufgeführt wird, richten die feststellenden Bediensteten eine vorherige Mahnung an den mutmaßlichen Urheber des Verstoßes oder an den Eigentümer des Gutes, wo der Verstoß begangen wurde, und setzen eine Frist von mindestens drei Monaten und höchstens zwei Jahren für die Anpassung an die geltenden Vorschriften fest.

Wenn die Mahnung mündlich mitgeteilt wird, wird sie, je nach Fall, vom beauftragten Beamten oder vom Bürgermeister binnen fünfzehn Tagen per Einsendung bestätigt.

Nach Ablauf der in Absatz 1 genannten Frist und in Ermangelung einer Anpassung an die Vorschriften wird ein Feststellungsprotokoll nach Artikel D.VII.5 erstellt und dem Prokurator des Königs übermittelt.

Kapitel 5 –Verfolgung vor dem Korrekionalgericht

Art. D.VII.12

Wenn der Prokurator des Königs den Zuwiderhandelnden vor dem Korrekionalgericht verfolgt, werden die Verstöße im Falle des Auftretens als Zivilpartei vor dem Untersuchungsrichter oder einer direkten Ladung mit einer Gefängnisstrafe von acht Tagen bis drei Monaten und einer Geldbuße von 100 bis 50.000 Euro oder mit einer einzigen dieser Strafen geahndet.

Jedoch werden Gefängnisstrafen von fünfzehn Tagen bis zu sechs Monaten und Geldbußen von 2.000 bis 100.000 Euro oder eine einzige dieser beiden Strafen verhängt, wenn die Täter Personen sind, die aufgrund Ihres Berufs oder ihrer Tätigkeit Immobilien kaufen, zum Kauf oder zur Miete anbieten, verkaufen oder vermieten, deren Verstärkung vornehmen, ortsfeste oder bewegliche Anlagen bauen oder einrichten. Das Gleiche gilt für diejenigen, die an diesen Tätigkeiten beteiligt sind.

Art. D.VII.13

Außer der Strafe befiehlt das Gericht auf begründeten Antrag des beauftragten Beamten oder des Gemeindekollegiums:

1° entweder die Wiederinstandsetzung der Örtlichkeiten bzw. die Einstellung der missbräuchlichen Benutzung;

2° oder die Ausführung von Bau- oder Anpassungsarbeiten, vorausgesetzt, dass die aufrechtzuerhaltende(n) Handlungen und Arbeiten bzw. Verstärkung und die auszuführenden Bau- oder Anpassungsarbeiten den Sektorenplan und die Normen des regionalen Leitfadens für den Städtebau beachten oder die Bedingungen für eine Abweichung vom Sektorenplan oder von den Normen des regionalen Leitfadens für den Städtebau erfüllen;

3° oder die Zahlung einer Geldsumme, die repräsentativ ist für den durch den Verstoß erzielten Mehrwert des Gutes, vorausgesetzt, dass dieses Gut weder auf der Schutzliste noch aufgrund des Wallonischen Gesetzbuches über das Erbe unter Denkmalschutz steht, und dass die regelwidrig ausgeführte(n) Handlungen und Arbeiten bzw. Verstärkung den Sektorenplan und die Normen des regionalen Leitfadens für den Städtebau beachten oder die Bedingungen für eine Abweichung vom Sektorenplan oder von den Normen des regionalen Leitfadens für den Städtebau erfüllen.

Die Begründung durch den beauftragten Beamten oder das Gemeindekollegium bezieht sich insbesondere auf die Auswirkungen der ausgewählten Art der Wiederinstandsetzung auf die Umwelt unter Berücksichtigung von Artikel D.66 des Buches I des Umweltgesetzbuches und auf die Erfüllung der in Absatz 1 Ziffer 2 oder 3 angeführten Bedingungen.

Das Gericht setzt zu diesem Zweck eine Frist fest, die in den unter Ziffer 1 und 2 erwähnten Fällen ein Jahr nicht überschreiten darf. Lautet das Urteil auf Zahlung einer Geldsumme, so setzt das Gericht diese Summe auf den ganzen durch das Gut erzielten Mehrwert, oder einen Teil davon, fest und ordnet an, dass der Verurteilte der Aufforderung rechtsgültig nachkommen kann, indem er die Örtlichkeiten innerhalb eines Jahres in ihren ursprünglichen Zustand wiederversetzt. Die Zahlung der Geldsumme erfolgt auf ein Spezialkonto des Haushalts der Region.

Kapitel 6 – Vergleich und Wiederherstellungsmaßnahmen

Unterabschnitt 1 - Vergleich

Art. D.VII.18

Wenn die regelwidrig ausgeführten oder aufrechterhaltenen Handlungen und Arbeiten die erforderliche Städtebau- oder Verstärkungsgenehmigung erhalten könnten, einerseits aufgrund entweder der bei der Ausführung der Handlungen und Arbeiten geltenden Regelung oder der bei der Einreichung des Antrags geltenden Regelung, ggf. in

Anwendung von Artikel D.IV.5 bis D.IV.13, und andererseits angesichts der Eigenart des Projekts und der Hauptzüge des bebauten und unbebauten Landschaftsbildes zum Zeitpunkt der Einreichung des Antrags, dann schlägt der beauftragte Beamte in Absprache mit dem Gemeindegremium dem Zuwiderhandelnden einen Vergleich vor.

Der Beschluss des Gemeindegremiums über den Vergleich wird innerhalb von sechzig Tagen nach der Einsendung durch den beauftragten Beamten übermittelt. Andernfalls wird von einem positiven Beschluss ausgegangen.

Bei Uneinigkeit zwischen dem Gemeindegremium und dem beauftragten Beamten über den Vergleichsbetrag hat der Vorschlag der Behörde, die den Verstoß festgestellt hat, Vorrang.

Im Rahmen des in Artikel D.IV.63 ff. genannten Beschwerdeverfahrens kann die Regierung, in Ermangelung eines von beauftragten Beamten vorgeschlagenen Vergleichs, im Einvernehmen mit dem Gemeindegremium dem Zuwiderhandelnden einen Vergleich vorschlagen. Der Beschluss des Gemeindegremiums über den Vergleich wird binnen sechzig Tagen nach der Einsendung durch die Regierung übermittelt. Andernfalls wird von einem positiven Beschluss ausgegangen.

Abschnitt 4 – Wiederherstellungsmaßnahmen

Art. D.VII.21

Wenn weder die Regularisierung noch die Rückführung in den ursprünglichen Zustand möglich sind, jedoch Wiederherstellungsmaßnahmen, die keiner Städtebaugenehmigung bedürfen, wie etwa die Anpflanzung von Bäumen oder Hecken, die unwesentliche Änderung des Bodenreliefs oder der Abriss strittiger Bauwerke, die Einhaltung einer guten Raumordnung gewährleisten können, dann schreibt der beauftragte Beamte im Einvernehmen mit dem Gemeindegremium dem Zuwiderhandelnden diese Maßnahmen und die Frist für deren Durchführung vor.

Nach Abschluss der festgelegten Frist protokolliert der beauftragte Beamte die Durchführung der seiner Entscheidung entsprechenden Wiederherstellungsmaßnahmen. Durch die Durchführung der Wiederherstellungsmaßnahmen erlischt die Strafverfolgung und das Recht der Behörden, jede weitere Wiedergutmachung zu fordern.

In Ermangelung einer fristgerechten und dem Beschluss entsprechenden Durchführung der auferlegten Wiederherstellungsmaßnahmen wird das Verfahren nach Artikel D.VII.12 oder D.VII.22 fortgesetzt.

Kapitel 7 – Verfolgung vor dem Zivilgericht

Art. D.VII.22

In Ermangelung einer Strafverfolgung, wenn weder der Vergleich noch die Auferlegung von Wiederherstellungsmaßnahmen möglich ist, fordert der beauftragte Beamte oder das Gemeindegremium vor dem Zivilgericht:

- 1° entweder die Wiederinstandsetzung der Örtlichkeiten bzw. die Einstellung der missbräuchlichen Benutzung;
- 2° oder die Ausführung von Bau- und Anpassungsarbeiten;
- 3° oder die Zahlung einer Geldsumme, die dem gesamten oder einem Teil des infolge des Verstoßes erzielten Mehrwert(s) des Gutes entspricht.

Die Bestimmungen von Artikel D.VII.13 bis D.VII.15 sind auch anwendbar im Falle einer vor dem Zivilgericht erhobenen Klage.

Vorlage einer Bestätigung einer vorausgehenden Mahnung

EINSCHREIBEN

Gegenstand: Bestätigung der mündlich erteilten vorausgehenden Mahnung gemäß Artikel D.VII.4 des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung

Sehr geehrter Herr, sehr geehrte Dame,

Infolge der Kontrollbesichtigung vom durch meinen feststellenden Beamten hat dieser festgestellt, dass Arbeiten ohne Städtebaugenehmigung ausgeführt wurden auf dem Grundstück gelegen , katastriert , Gemarkung , Flur , Nr. .
Diese Arbeiten betreffen:

-
-

Hiermit und gemäß Artikel D.VII.4 des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung bestätige ich Ihnen die mündliche Mahnung, die Sie von meinem feststellenden Beamten erhalten haben, sowie die Frist zur Anpassung an die Vorschriften von , die Ihnen gewährt wurde, um **auf freiwilliger und gesetzlicher Basis** diesen Verstoß zu beheben, entweder mittels Wiederherstellung der Örtlichkeiten, mittels Beachtung der erteilten Genehmigung oder durch Erhalt einer Städtebaugenehmigung. Zu diesem Zweck fordere ich Sie auf, mit Herrn/Frau - dessen/deren Angaben nachstehend angeführt sind – Kontakt aufzunehmen, da der Erhalt einer Städtebaugenehmigung zur Regularisierung nicht selbstverständlich ist.

Kontaktperson: *(Dienst, Name, Anschrift)*

In Ermangelung einer Befolgung der vorliegenden Mahnung innerhalb der vorgesehenen Frist, wird ein Feststellungsprotokoll zu Ihren Lasten erstellt und dem Herrn Prokurator des Königs von zugestellt werden.

Eine Abschrift des Vorliegenden wird dem Gemeindegremium von und in zugestellt.

Mit freundlichen Grüßen

Der beauftragte Beamte/ Der Bürgermeister

AUSZUG AUS DEM GESETZBUCH ÜBER DIE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

Kapitel 3 – Feststellung der Verstöße

Abschnitt 2– Vorherige Mahnung und Anpassung an die Vorschriften

Artikel D.VII.4

Im Falle eines Verstoßes, der nicht in Artikel D.VII.1 § 2 aufgeführt wird, richten die feststellenden Bediensteten eine vorherige Mahnung an den mutmaßlichen Urheber des Verstoßes oder an den Eigentümer des Gutes, wo der Verstoß begangen wurde, und setzen eine Frist von mindestens drei Monaten und höchstens zwei Jahren für die Anpassung an die geltenden Vorschriften fest.

Wenn die Mahnung mündlich mitgeteilt wird, wird sie, je nach Fall, vom beauftragten Beamten oder vom Bürgermeister binnen fünfzehn Tagen per Einsendung bestätigt.

Nach Ablauf der in Absatz 1 genannten Frist und in Ermangelung einer Anpassung an die Vorschriften wird ein Feststellungsprotokoll nach Artikel D.VII.5 erstellt und dem Prokurator des Königs übermittelt.

Kapitel 5 –Verfolgung vor dem Korrekionalgericht

Art. D.VII.12

Wenn der Prokurator des Königs den Zuwiderhandelnden vor dem Korrekionalgericht verfolgt, werden die Verstöße im Falle des Auftretens als Zivilpartei vor dem Untersuchungsrichter oder einer direkten Ladung mit einer Gefängnisstrafe von acht Tagen bis drei Monaten und einer Geldbuße von 100 bis 50.000 Euro oder mit einer einzigen dieser Strafen geahndet.

Jedoch werden Gefängnisstrafen von fünfzehn Tagen bis zu sechs Monaten und Geldbußen von 2.000 bis 100.000 Euro oder eine einzige dieser beiden Strafen verhängt, wenn die Täter Personen sind, die aufgrund Ihres Berufs oder ihrer Tätigkeit Immobilien kaufen, zum Kauf oder zur Miete anbieten, verkaufen oder vermieten, deren Verstärkung vornehmen, ortsfeste oder bewegliche Anlagen bauen oder einrichten. Das Gleiche gilt für diejenigen, die an diesen Tätigkeiten beteiligt sind.

Art. D.VII.13

Außer der Strafe befiehlt das Gericht auf begründeten Antrag des beauftragten Beamten oder des Gemeindegremiums:

1° entweder die Wiederinstandsetzung der Örtlichkeiten bzw. die Einstellung der missbräuchlichen Benutzung;

2° oder die Ausführung von Bau- oder Anpassungsarbeiten, vorausgesetzt, dass die aufrechterhaltende(n) Handlungen und Arbeiten bzw. Verstärkung und die auszuführenden Bau- oder Anpassungsarbeiten den Sektorenplan und die Normen des regionalen Leitfadens für den Städtebau beachten oder die Bedingungen für eine Abweichung vom Sektorenplan oder von den Normen des regionalen Leitfadens für den Städtebau erfüllen;

3° oder die Zahlung einer Geldsumme, die repräsentativ ist für den durch den Verstoß erzielten Mehrwert des Gutes, vorausgesetzt, dass dieses Gut weder auf der Schutzliste noch aufgrund des Wallonischen Gesetzbuches über das Erbe unter Denkmalschutz steht, und dass die regelwidrig ausgeführte(n) Handlungen und Arbeiten bzw. Verstärkung den Sektorenplan und die Normen des regionalen Leitfadens für den Städtebau beachten oder die Bedingungen für eine Abweichung vom Sektorenplan oder von den Normen des regionalen Leitfadens für den Städtebau erfüllen.

Die Begründung durch den beauftragten Beamten oder das Gemeindegremium bezieht sich insbesondere auf die Auswirkungen der ausgewählten Art der Wiederinstandsetzung auf die Umwelt unter Berücksichtigung von Artikel D.66 des Buches I des Umweltgesetzbuches und auf die Erfüllung der in Absatz 1 Ziffer 2 oder 3 angeführten Bedingungen.

Das Gericht setzt zu diesem Zweck eine Frist fest, die in den unter Ziffer 1 und 2 erwähnten Fällen ein Jahr nicht überschreiten darf. Lautet das Urteil auf Zahlung einer Geldsumme, so setzt das Gericht diese Summe auf den ganzen durch das Gut erzielten Mehrwert, oder einen Teil davon, fest und ordnet an, dass der Verurteilte der Aufforderung rechtsgültig nachkommen kann, indem er die Örtlichkeiten innerhalb eines Jahres in ihren ursprünglichen Zustand wiederversetzt. Die Zahlung der Geldsumme erfolgt auf ein Spezialkonto des Haushalts der Region.

Kapitel 6 – Vergleich und Wiederherstellungsmaßnahmen

Unterabschnitt 1 - Vergleich

Art. D.VII.18

Wenn die regelwidrig ausgeführten oder aufrechterhaltenen Handlungen und Arbeiten die erforderliche Städtebau- oder Verstärkungsgenehmigung erhalten könnten, einerseits aufgrund entweder der bei der Ausführung der Handlungen und Arbeiten geltenden Regelung oder der bei der Einreichung des Antrags geltenden Regelung, ggf. in

Anwendung von Artikel D.IV.5 bis D.IV.13, und andererseits angesichts der Eigenart des Projekts und der Hauptzüge des bebauten und unbebauten Landschaftsbildes zum Zeitpunkt der Einreichung des Antrags, dann schlägt der beauftragte Beamte in Absprache mit dem Gemeindegremium dem Zuwiderhandelnden einen Vergleich vor.

Der Beschluss des Gemeindegremiums über den Vergleich wird innerhalb von sechzig Tagen nach der Einsendung durch den beauftragten Beamten übermittelt. Andernfalls wird von einem positiven Beschluss ausgegangen.

Bei Uneinigkeit zwischen dem Gemeindegremium und dem beauftragten Beamten über den Vergleichsbetrag hat der Vorschlag der Behörde, die den Verstoß festgestellt hat, Vorrang.

Im Rahmen des in Artikel D.IV.63 ff. genannten Beschwerdeverfahrens kann die Regierung, in Ermangelung eines von beauftragten Beamten vorgeschlagenen Vergleichs, im Einvernehmen mit dem Gemeindegremium dem Zuwiderhandelnden einen Vergleich vorschlagen. Der Beschluss des Gemeindegremiums über den Vergleich wird binnen sechzig Tagen nach der Einsendung durch die Regierung übermittelt. Andernfalls wird von einem positiven Beschluss ausgegangen.

Abschnitt 4 – Wiederherstellungsmaßnahmen

Art. D.VII.21

Wenn weder die Regularisierung noch die Rückführung in den ursprünglichen Zustand möglich sind, jedoch Wiederherstellungsmaßnahmen, die keiner Städtebaugenehmigung bedürfen, wie etwa die Anpflanzung von Bäumen oder Hecken, die unwesentliche Änderung des Bodenreliefs oder der Abriss strittiger Bauwerke, die Einhaltung einer guten Raumordnung gewährleisten können, dann schreibt der beauftragte Beamte im Einvernehmen mit dem Gemeindegremium dem Zuwiderhandelnden diese Maßnahmen und die Frist für deren Durchführung vor.

Nach Abschluss der festgelegten Frist protokolliert der beauftragte Beamte die Durchführung der seiner Entscheidung entsprechenden Wiederherstellungsmaßnahmen. Durch die Durchführung der Wiederherstellungsmaßnahmen erlischt die Strafverfolgung und das Recht der Behörden, jede weitere Wiedergutmachung zu fordern.

In Ermangelung einer fristgerechten und dem Beschluss entsprechenden Durchführung der auferlegten Wiederherstellungsmaßnahmen wird das Verfahren nach Artikel D.VII.12 oder D.VII.22 fortgesetzt.

Kapitel 7 – Verfolgung vor dem Zivilgericht

Art. D.VII.22

In Ermangelung einer Strafverfolgung, wenn weder der Vergleich noch die Auferlegung von Wiederherstellungsmaßnahmen möglich ist, fordert der beauftragte Beamte oder das Gemeindegremium vor dem Zivilgericht:

1° entweder die Wiederinstandsetzung der Örtlichkeiten bzw. die Einstellung der missbräuchlichen Benutzung;

2° oder die Ausführung von Bau- und Anpassungsarbeiten;

3° oder die Zahlung einer Geldsumme, die dem gesamten oder einem Teil des infolge des Verstoßes erzielten Mehrwert(s) des Gutes entspricht.

Die Bestimmungen von Artikel D.VII.13 bis D.VII.15 sind auch anwendbar im Falle einer vor dem Zivilgericht erhobenen Klage.