

# Was geschieht bei städtebaulichen Übertretungen ?

---

Das nachfolgende Kapitel befasst sich mit den Geldstrafen, die im Fall einer städtebaulichen Übertretung zu zahlen sind. Aber auch damit, wer eine Genehmigung zur Regularisierung einer solchen Übertretung erteilen darf.

Die Informationen sind zugegebenermaßen etwas technisch und recht komplex. Sollten also Fragen auftreten, zögern Sie nicht, diese zu stellen. Wir werden dann, im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Prozeduren und Bedingungen dabei helfen, die Antworten auf Ihre Fragen zu finden.

## I. Genehmigungspflichtige Arbeiten

Quelle : CWATUPE (Artikel 84, 127 und 262ff) abrufbar unter  
<http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>

### Gültigkeitsdauer einer erteilten Genehmigung

Wenn die Arbeiten nicht binnen zwei Jahren nach Erteilen der Baugenehmigung begonnen sind, verfällt deren Gültigkeit. Sind die Arbeiten begonnen, verfügen Sie über 5 Jahre ab Versand der Genehmigung, um diese zu Ende zu führen. Alle Arbeiten, die nicht binnen dieser Frist beendet sind, müssen erneut genehmigt werden.

### 1. Wenn die Genehmigung vom Bürgermeister- und Schöffenkollegium erteilt wird :

#### (Artikel 84 §1 des CWATUPE)

„Niemand darf ohne vorherige, schriftliche und ausdrückliche Genehmigung des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums

- ein Gebäude errichten (das dazu bestimmt ist, am Standort zu bleiben) - Aushängeschilder und Reklamevorrichtungen anbringen - ein Gebäude abreißen - ein Gebäude wieder aufbauen
- Änderungen an einem bestehenden Gebäude vornehmen, die seine Tragstruktur beeinträchtigen oder eine Änderung des Bauvolumens bzw. des architektonischen Aussehens zur Folge haben
- eine neue Wohnung in einem bestehenden Gebäude schaffen - die Zweckbestimmung eines Gutes ändern (weder ganz noch teilweise)

- das Bodenrelief bedeutend verändern - aufforsten, abholzen (ausgenommen ist das Anpflanzen von Weihnachtsbäumen in der Forst- oder Agrarzone)
- alleinstehende, hochstämmige Bäume fällen, welche sich in einem Grüngelände befinden
- bemerkenswerte Bäume oder Hecken fällen oder verändern, die auf einer Liste der Regierung stehen
- schützenswerte Vegetation verändern
- Gebrauchtfahrzeuge, Schrott, Abfall usw. oder Wohnwagen, Campingwagen, ausrangierte Fahrzeuge usw. auf einem Grundstück abstellen
- Arbeiten an denkmalgeschützten Immobilien vornehmen und für alle anderen Arbeiten, die nicht ausdrücklich auf der Liste als Arbeiten vermerkt sind, die ohne Genehmigung des BSK durchgeführt werden dürfen (siehe Artikel 262 ff des CWATUPE)“

Beim Verkauf der Immobilie erwähnt der Notar in der Verkaufsurkunde, ob für die in Frage stehende Immobilie eine ordnungsgemäße und gültige Städtebaugenehmigung besteht. Deren Wortlaut wird im notariellen Akt aufzunehmen sein

Es gibt jedoch auch Arbeiten, die ohne Baugenehmigung oder ohne Gutachten des Urbanismus oder ohne den Plan eines Architekten durchgeführt werden können.  
(siehe Artikel 84 § 2 und 262 ff des CWATUPE)

### **Art. 107 des CWATUPE**

**Art 107,§1** : Die Genehmigung wird vom Gemeindegremium erteilt, wenn für das Gebiet, auf dem sich das gesamte Gut befindet:

1. ein kommunaler Bebauungsplan besteht, der noch immer Gültigkeit hat
2. eine gültige Parzellierungsgenehmigung (oder eine Urbanisierungsgenehmigung) vorliegt,
3. Folgende Punkte zutreffen:
  - a. ein gültiger Sektorenplan;
  - b. eine gültige kommunale Urbanismusregelung bezüglich des gesamten kommunalen Territoriums, der alle Punkte des Artikels 78 § 1 beinhaltet;
  - c. ein Schema der kommunalen Struktur
  - d. eine kommunaler Ausschuss.

Die Genehmigung wird ausgestellt ohne die vorherige Zustimmung des zuständigen Beamten, wenn:

Die Arbeiten werden ohne Gutachten des Urbanismus genehmigt werden können, wenn :

1. Die Bauvorhaben den angesprochenen Punkten Artikel 84 §1, 2, 6 ,10 bis 13 entsprechen.
2. In einem der folgenden Fälle:
  - a. bauliche Veränderung einer bestehenden Baus, bei der dessen Grundfläche maximal verdoppelt wird;
  - b. Bau oder Ausbau – auch mit nicht-nachhaltigen Materialien – eines Anbaus oder einer Installation, der abgelegen und nicht als Wohnraum vorgesehen ist, sowie eine funktionale Einheit mit einem Bau oder einer Baueinheit bildet, solange dessen Grundfläche maximal verdoppelt wird.
  - c. bauliche Anpassungen in unmittelbarer Nähe eines vorschriftsgemäßen Baus oder einer Konstruktion, wie z.B. von Wegen, Parkplätzen, kleinere Veränderungen des Bodenreliefs, Teichen, offenen Schwimmbädern, offenen Sportstätten, Zaunmauern

und stützenden Mauern. Dies gilt ebenso für die Platzierung von Zisternen und Abgrenzungen.

- d. Platzierung eines oder mehrerer Module zur Elektrizitäts- oder Wärmeenergiegewinnung, welche die gesamte Konstruktion, den Bau oder die Installation direkt speist und sich auf dem zugehörigen Grundstück befindet. Die Energiequelle muss aus erneuerbaren Energien bestehen.
- e. Die baulichen Anpassungen sind – aufgrund ihrer Natur oder Auswirkungen – auf einer von der Regierung festgelegten Liste vermerkt. Die Zustimmung wird seitens des Gemeindegremiums am selben Tag an den Antragsteller und – unter Hinzufügung des gesamten Dokuments – an den zuständigen Beamten versendet. Das Gemeindegremium kann den Antrag ablehnen, wenn ein Bauvorhaben oder eine Revision seitens der Gemeinde vorliegt oder wenn über Veränderungen in der kommunalen Urbanismusverordnung entschieden wurde.

**Art 107, §2** : In allen Fällen, die § 1 nicht umfasst, wird die Genehmigung durch das Gemeindegremium – bei vorheriger Zustimmung des zuständigen Beamten – erteilt. In jedem Fall kann das Gemeindegremium die Anfrage ohne vorherige Absprache mit dem zuständigen Beamten ablehnen.

Das Gutachten seitens des zuständigen Beamten, sei es wohlwollender oder nachteiliger Natur, oder an Bedingungen geknüpft ist immer begründet.

Die von der Gemeinde erstellte Genehmigung zitiert entweder das Gutachten des Urbanismus integral oder erwähnt, dass dieses positiv ausgefallen ist.

Die Erlaubnisverweigerung und das negative Gutachten seitens des Beauftragten Beamten können wegen laufender Revisionen des Sektorenplans, eines laufenden kommunalen Bauplans oder aufgrund der kommunalen Urbanismusverordnung begründet sein. Eine Erlaubnisverweigerung aus oben erwähnten Gründen wird nichtig, wenn der neue Plan oder die neue Regelung innerhalb von drei Jahren nach deren Festlegung noch nicht in Kraft getreten ist.

Der Antragsteller kann einen neuen Antrag auf Basis seines ursprünglichen Antrags stellen, der im Falle einer Ablehnung, nicht mit den besagten Motiven gerechtfertigt werden kann.

### **Artikel 107, §3** :

In den Fällen, die die Artikel 110 bis 113 betreffen oder die gewissen Formen von Veröffentlichungsprozeduren unterliegen, kann das Gemeindegremium die Meinung des KBRA ersuchen, insofern ein solcher existiert.

### **Art. 108, §1**

Der zuständige Beamte soll prüfen, ob:

1. die Prozedur zur Ausstellung der Genehmigung regelkonform ist,
2. die Genehmigung begründet ist,

3. die Genehmigung mit den verpflichtenden Anordnungen, die im Gesetzestext festgelegt sind oder in Ermangelung dieser, in einer Sonderregelung in Anwendung der Artikel 110 bis 113 konform ist,
4. die Genehmigung den Bestimmungen entspricht, die gemäß dem Gesetzbuch einen indikativen Wert haben, oder in Ermangelung dessen ausreichend begründet ist.
5. die Genehmigung mit dem Gesetz vom 12. Juli 1956 konform ist, das das Statut der Autobahnen und der von der Regierung zugelassenen Parzellierungen in Anwendung des Artikels 6 dieses Gesetzes festlegt.

Sollte die Genehmigung nicht den Punkten 1 bis 5 entsprechen, wird der Beauftragte Beamte die Entscheidung des Gemeindegremiums suspendieren.

Innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der Entscheidung des Gemeindegremiums, stellt der Beamte dem Antragsteller, dem Gemeindegremium und der Regierung die Entscheidung zu. Der zuständige Beamte präzisiert die Form der Irregularität während der Prozedur, die Fehler in der Begründung oder die Anordnung, mit der die Genehmigung nicht konform ist.

In der Sendung an das Gemeindegremium fordert der zuständige Beamte dieses dazu auf, ihre Entscheidung zurückzunehmen.

In Ermangelung einer Aufhebung kann die Regierung die Einstellung oder die Annullierung der Genehmigung beschließen. Innerhalb von 40 Tagen nach Erhalt der Einstellung, stellt die Regierung dem Antragsteller, dem Gemeindegremium und der Regierung per Post die Entscheidung über eine Einstellung beziehungsweise Annullierung der Genehmigung zu.

In Ermangelung einer Benachrichtigung innerhalb der geltenden Frist führt zu einer Annullierung der Genehmigung.

**Art 108, §2** : Der zuständige Beamte kann eine begründete Beschwerde bei der Regierung einlegen:

1. wenn sich die Entscheidung des Gemeindegremiums von der Ansicht der Gemeindegemeinschaft, die hierfür pflichtgemäß konsultiert wurde, unterscheidet.
2. wenn – in Abwesenheit einer Gemeindegemeinschaft – eine öffentliche Untersuchung in Anwendung der geltenden Gesetzgebung nach folgendem Schema organisiert wird:
  - 25 im Populationsregister der Gemeinde, in der sich das Projekt befindet, eingeschriebene Personen, in einer Gemeinde mit weniger als 10000 Einwohnern,
  - 50 im Populationsregister der Gemeinde, in der sich das Projekt befindet, eingeschriebene Personen, in einer Gemeinde mit 10000 bis 25000 Einwohnern,
3. wenn die Regierung eine Revision des Raumordnungsplans der Gemeinde oder die Erstellung eines solchen beschließt, zu Zwecken der Revision oder Annullierung der gesamten oder teilweisen Parzellierungsgenehmigung.

### **Art. 109**

Die Genehmigung wird gemäß Artikel 107 ausgestellt, muss jedoch konform sein mit der Einschätzung des zuständigen Beamten:

1. wenn es sich um Immobiliengüter handelt, die an einem Natura 2000-Standort eingetragen sind oder in Anwendung des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Erhaltung der Natur beschlossen wurden.

2. wenn es sich um Immobiliengüter handelt, die auf der Liste der Erhaltungswürdigen Güter eingetragen sind, sich in einer Schutzzone – festgelegt in Artikel 209 – oder auf einer archäologischen Grabungsstätte – festgelegt in Artikel 233 – befinden. In diesen Fällen und aufgrund der von der Regierung beschlossenen Modalitäten, wird die Genehmigung auf Basis eines Erbzertifikates oder eines Protokolls der definitiven Synthese ausgestellt.

## **2. Wenn die Baugenehmigung direkt vom Urbanismus (vom Beauftragten Beamten) erteilt wird :**

**Art. 127.** § 1. In Abweichung von den Artikeln 88, 89, 107 und 109 wird die Genehmigung direkt von der Regierung oder dem Beauftragten Beamten (Urbanismus) erteilt, wenn :

- es sich um einen öffentlichen Antragsteller handelt
- oder um einen Antrag, der sich auf Objekte von öffentlichem Nutzen bezieht
- oder um einen Antrag, der sich auf Arbeiten bezieht, die auf dem Gebiet mehrerer Gemeinden ausgeführt werden
- oder wenn die Arbeiten in einer Zone ausgeführt werden, die dem Artikel 28 unterliegt oder zu den Infrastrukturen der Eisenbahn, von Flughäfen oder von Binnenhäfen gehört
- wenn es sich um Arbeiten handelt, die im Einzugsgebiet liegen, das von Artikel 169 §4 und 182 betroffen ist
- wenn es sich auf Handlungen und Arbeiten bezieht, die im Einflussbereich von Artikel 1, 5° des Dekrets über die Infrastrukturen für wirtschaftliche Tätigkeiten (anerkannte Industrie- und Gewerbebezonen) angegeben sind
- wenn es sich um den Bau und die Ausrüstung des öffentlichen oder gemeinschaftlichen Dienstes handelt
- 

8. wenn es Handlungen und Arbeiten im Gebiet städtischer Flurbereinigung betrifft, das Gebiet auf Initiative oder durch Vorschlag des Gemeindegremium beziehungsweise des zuständigen Beamten von der Regierung festgelegt ist, außer wenn dieser das Gebiet vorschlägt, woraufhin der Gemeinderat seine Ansicht innerhalb von 45 Tagen nach Eingang der Anfrage des zuständigen Beamten übermittelt. In Ermangelung einer günstigen Einschätzung, also bei einer ablehnenden Einschätzung, wird die Prozedur nicht fortgeführt. Das Gebiet umfasst alle Urbanismus-Projekte zur Wiederbelebung und der Entwicklung städtischer Funktionen, die Kreation, Modifikation, Erweiterung, Abschaffung der öffentlichen Straßen und öffentlichen Plätze bedürfen. Das Gebiets-Projekt und die Evaluation der Auswirkungen in Bezug auf das Urbanismus-Projekt sind zunächst den bestimmten Regelungen von Öffentlichkeit unterworfen und an die Konsultation des Gemeinderates gebunden – wenn ein solcher existiert – wie festgelegt in Artikel 4. Das Gemeindegremium übermittelt seine Einschätzung innerhalb einer 70tägigen Frist ab dem Moment des Eingangs der Anfrage des zuständigen Beamten; in Ermangelung der Einhaltung dieser Frist, wird die Einschätzung zustimmend gewertet.

9. wenn es Handlungen und Arbeiten betrifft, die wiederum Zonen betreffen, welche in Artikel 32 festgelegt sind oder Errichtungen betreffen, die in Artikel 110 festgelegt sind.

Die Regierung wird per Erlass festlegen:

1 die Liste der Rechtspersonen des öffentlichen Rechts im Sinne dieses Absatzes (siehe Artikel 274);

2 °die Liste der Handlungen und Arbeiten im öffentlichen Interesse im Sinne dieses Absatzes (siehe Artikel 274 bis);

3 Die Liste der Handlungen und Arbeiten im öffentlichen Interesse oder von denen sie das regionale Interesse anerkennt und für die keine Delegation gewährt wird

## **II.**

### **Folgende Arbeiten dürfen wie folgt ausgeführt werden :**

**Ohne Genehmigung,  
mittels städtebaulicher Erklärung,  
ohne Gutachten des Urbanismus  
oder ohne Zutun eines Architekten**

Den ausführlichen Text in Deutsch finden Sie unter folgender Quelle im belgischen Staatsblatt :

[http://www.ejustice.just.fgov.be/doc/rech\\_d.htm](http://www.ejustice.just.fgov.be/doc/rech_d.htm)

**Quelle** : 27. OKTOBER 2005 - Erlass der Wallonischen Regierung zur Festlegung der Liste der Handlungen und Arbeiten, für welche die Städtebaugenehmigung, das gleichlautende Gutachten des beauftragten Beamten oder die Beteiligung eines Architekten nicht erforderlich ist, oder für die eine vorherige städtebauliche Erklärung nötig ist.

#### Artikel 262 des CWATUPe : Arbeiten die ohne Genehmigung durchgeführt werden dürfen

Für die folgenden Handlungen und Arbeiten ist keine Städtebaugenehmigung erforderlich, insofern sie keine Abweichung von den Gesetzes-, Dekrets- und Verordnungsbestimmungen zur Folge haben und keine vorbereitenden Handlungen und Arbeiten erfordern, die einer Städtebaugenehmigung unterliegen: (siehe Staatsblatt)

#### Artikel 263 : Arbeiten, die eine städtebauliche Erklärung verlangen

Für die folgenden Handlungen und Arbeiten ist keine Städtebaugenehmigung, sondern eine vorherige städtebauliche Erklärung erforderlich, insofern sie keine Abweichung von den Gesetzes-, Dekrets- und Verordnungsbestimmungen zur Folge haben und sie keine vorbereitenden Handlungen und Arbeiten erfordern, für welche eine Städtebaugenehmigung notwendig ist: (siehe Staatsblatt)

#### Artikel 264 : Arbeiten, die ohne Gutachten des Urbanismus genehmigt werden können

Für die folgenden Handlungen und Arbeiten ist kein vorheriges Gutachten des beauftragten Beamten erforderlich, insofern sie keine Abweichung von den Gesetzes-, Dekrets- und Verordnungsbestimmungen zur Folge haben und keine vorbereitenden Handlungen und Arbeiten erfordern, die einer Städtebaugenehmigung oder eines solchen Gutachtens bedürfen: (siehe Staatsblatt)

#### Artikel 265 : Arbeiten, die ohne Zutun eines Architekten genehmigt werden können

Die Beteiligung eines Architekten ist nicht erforderlich für: (siehe Staatsblatt)

**II. a. Einschränkung : Die in Artikel 262 9° einschließlich des öffentlichen Eigentums, das von kommunalen Raumordnungsplänen und ordnungsgemäß genehmigten und noch nicht verfallenen Erschließungsgenehmigungen betroffen ist, und in Art. 264 1° 5° bis 10° 12° 14° 16° bis 22° erwähnten Befreiungen sind nicht anwendbar:**

1° in einem Umkreis, in dem die in Buch IV Titel I Kapitel XVII des Gesetzbuches erwähnte, für städtebauliche Schutzgebiete gewisser Gemeinden geltende allgemeine Bauordnung Anwendung findet;

2° in einem Gemeindegebiet oder einem Teil eines Gemeindegebiets, in dem die in Buch IV Titel I Kapitel XVIIquater erwähnte Allgemeine Bauordnung für ländliche Gegenden Anwendung findet;

3° in einem Umkreis von kulturellem, historischem oder ästhetischem Interesse nach Artikel 40 4°;

4° auf die Handlungen und Arbeiten, die sich auf ein im Verzeichnis der wallonischen Erbgüter nach Art. 192 angeführtes Immobiliengut beziehen.

### **III.**

## **Sie sollten gemäß der erteilten Genehmigung bauen**

### **In allen Fällen müssen Sie der Gemeinde mitteilen, wann :**

- das Schnurgerüst aufgebaut ist, damit diese die Einpflanzung des Gebäudes auf der Parzelle überprüfen kann
- der Rohbau (mit Dach) fertig gestellt ist
- oder hätte gemäß Fristen fertig gestellt sein sollen, jedoch noch nicht fertig gestellt ist
- und ob die Arbeiten allesamt gemäß der erteilten Genehmigung ausgeführt wurden oder nicht (falls nicht, müssen Sie der Gemeinde mitteilen, welche Details anders ausgeführt wurden, als genehmigt).

Im Bedarfsfall, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass nur geringfügige Details anders ausgeführt wurden als genehmigt, wird die Gemeinde Ihnen eine Regularisierungsgenehmigung ausstellen.

Sind die Abweichungen von der Genehmigung jedoch zu bedeutend, werden Sie eine Regularisierungsgenehmigung beantragen müssen, allerdings mit dem Risiko, dass diese verweigert wird. Siehe dazu das Kapitel „nicht genehmigte Arbeiten“

Bevor ein Notar später den Verkauf oder die Weitergabe der Immobilie akzeptieren wird, prüft er, ob das Gebäude gemäss den Genehmigungen gebaut wurde.

Ist dies nicht der Fall, wird er den aktuellen Besitzer bitten, sich per Antrag auf Regularisierungsgenehmigung in Ordnung zu bringen.

Werden Infrastrukturen errichtet, die nicht genehmigt wurden, obwohl sie hätten genehmigt werden müssen, dann muss der Bürgermeister oder der Mitarbeiter des Urbanismus diesen

Sachverhalt dem Staatsanwalt melden, der dann entscheidet, ob er eine strafrechtliche Prozedur einleitet oder nicht.

#### IV.

### **Was geschieht, wenn nicht genehmigte Arbeiten festgestellt werden ?**

Quelle : Artikel 153 ff des CWATUPE (bzgl. der Übertretungen und der Sanktionen)  
<http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf> (ab Seite 112)

**Informationspflicht** : Am Grundstück muss entlang der Strasse vor Beginn der Baustelle und während der gesamten Dauer derselben ein Hinweis angebracht werden, dass die Arbeiten genehmigt worden sind oder dass sie zum Anlass eines Gerichtsurteils wurden. Während derselben Zeit müssen die Genehmigung oder das Urteil dem befugten Kontrollbeamten auf Anfrage auf der Baustelle ständig vorgewiesen werden können.

**Baustopp** : Die befugten Beamten können mündlich und an Ort und Stelle einen Baustopp oder die Ausführung von Arbeiten verlangen, wenn sie feststellen, dass

- Arbeiten nicht gemäß der Städtebaugenehmigung ausgeführt werden
- Arbeiten ohne Städtebaugenehmigung ausgeführt werden
- Arbeiten ohne vorherige Mitteilung (an das BSK) ausgeführt werden, obwohl sie mitteilungspflichtig sind.

Nach Verhängung des Baustopps wird ein Protokoll erstellt, das dem Staatsanwalt und dem Urbanismus zugestellt wird. Der Baustopp wird hinfällig, wenn er nicht binnen 5 Tagen vom Bürgermeister oder vom Beauftragten Beamten bestätigt wird. Der Bauherr kann die Aufhebung des Baustopps beantragen. Der Vorsitzende des Gerichts 1. Instanz wird darüber befinden. Die befugten Beamten sind befugt, alle Maßnahmen zu ergreifen, darin inbegriffen die Plombierung der Baustelle, um zu gewährleisten, dass die Anordnungen befolgt werden. Wer sich diesen Beamten widersetzt, macht sich strafbar.

**Es wird ein Protokoll erstellt** : Die zuständigen Beamten der Gemeinde oder des Urbanismus dürfen unerlaubte Arbeiten feststellen und protokollieren. Das Protokoll wird dem Bauherrn oder Nutznießer bzw. dem Eigentümer, der Gemeinde und dem Staatsanwalt zügig mitgeteilt. Diese zuständigen Beamten haben Zugang zur Baustelle, um dort alle Recherchen und Feststellungen zu machen. Sie haben ebenfalls Zugang zu jeglicher Information. Sollte die Kontrolle zu einem Hausbesuch führen, kann dieser nur erfolgen, wenn Indizien für unerlaubte Arbeiten vorliegen und wenn der Hausbesuch vom Polizeirichter genehmigt wurde. Wer den Beamten dieses Kontrollrecht verweigert oder unmöglich macht, macht sich strafbar. In diesem Fall ist eine Geldstrafe zu zahlen bzw. eine Gefängnisstrafe abzusitzen.

**Klage wegen unerlaubter Arbeiten**: Der Beauftragte Beamte (Urbanismus) oder das BSK können aus eigener Initiative oder auf Anfrage die Wiederinstandsetzung vor dem Korrektionalgerichtshof beantragen. Dieses ordnet an, dass zusätzlich zur Strafe binnen Jahresfrist die Örtlichkeit in den ursprünglichen Zustand rückversetzt wird, dass die

missbräuchliche Nutzung beendet wird, dass weitere Arbeiten ausgeführt werden oder dass eine angemessene Summe gezahlt wird, die dem Mehrwert infolge der unerlaubten Veränderungen entspricht (vorausgesetzt, das Gebäude ist weder geschützt noch klassiert).

Die Rückversetzung in den ursprünglichen Zustand oder die weiteren Arbeiten bedürfen keiner neuen Städtebaugenehmigung. Der Verurteilte muss lediglich das BSK 8 Tage vor Beginn der Arbeiten informieren, damit dieses ggf. alle Maßnahmen hinsichtlich Sicherheit und Hygiene veranlassen kann. Ungeachtet der Wiedergutmachungspflicht zu Lasten des Verurteilten begrenzt die zuständige Behörde die Rechte der Zivilparteien hinsichtlich der Reparaturen, die infolge der unerlaubten Arbeiten erfolgen müssen.

Bekundet der Staatsanwalt nicht binnen 90 Tagen ab Einreichen der Klage, dass er eine Verfolgung einleiten wird, kann der Beauftragte Beamte (Urbanismus) eine Klage vor dem Zivilgericht beantragen, in der Absicht, die Örtlichkeiten wieder in den ursprünglichen Zustand zurück zu versetzen, wenn es sich um Arbeiten handelt, die nicht im Sinn von Artikel 155 genehmigt werden können.

**Zwangsausführung der angeordneten Arbeiten:** Werden die Instandsetzungsarbeiten nicht binnen der vorgeschriebenen Frist ausgeführt, können der Beauftragte Beamte oder das BSK und ggf. die Zivilpartei die Zwangsausführung derselben veranlassen. Letztere haben das Recht, in Ausführung des Urteils die Objekte und Werkstoffe, die aufgrund der Wiedereinstandsetzung der Örtlichkeit anfallen, zu verkaufen, sie zu lagern und ihre Zerstörung zu veranlassen. Der Verurteilte wird durch den Pfändungsrichter verpflichtet, die Kosten der Zwangsausführung zu übernehmen, nach Abzug der Verkaufsergebnisse.

Entstehen in der Folge von Zwangsvollstreckungen der Öffentlichkeit Kosten, werden diese durch eine gesetzliche Hypothek abgesichert. Die Klage und das Urteil vor dem Korrektionalgericht werden dem Hypothekenbewahrer unter Angabe der Katastersituation gemeldet. Ebenso die Bescheinigung des Beauftragten Beamten, dass das Urteil vollzogen und die angeordneten Arbeiten verrichtet wurden, bzw. dass die Transaktion vom Verurteilten gezahlt worden ist und dass dieser die erforderliche Städtebaugenehmigung erhalten hat.

**Finanzielle Transaktion** : Für den Fall, dass die unerlaubten Arbeiten aufgrund der Regeln hätten erlaubt werden können, die zum Zeitpunkt der Ausführung der Arbeiten oder zum Zeitpunkt der Klage in Kraft gewesen sind (darin inbegriffen die Anwendung der Artikel 110 bis 113 und 127§3), dann beantragen die befugten Behörden eine finanzielle Transaktion. Gleiches gilt für Arbeiten, die lediglich mitteilungsspflichtig aber nicht mitgeteilt wurden. Dies ist allerdings nur möglich, wenn der Staatsanwalt nicht binnen 90 Tagen ab der Klage seine Absicht bekundet, die unerlaubten Arbeiten gerichtlich zu verfolgen. Die Höhe der Transaktion wird gemäß der durch die Regierung festzulegenden Regeln zu berechnen sein. Sie wird zwischen 200 € und 25.000 € schwanken. Die Transaktion ist zu zahlen an den Gemeindeeinnehmer, wenn die Klage von der Gemeinde oder der lokalen Polizei aus geht, oder auf das Konto der Wallonischen Region (beim Einregistrierungsamt) in allen anderen Fällen.

## **Die Regularisierung der Übertretung ist möglich**

Quelle : Artikel 156 und 159bis des CWATUPe

**Doch erst die Strafe, dann die Regularisierung** : Für alle Arbeiten, die ohne Genehmigung oder Mitteilung (art. 84§2 oder art. 129§3) ausgeführt oder beibehalten werden und die im Protokoll (art 156) vermerkt sind, ist der Antrag auf Städtebaugenehmigung bzw. die Mitteilung an das BSK so lange nicht annehmbar, bis die Arbeiten zwangsausgeführt oder die Geldstrafe gezahlt sind.

### **Folgende Beamte und Bedienstete der Verwaltung für Raumordnung und Städtebau**

sind für die Ermittlung und Feststellung von Übertretungen des Raumordnungs- und Städtebaugesetzbuch für die wallonische Region zuständig:

1° die Beamten und Bediensteten der regionalen Verwaltung für Raumordnung und Städtebau, die mindestens den Dienstgrad eines Direktors haben, sowie die Ingenieure und Architekten der besagten regionalen Verwaltung, und zwar für das gesamte Gebiet;

2° die leitenden Oberingenieure, die Direktoren und Sonderkommissare der Außendienste der Verwaltung für Raumordnung und Städtebau sowie die Ingenieure und Architekten der besagten Dienste, wobei jeder unter ihnen für das gesamte Gebiet, in dem er sein Amt ausübt, zuständig ist;

3° die Beamten der regionalen Verwaltung für Raumordnung und Städtebau, Dienst für Kontrolle und Ahndung von Übertretungen in Bauangelegenheiten, die mindestens den Dienstgrad eines Verwaltungssekretärs haben, und zwar für das gesamte Gebiet;

4° die Beamte der Außendienste der Verwaltung für Raumordnung und Städtebau, Dienst für Kontrolle und Ahndung von Übertretungen in Bauangelegenheiten, die mindestens den Dienstgrad eines Verwaltungssekretärs haben, wobei jeder unter ihnen für das gesamte Gebiet, auf dem er sein Amt ausübt, zuständig ist;

5° die Kontrolleure und beigeordneten Kontrolleure sowie die Aufseher und beigeordneten Aufseher der Arbeiten der regionalen Verwaltung für Raumordnung und Städtebau, Dienst für Kontrolle und Ahndung von Übertretungen in Bauangelegenheiten, und zwar für das gesamte Gebiet;

6° die Kontrolleure und beigeordneten Kontrolleure sowie die Aufseher und beigeordneten Aufseher der Arbeiten der Außendienste der Verwaltung für Raumordnung und Städtebau, Dienst für Kontrolle und Ahndung von Übertretungen in Bauangelegenheiten, wobei jeder unter ihnen für das gesamte Gebiet, auf dem er sein Amt ausübt, zuständig ist. Die besonders durch die Provinzgouverneure bestellten Beamten und Fachbediensteten der Gemeinden oder Gemeindevereinigungen sind ebenfalls für die Ermittlung und Feststellung der obenerwähnten Übertretungen zuständig

### **Die Höhe der zu erwartenden Verwaltungsstrafen :**

**Quelle** : Artikel 448 ff des CWATUPe zu lesen in Deutsch unter :

[http://www.ejustice.just.fgov.be/doc/rech\\_d.htm](http://www.ejustice.just.fgov.be/doc/rech_d.htm)

17. JULI 2003 - Erlass der Wallonischen Regierung zur Abänderung des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe, was die Vergleichsstrafen betrifft

**Art. 448** - Wenn ein oder mehrere leichte Verstöße gegen eine sachverständige Raumordnung begangen wurden, für welche ein Verfahren zur Regularisierungsgenehmigung in Anwendung von Artikel 139, § 6 eingeleitet wurde, wird der Betrag der Vergleichsstrafe auf 250 Euro festgelegt.

**Art. 449** - Unbeschadet von Artikel 448 wird der Betrag der in Artikel 155, § 6 erwähnte Vergleichsstrafe wie folgt berechnet, ohne dass dieser Betrag unter 250 Euro liegen oder 25.000 Euro überschreiten darf:

1° Bau, Wiederaufbau oder Erweiterung von zu Wohnzwecken oder zu landwirtschaftlichen Zwecken bestimmten Gebäuden, von Nebengebäuden, von Anbauvolumen oder getrennten Nebenvolumen, wie z.B. Kellergeschosse, Garagen, Verandas, Treibhäuser, Gartenlauben, Tierhütten: 25 Euro pro von außen gemessenen m<sup>3</sup>,

2° Bau, Wiederaufbau oder Erweiterung von landwirtschaftlich, industriell, gewerblich, beruflich oder als Büro genutzten Gebäuden: 50 Euro pro von außen gemessenen m<sup>3</sup>;

3° Aufstellen ortsfester Einrichtungen: 100 Euro pro m<sup>2</sup> Grundfläche oder 100 Euro pro in der Höhe berechneten laufenden Meter, wobei der Höchstbetrag angewandt wird;

4° Anbringen von Aushängeschildern und Reklamevorrichtungen: 100 Euro pro m<sup>2</sup>;

5° Abbruch: 25 Euro pro m<sup>2</sup> Grundfläche;

6° Umbau eines gebauten oder zu bauenden Gebäudes, die seine Tragstruktur betrifft: 250 Euro;

7° Umbau eines gebauten oder zu bauenden Gebäudes, der eine Änderung der Volumetrie bewirkt: 25 Euro pro von außen gemessenen m<sup>3</sup>;

8° Änderung des Aussehens der Dachmaterialien oder des Verblendwerkstoffs des aufgehenden Bauwerks: 25 Euro pro m<sup>2</sup>;

9° Öffnung, Veränderung oder Absperren von Ausschnitten in der Dachfläche oder in aufgehenden Mauerwerken: 250 Euro pro Ausschnitt;

10° Ersetzen von Fenster- bzw. Aussentürrahmen: 250 Euro pro Tür oder Fensterrahmen;

11° Schaffung einer neuen Wohnung in einem bestehenden Gebäude: 1.000 Euro pro Wohnung;

12° Abänderung der Zweckbestimmung eines gesamten Gutes oder eines Teils davon: 25 Euro pro von außen gemessenen m<sup>3</sup>;

13° bedeutende Veränderung des Bodenreliefs, einschließlich der Wasserstaubecken oder Ausschachtungen: 10 Euro pro m<sup>3</sup>;

14° Aufforstung, Abholzung, einschließlich der Forstwirtschaft und des Anbaus von Weihnachtsbäumen: 10 Euro pro m<sup>2</sup> aufgeforstete oder abgeholzte Fläche;

15° Fällen von alleinstehenden, hochstämmigen Bäumen, welche sich in einem Grüngelände befinden, sowie von Bäumen, die innerhalb eines Grundstücks stehen, für das eine Parzellierungsgenehmigung erteilt worden ist: 250 Euro pro gefälltten Baum;

16° Fällen von bemerkenswerten Bäumen oder Hecken: 1.000 Euro pro Baum oder 25 Euro pro laufenden Meter gefällter Hecke;

17° Veränderung des Aussehens von bemerkenswerten Bäumen oder Hecken: 500 Euro pro Baum oder 10 Euro pro laufenden Meter gefällter Hecke;

- 18° Rodung oder Veränderung der in Artikel 84, 12° erwähnten Vegetation: 25 Euro pro m<sup>2</sup> gerodeter oder veränderter Fläche;
- 19° Abstellen von Altfahrzeugen: 100 Euro pro Fahrzeug;
- 20° Abstellen von Schrott, Materialien oder Abfall: 25 Euro pro m<sup>3</sup>;
- 21° Aufstellung von beweglichen Vorrichtungen, wie Wohnwagen, Campingwagen und Zelten: 100 Euro pro Vorrichtung;
- 22° Bau von Mauern: 100 Euro pro laufenden Meter;
- 23° Anlage von Zäunen: 25 Euro pro laufenden Meter;
- 24° Anlage von Portalrahmen oder Toren: 250 Euro pro Portalrahmen oder Tor;
- 25° Bau von Kunstbauwerken wie Brücken, Tunnels, Strassen, Kanalisationen: 10% der veranschlagten Kosten der Arbeiten;
- 26° Inkorrekte Isolierung: 10 Euro pro m<sup>2</sup>;
- 27° Inkorrekte Belüftung: 1.000 Euro;
- 28° Ausführung von Handlungen oder Arbeiten, die nicht in Punkten 1° bis 27° erwähnt sind: von mindestens 250 Euro bis höchstens 2.500 Euro.

**Art 449/1** - Unbeschadet von Artikel 448 wird der Betrag der in Artikel 449 erwähnten Vergleichsstrafen im französischen Sprachgebiet verdoppelt, wenn die Handlungen und Arbeiten Immobiliengüter betreffen, die in der Schutzliste eingetragen sind, unter Denkmal- bzw. Landschaftsschutz stehen, in einem in Artikel 209 erwähnten Schutzgebiet oder in einer Stätte, die in dem in Artikel 233 erwähnten Verzeichnis der archäologischen Stätten aufgeführt ist, gelegen sind.

**Art 449/2** - Die in Artikel 449 erwähnten Beträge werden am 1. Januar eines jeden Jahres auf der Grundlage des Indexes der Verbraucherpreise angepasst. Diese Anpassung darf nicht zu der Überschreitung des Betrags von 25.000 Euro führen.

**Art 449/3** - Die in Artikeln 448 bis 449/1 erwähnten Vergleichsstrafen sind vor der Erteilung der Regularisierungsgenehmigung zu zahlen.