

Rötihof, Werkhofstrasse 65
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 43
bd.so.ch

Solothurn, im Oktober 2021

Bulletin Rechtsdienst BJD 1/2021

Teilrevision KBV – Verlängerung der Geltungsdauer von Baubewilligungen

Am 7. Juli 2021 beschloss der Kantonsrat des Kantons Solothurn eine Änderung der kantonalen Bauverordnung im Hinblick auf die Geltungsdauer der Baubewilligungen. Die im Zuge eines parlamentarischen Vorstosses initiierte Verordnungsrevision führt dazu, dass gemäss § 10 Abs. 1 KBV Baubewilligungen neu zwei Jahre und nicht nur ein Jahr gültig sind. Die Verlängerungsoption um ein weiteres Jahr besteht weiterhin. Kurz formuliert gilt hinsichtlich Geltungsdauer nicht mehr «1+1», sondern «2+1». Im interkantonalen Vergleich findet hiermit eine Angleichung statt.

Im Zuge dieser Teilrevision wurde auch eine Übergangsregelung geschaffen: So profitieren von der vorgenannten Regelung sämtliche Baubewilligungen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens (7. Juli 2021) noch nicht verwirkt waren. Dies gilt nach Ansicht des Rechtsdienst BJD sowohl für Baubewilligungen, die sich noch im «ersten» Jahr ihrer Gültigkeit befanden, wie auch für solche, die bereits im «Verlängerungsjahr» waren.

Zu beachten bleibt, dass die Gültigkeit der Baubewilligung sich auf die Zeitspanne zwischen Rechtskraft der Baubewilligung und Baubeginn bezieht. In besagter Zeitspanne muss also mit dem Bau begonnen werden (wobei reine Grabarbeiten nicht ausreichen, vgl. § 10 Abs. 1 KBV), ansonsten die Baubewilligung verwirkt. Auf die Frage, innert welcher Frist das Bauvorhaben vollendet sein muss (innert «zumutbarer» Frist, vgl. § 10 Abs. 1 KBV), hat die Teilrevision keine Auswirkungen.

Anhang I: Botschaft mit Entwurf und Synopse, Kantonsratsbeschluss

Baukonferenzen 2022

In den vergangenen Jahren wurde jeweils zu Beginn der neuen Legislatur eine Baukonferenz für Baukommissionen, Bauverwalter und Gemeinderäte durchgeführt. An dieser Praxis wird festgehalten. So finden unter Vorbehalt der epidemiologischen Lage am 16. Mai 2022 (Grenchen), am 17. Mai 2022 (Olten) sowie am 23. Mai 2022 (Breitenbach) die Baukonferenzen 2022 statt. Hierbei soll der Fokus auf eine vertiefte Auseinandersetzung mit Teilbereichen des Bau- und Planungsrechts gelegt werden. Deswegen werden die Teilnehmenden gebeten, sich vorgängig zur Baukonferenz mit den bereits publizierten Mitteilungsblättern (insbesondere 2015, 2018 und 2020) auseinanderzusetzen und diese zu studieren, um möglichst vom Konferenztag profitieren zu können.

Der Versand der Anmeldeformulare wie auch weitere, detaillierte Informationen erfolgen voraussichtlich bis Ende 2021.

Urteil VWBES.2020.499

Das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn hat sich in seinem Urteil VWBES.2020.499 vom 2. Juli 2021 mit der Unterscheidung von Protokollauszug gegenüber Verfügung wie auch mit der Unterschriftenregelung im Rahmen von Planungen auseinandergesetzt. So werden die Bau- und Planungsbehörden in zitiertem Urteil gehalten, klar zu kommunizieren, ob der Protokollauszug bereits als anfechtbarer Entscheid gilt oder nur als Information zu verstehen ist. Weiter wird darauf hingewiesen, dass Planungen (sprich: der Entscheid über den Beschluss von Nutzungsplänen) gemäss dem kantonalen Gemeindegesetz (BGS 131.1) vom Gemeindepräsidenten / der Gemeindepräsidentin und dem Gemeindegemeinschafter / der Gemeindegemeinschafterin zu unterzeichnen sind. Im Unterlassungsfall fehle es an einem anfechtbaren Entscheid.

Den kommunalen Baubehörden wird empfohlen, das verwaltungsgerichtliche Urteil zu studieren und insbesondere die gemeindeinterne Planungsbehörde über die Unterschriftenregelung zu informieren.

Anhang II: VWBES.2020.499 (anonymisiert)

Verfügung BJD 2020/187 vom 16. Juni 2021

Im Entscheid BJD 2020/187 hat sich das Departement zur Frage geäussert, ab welchem Zeitpunkt (sprich ab welchem Jahr) von einer Bewilligungspflicht von Bauten auszugehen ist. Streitgegenstand in besagtem Verfahren waren diverse Bauten innerhalb der Bauzone, für welche die örtliche Baubehörde ein nachträgliches Baugesuch einverlangt hat. Der Beschwerdeführer erhob gegen die entsprechende Verfügung Beschwerde mit der Begründung, die Bauten ständen seit Jahrzehnten auf dem betroffenen Grundstück, weswegen der Bestandesschutz - der nach rund 30 Jahren Geltung erlange - greife. Überdies - so der Beschwerdeführer - hätte es im Zeitpunkt der Errichtung ohnehin keiner Baubewilligung bedurft.

Das BJD erwog zusammengefasst, dass aufgrund der gesetzlichen Grundlagen (Baugesetz vom 10. Juni 1906 sowie das «Normalbaureglement» vom 23. November 1926) davon auszugehen sei, dass spätestens mit Inkrafttreten des Normalbaureglements im Jahr 1926 Bauten im Kanton Solothurn einer Baubewilligung bedurften. Der Argumentation, dass die Bauten damals (in vorliegendem Fall zwischen 1947 und 1953) keiner Baubewilligungspflicht unterlagen, war somit kein Erfolg beschieden.

Die Beschwerde wurde dahingehend gutgeheissen, dass bei einer Baute, die offensichtlich deutlich älter als 30 Jahre sei, kein nachträgliches Baugesuch eingefordert werden dürfe. Vorbehalten blieben polizeiliche Interessen (Gesundheitsschutz, Sicherheit etc.), die ein öffentlich-rechtliches Einschreiten rechtfertigen würden. Gleichzeitig wurde der Beschwerdeführer darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bauten nur geduldet würden. Weitere, baubewilligungspflichtige Änderung seien demnach untersagt.

Anzumerken bleibt, dass der Bestandesschutz von Bauten, die über 30 Jahre alt sind, nur innerhalb der Bauzone gilt (vgl. dazu Urteile des Bundesgerichts 1C_469/2019, 1C_483/2019 vom 28. April 2021).

Anhang III: BJD 2020/187 (anonymisiert)

Rechtsdienst BJD

Victor von Sury, Leiter Rechtsdienst / Rechtsanwalt; Christine Tschan Steffen, stv. Leiterin Rechtsdienst / Rechtsanwältin; Marion Andenmatten, Rechtsanwältin; Alexander Binois, MLaw; Rudolf Eng, lic. iur.; Daniela Girod, Rechtsanwältin; Rebekka Hafner, MLaw; Tabita Mehani, MLaw; Thomas Wiggli, lic. iur.; Simon Willi, Rechtsanwalt

Die Inhalte dieses Bulletins entfalten keine Rechtsverbindlichkeit.

Dieses Bulletin ist ebenfalls abrufbar auf bjd.so.ch.

Änderung der Kantonalen Bauverordnung (KBV) betreffend die Verlängerung der Gel- tungsdauer von Baubewilligungen

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 1. Juni 2021, RRB Nr. 2021/751

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommission

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Ausgangslage	5
1.1 Vernehmlassungsverfahren.....	5
2. Verhältnis zur Planung	5
3. Auswirkungen	5
4. Erläuterungen zur Anpassung von § 10 Abs. 1 KBV.....	6
5. Rechtliches.....	6
6. Antrag.....	7

Beilagen

Beschlussesentwurf
Synopsis

Kurzfassung

§ 10 Absatz 1 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) soll teilrevidiert werden. Neu soll die Baubewilligung nach Ablauf von zwei Jahren ab Rechtskraft des Entscheides verirken (bisher: ein Jahr), weiterhin mit Verlängerungsmöglichkeit um ein weiteres Jahr (vgl. § 10 Abs. 2 KBV). Die Regelung soll in Nachachtung der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf sämtliche Baubewilligungen anwendbar sein, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens nach bisherigem Recht noch nicht verirkt waren.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf zur Änderung der Kantonalen Bauverordnung (KBV) betreffend die Verlängerung der Geltungsdauer von Baubewilligungen.

1. Ausgangslage

§ 10 Absatz 1 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) wird einer Teilrevision unterzogen. Die Änderung erfolgt im Nachgang des durch den Kantonsrat für erheblich erklärten Dringlichen Auftrags der Fraktion FDP.Die Liberalen (AD 0100/2021). In diesem wurde der Regierungsrat beauftragt, im Rahmen des Notrechts zur Abfederung der Folgen der Corona-Pandemie eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, wonach die Baubehörde die Geltungsdauer der Baubewilligung auf Gesuch hin ein zweites Mal um höchstens ein Jahr verlängern kann, sofern die Verzögerung des Baubeginns oder der Bauvollendung in den Zeitraum der Corona-Pandemie fallen.

Nach Ansicht des Regierungsrates vermag die im Dringlichen Auftrag aufgeworfene Problematik der Geltungsdauer einer Baubewilligung die Hürde zum Erlass einer Notverordnung nicht zu überschreiten. Aus den entsprechenden staatsrechtlichen Überlegungen heraus beantragte der Regierungsrat die Erheblicherklärung, allerdings mit geändertem Wortlaut, als dass die in der KBV verankerte maximale Geltungsdauer für Baubewilligungen von insgesamt zwei auf neu insgesamt drei Jahre (ohne weitere Verlängerungsmöglichkeit) auszudehnen sei. Damit von der neuen Regelung auch die von der Pandemie-Situation betroffenen Baubewilligungen profitieren, hat die Inkraftsetzung rückwirkend auf den Zeitpunkt des Kantonsratsbeschlusses zu erfolgen. Davon betroffen sind nach bisherigem Recht noch nicht erloschene Baubewilligungen. Aus diesen Gründen rechtfertigt sich nach Meinung des Regierungsrates vorliegend das nunmehr gewählte Vorgehen mit ausnahmsweisem Verzicht auf vorzeitige Begrüssung von weiteren Anspruchsgruppen sowie verwaltungsinternen Stellen.

1.1 Vernehmlassungsverfahren

Dringlich erklärte Aufträge sind in der nächsten auf die Einreichung und Begründung folgende Session zu behandeln (§ 37^{bis} Abs. 2 des Kantonsratsgesetzes; BGS 121.1). Ein Vernehmlassungsverfahren war entsprechend nicht durchzuführen.

2. Verhältnis zur Planung

Vorliegende Gesetzesänderung ist im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) 2020-2024 (RRB Nr. 2020/50 vom 14. Januar 2020) nicht enthalten.

3. Auswirkungen

Vorliegende Teilrevision hat weder für den Kanton noch für die Gemeinden personelle oder finanzielle Auswirkungen.

4. Erläuterungen zur Anpassung von § 10 Abs. 1 KBV

Im Normalfall erfolgt nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung eine relativ zeitnahe Konsumation der Bewilligung durch Realisierung des Bauvorhabens. § 10 Abs. 1 KBV sieht eine Verwirkungsfrist von einem Jahr vor, innert welcher mit dem Bau begonnen werden muss. Diese Frist kann durch die Baubehörde auf Gesuch hin um ein weiteres Jahr verlängert werden (§ 10 Abs. 2 KBV). Wird mit den Bauarbeiten innert dieser Frist nicht begonnen, verfällt die Bewilligung. Will der Bauherr nach Fristablauf das Bauvorhaben doch noch realisieren, muss er ein neues Baugesuch einreichen.

Die entsprechende Befristung der Gültigkeit einer Baubewilligung erfolgt im Interesse der Rechtssicherheit. Durch eine Befristung kann verhindert werden, dass in der Nachbarschaft Eigentums- oder Besitzerwechsel erfolgen, und bei den neu Betroffenen keine Kenntnis über zwar bewilligte, aber nicht realisierte Bauvorhaben bestehen, ohne dass diese ihre Rechte oder Ansprüche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wahren konnten. Ebenso denkbar, wenn auch in untergeordneter Masse, sind Konstellationen von zwischenzeitlich erfolgten Rechtsänderungen, welche im potentiellen Widerspruch stehen zu bewilligten, aber noch nicht realisierten Bauvorhaben.

Die Geltungsdauer einer Baubewilligung im Kanton Solothurn von einem Jahr mit einer Verlängerungsoption auf insgesamt zwei Jahre erweist sich im Vergleich mit anderen kantonalen Regelungen als kurz. Dies zeigt sich erfahrungsgemäss bei grösseren Bauvorhaben, welche beispielsweise mit einer umfangreichen Auflagenerfüllung verbunden sind und mit einer komplexen Baustellenorganisation einhergehen. Investitions- und Planungsunsicherheiten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie haben die Situation noch zusätzlich verstärkt. Folglich soll im Rahmen des ordentlichen Gesetzgebungsverfahrens - wenn auch mit Blick auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie ausnahmsweise beschleunigt - eine Verlängerung der Geltungsdauer um ein Jahr erfolgen. § 10 Absatz 1 KBV sieht neu eine Verwirkung der Baubewilligung nach zwei Jahren vor. Wie bisher besteht die Möglichkeit zur Verlängerung um ein weiteres Jahr (§ 10 Abs. 2 KBV), somit insgesamt auf maximal drei Jahre.

Damit von der neuen Regelung auch die von der Pandemie-Situation betroffenen Baubewilligungen umfasst sind, was der Intention des Dringlichen Auftrages entspricht, hat die Inkraftsetzung rückwirkend auf den Zeitpunkt des Kantonsratsbeschlusses zu erfolgen. Von der neuen Regelung profitieren sollen sämtliche Baubewilligungen, welche im Zeitpunkt des Inkrafttretens rechtskräftig erteilt, aber gemäss § 10 Abs. 1 und 2 KBV noch nicht verwirkt waren. Es findet jedoch keine begünstigende Rückwirkung auf diejenigen Baubewilligungen statt, welche gemäss neuem Recht noch nicht verwirkt wären, es nach altem Recht jedoch schon sind. Vor diesem Hintergrund ist eine intertemporalrechtliche Bestimmung zu schaffen (§ 71 Abs. 1^{bis} KBV).

5. Rechtliches

Die Teilrevision von § 10 Absatz 1 ist sowohl in der KBV-Fassung vom 1. Juli 2018 sowie in der Fassung vom 1. Januar 2008 nachzuführen (und gilt somit in sämtlichen Einwohnergemeinden des Kantons Solothurn mit und ohne nachgeführte Ortsplanungen in Bezug auf die harmonisierten Baubegriffe gemäss Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; § 70 Abs. 2 KBV).

Die Änderung der Kantonalen Bauverordnung unterliegt gemäss Artikel 36 Absatz 1 Buchstabe b der Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986 (KV; BGS: 111.1) dem fakultativen Referendum.

6. Antrag

Wir bitten Sie, auf die Vorlage einzutreten, dem Beschlussesentwurf zuzustimmen und den Dringlichen Auftrag Fraktion FDP.Die Liberalen vom 12. Mai 2021 (AD 0100/2021) als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates

Susanne Schaffner
Frau Landammann

Andreas Eng
Staatschreiber

Verteiler KRB

Bau- und Justizdepartement (alb, ste) (2)

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (9)

Amt für Raumplanung

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Umwelt

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie

Kantonale Finanzkontrolle

Volkswirtschaftsdepartement

Amt für Wirtschaft und Arbeit

Departement für Bildung und Kultur

Departement des Innern

Staatskanzlei (2; Rechtsdienst)

Amtsblatt (Referendum) / GS/BGS (1)

Parlamentsdienste

Änderung der Kantonalen Bauverordnung (KBV) betreffend die Verlängerung der Geltungsdauer von Baubewilligungen

Änderung vom [Datum]

Der Kantonsrat von Solothurn gestützt auf Artikel 73, 118 und 119 der Verfassung des Kantons Solothurn (KV) vom 8. Juni 1986¹⁾ nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 1. Juni 2021 (RRB Nr. 2021/751)

beschliesst:

I.

Der Erlass Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978²⁾ (Stand 1. Juni 2018) wird wie folgt geändert:

§ 10 Abs. 1 (geändert)

¹⁾ Die Baubewilligung erlischt mit Ablauf von zwei Jahren ab Rechtskraft des Entscheides, wenn innert dieser Frist mit den Bauarbeiten nicht begonnen worden ist oder wenn ein begonnener Bau nicht innert zumutbarer Frist vollendet wird. Die blosser Ausführung von Grabarbeiten gilt nicht als Baubeginn. Ist im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben beim Zivilrichter Klage erhoben (§ 9 Abs. 3) und hat dieser ein Bauverbot erlassen, so fällt die Zeit, in welcher das Verbot gilt, nicht in Berechnung. Dies gilt auch bei Baueinstellung durch die Baubehörde.

§ 71 Abs. 1^{bis} (neu)

^{1bis} § 10 Absatz 1 dieser Verordnung ist anwendbar auf Baubewilligungen, welche im Zeitpunkt der Inkraftsetzung vom [Datum] erteilt, aber gemäss § 10 Absatz 1 und 2 KBV in der Fassung vom 1. Juni 2018 noch nicht verwirkt waren.

II.

Keine Fremdänderungen.

¹⁾ BGS [111.1](#).

²⁾ BGS [711.61](#).

[Geschäftsnummer]

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Die Gesetzesänderung tritt rückwirkend auf den Zeitpunkt des Kantonsratsbeschlusses in Kraft.

Solothurn, ...

Im Namen des Kantonsrates

Hugo Schumacher
Präsident

Markus Ballmer
Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Synopse

Änderung der Kantonalen Bauverordnung (KBV) betreffend die Verlängerung der Geltungsdauer von Baubewilligungen

	Änderung der Kantonalen Bauverordnung (KBV) betreffend die Verlängerung der Geltungsdauer von Baubewilligungen
	<i>Der Kantonsrat von Solothurn</i> gestützt auf Artikel 73, 118 und 119 der Verfassung des Kantons Solothurn (KV) vom 8. Juni 1986[BGS 111.1] nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom (RRB Nr. 2021/...) <i>beschliesst:</i>
	I.
	Der Erlass Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (Stand 1. Juni 2018) wird wie folgt geändert:
§ 10 Geltungsdauer der Baubewilligung ¹ Die Baubewilligung erlischt mit dem Ablauf eines Jahres ab Rechtskraft des Entscheides, wenn innert dieser Frist mit den Bauarbeiten nicht begonnen worden ist oder wenn ein begonnener Bau nicht innert zumutbarer Frist vollendet wird. Die blosser Ausführung von Grabarbeiten gilt nicht als Baubeginn. Ist im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben beim Zivilrichter Klage erhoben (§ 9 Abs. 3) und hat dieser ein Bauverbot erlassen, so fällt die Zeit, in welcher das Verbot gilt, nicht in Berechnung. Dies gilt auch bei Baueinstellung durch die Baubehörde. ² Die Baubehörde kann die Geltungsdauer der Baubewilligung auf Gesuch hin um höchstens ein Jahr verlängern. ³ Vor Erteilung der Baubewilligung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden, doch kann die Baubehörde dem Bauherrn die Ausführung von Grabarbeiten auf seine Verantwortung hin bewilligen.	 ¹ Die Baubewilligung erlischt mit Ablauf von zwei Jahren ab Rechtskraft des Entscheides, wenn innert dieser Frist mit den Bauarbeiten nicht begonnen worden ist oder wenn ein begonnener Bau nicht innert zumutbarer Frist vollendet wird. Die blosser Ausführung von Grabarbeiten gilt nicht als Baubeginn. Ist im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben beim Zivilrichter Klage erhoben (§ 9 Abs. 3) und hat dieser ein Bauverbot erlassen, so fällt die Zeit, in welcher das Verbot gilt, nicht in Berechnung. Dies gilt auch bei Baueinstellung durch die Baubehörde.

<p>⁴ Die Übertragung der Bewilligung an einen Dritten bedarf der Genehmigung durch die Baubehörde.</p>	
<p>§ 71 Hängige Fälle</p> <p>¹ Ist bei Inkrafttreten dieser Verordnung eine Baubewilligung rechtskräftig, so gilt sie weiterhin, auch wenn die bewilligte Baute oder Anlage den Vorschriften dieser Verordnung nicht entspricht.</p> <p>² Ist bei Inkrafttreten dieser Verordnung über ein Baugesuch nicht rechtskräftig entschieden, so sind die Vorschriften dieser Verordnung anwendbar.</p> <p>³ Der Regierungsrat ist ermächtigt, für die in den Absätzen 1 und 2 nicht geregelten Fälle eine übergangsrechtliche Ordnung zu treffen.</p>	<p>^{1bis} § 10 Abs. 1 dieser Verordnung ist anwendbar auf Baubewilligungen, welche im Zeitpunkt der Inkraftsetzung vom [Datum] erteilt, aber gemäss § 10 Abs. 1 und 2 KBV in der Fassung vom 01. Juni 2018 noch nicht verwirkt waren.</p>
	II.
	<i>Keine Fremdänderungen.</i>
	III.
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>
	IV.
	Die Gesetzesänderung tritt rückwirkend auf den Zeitpunkt des Kantonsratsbeschlusses in Kraft.
	Solothurn, ... Im Namen des Kantonsrates Hugo Schumacher

	<p>Präsident</p> <p>Markus Ballmer Ratssekretär</p> <p>Dieser Beschluss unterliegt dem Referendum.</p>

Kantonsratsbeschluss

(Korrigierte Version vom 20.07.2021)

Vom 07.07.2021

Nr. RG 0117/2021

Änderung der Kantonalen Bauverordnung (KBV) betreffend die Verlängerung der Geltungsdauer von Baubewilligungen

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf Artikel 73, 118 und 119 der Verfassung des Kantons Solothurn (KV) vom 8. Juni 1986¹⁾ nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 1. Juni 2021 (RRB Nr. 2021/751), beschliesst:

I.

Der Erlass Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978²⁾ (Stand 1. Juni 2018) wird wie folgt geändert:

§ 10 Abs. 1 (geändert)

¹ Die Baubewilligung erlischt mit Ablauf von zwei Jahren ab Rechtskraft des Entscheides, wenn innert dieser Frist mit den Bauarbeiten nicht begonnen worden ist oder wenn ein begonnener Bau nicht innert zumutbarer Frist vollendet wird. Die blossе Ausführung von Grabarbeiten gilt nicht als Baubeginn. Ist im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben beim Zivilrichter Klage erhoben (§ 9 Abs. 3) und hat dieser ein Bauverbot erlassen, so fällt die Zeit, in welcher das Verbot gilt, nicht in Berechnung. Dies gilt auch bei Baueinstellung durch die Baubehörde.

§ 71 Abs. 1^{bis} (neu)

^{1bis} § 10 Absatz 1 dieser Verordnung ist anwendbar auf Baubewilligungen, welche im Zeitpunkt der Inkraftsetzung vom 7. Juli 2021 erteilt, aber gemäss § 10 Absatz 1 und 2 KBV in der Fassung vom 1. Juni 2018 noch nicht verwirkt waren.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

¹⁾ BGS [111.1](#).

²⁾ BGS [711.61](#).

IV.

Die Gesetzesänderung tritt rückwirkend auf den Zeitpunkt des Kantonsratsbeschlusses in Kraft.

Im Namen des Kantonsrats

Hugo Schumacher
Präsident

Markus Ballmer
Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (alb, ste) (2)
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (9)
Amt für Raumplanung
Amt für Verkehr und Tiefbau
Amt für Umwelt
Hochbauamt
Amt für Denkmalpflege und Archäologie
Kantonale Finanzkontrolle
Volkswirtschaftsdepartement
Amt für Wirtschaft und Arbeit
Departement für Bildung und Kultur
Departement des Innern
Staatskanzlei (2; Rechtsdienst)
Amtsblatt (Referendum) / GS/BGS (1)
Kantonale Finanzkontrolle
Parlamentdienste (1957/2021)

Verwaltungsgericht

Urteil vom 2. Juli 2021

Es wirken mit:

Präsidentin Scherrer Reber
Oberrichter Müller
Oberrichter Werner
Gerichtsschreiber Schaad

In Sachen

IG A.____ nämlich [...]

alle hier vertreten durch Rechtsanwalt und Notar Andreas Kummer

Beschwerdeführerin

gegen

1. **Regierungsrat des Kantons Solothurn**, Rathaus, 4509 Solothurn, vertreten durch das Bau- und Justizdepartement,
2. **Einwohnergemeinde D.**____, vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm,
3. **B.**____ IMMO AG, vertreten durch Rechtsanwalt Walter Keller,

Beschwerdegegner

betreffend **Planung A.**____

zieht das Verwaltungsgericht in **Erwägung**:

I.

1. An seiner 33. Sitzung vom 12. Dezember 2019 behandelte der Einwohnergemeinderat D.____ die Einsprachen zum Teilzonen- und Gestaltungsplan A.____. (Der Gestaltungsplan, die Änderung des Bauzonenplans und die Änderung des Erschliessungsplans waren am 22. August 2019 beraten und aufgelegt worden.) Der Gemeinderat befand [die beiden ...] seien zur Einsprache nicht berechtigt. Im Übrigen wurden die Einsprachen vollumfänglich abgelehnt. Dieser Entscheid wurde am 20. Dezember 2019 an den Rechtsanwalt der Einsprecher, Andreas Kummer, mit einem Begleitbrief versandt. Die Sendung wurde am 23. Dezember 2019 via Postfach zugestellt.

2.1 Die Einsprecher erhoben mit Eingabe vom 10. Januar 2020 Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat. Die Beschwerde ging am 13. Januar 2020 beim instruierenden Bau- und Justizdepartement ein. Die Beschwerdeführer liessen beantragen, die Vorinstanz habe ihnen den Entscheid fristauslösend und mängelfrei zuzustellen. Eventuell sei die Beschwerdefrist wiederherzustellen und es sei eine Nachfrist zur Ergänzung der Begründung anzusetzen. Der Protokollauszug sei am 23. Dezember 2019 als noch nicht genehmigt zugestellt worden. Die Beschwerdefrist beginne erst nach der Protokollgenehmigung zu laufen.

2.2 Der Regierungsrat erwog namentlich, wenn der Gemeinderat ein Geschäft entscheide, liege ein Sachentscheid vor. Mit der Genehmigung des Protokolls erfolge keine Wiedererwägung. Nur ein Laie könnte einen falschen Schluss ziehen. Organisationsmängel hätten zum Verpassen der Frist geführt. Dass der Fristenstillstand (die Gerichtsferien) im Verwaltungsverfahren nicht gelte, könne als bekannt vorausgesetzt werden. Die Wahrung von Fristen könne nicht an das Kanzleipersonal delegiert werden. Es bestehe kein Raum für die Wiederherstellung der Frist. Auf die Beschwerde wurde deshalb am 1. Dezember 2020 nicht eingetreten (RRB 2020/1719).

3. Die unterlegenen Anwohner liessen am 17. Dezember 2020 (Posteingang) Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben. Der Hauptantrag lautete, es sei festzustellen, dass der kommunale Einspracheentscheid nicht rechtsgültig eröffnet worden sei. Das Begehren, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen, wurde abgewiesen. Die Beschwerde wurde namentlich damit begründet, der angefochtene Entscheid sei zu wenig substantiiert, was die Quartierverträglichkeit der Zonenplanänderung und die Abweichung von der Grundnutzung anbelange. Der kommunale Entscheid sei mangelhaft und irreführend eröffnet worden. Entscheide seien als solche zu bezeichnen. Aus dem Hinweis, das Protokoll sei noch nicht genehmigt worden, habe die Assistentin der Kanzlei schliessen dürfen, «dass der rechtskräftige Entscheid erst nach der Genehmigung des Protokolls erfolgen bzw. die Rechtskraft erst nach der Genehmigung eintreten würde.» Die Genehmigung eines Protokolls umfasse auch das Dispositiv. Man habe davon ausgehen dürfen, die fristauslösende Zustellung erfolge später. Die «Information» habe keinen Verfügungscharakter gehabt. Der Gemeindeschreiber habe in einem ersten Telefonat vom 8. Januar 2020 mitgeteilt, er habe bloss vorab informieren wollen. In einem

zweiten Telefonat habe er jedoch mitgeteilt, er habe sich erkundigt: Möglicherweise könne die Zustellung schon als fristauslösender Entscheid gelten. Das Begleitschreiben sei wenig hilfreich, ja irreführend gewesen. Der Behörde habe nicht zugetraut werden müssen, über die Festtage eine 10-tägige Frist auszulösen. Der Grund für die angeblich verpasste Frist liege in keinem Organisationsverschulden. Aus einer mangelhaft eröffneten Entscheid dürfe kein Nachteil erwachsen. Die Beschwerdefrist habe nach der Auskunft des Gemeindeschreibers am 9. Januar zu laufen begonnen. Die Beschwerde sei am 10. Januar 2020 eingereicht worden.

Eventuell sei die Frist wiederherzustellen. Der Anwalt habe erst am 6. Januar 2020 vom Protokollauszug erfahren, denn er habe sich am 23. Dezember 2019 als alleinerziehender Vater bereits in der Vorbereitung der Festtage befunden. Der Anwalt sei in den letzten 12 Monaten nur teilweise arbeitsfähig gewesen. Der Arzt habe ihm dringend zu Ferien geraten. Die Assistentin sei deswegen mit der Kontaktaufnahme während der Festtage zurückhaltend gewesen. Die Frist sei aufgrund krankheitsbedingter Abwesenheit wiederherzustellen.

4. Die Bauherrschaft liess beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Ein Gemeinderatsbeschluss werde nicht mit der Genehmigung des Protokolls «rechtskräftig». Der Beschluss umfasse fünf Seiten, nicht nur deren zwei wie von den Beschwerdeführern eingereicht. So sei er auch versandt worden. Erwägungen, Dispositiv und Rechtsmittelbelehrung seien enthalten gewesen. Die Beschwerdeführer hätten bis spätestens am 2. Januar 2020 Beschwerde erheben müssen. Das Versäumnis der Frist sei auf Organisationsmängel zurückzuführen, und das Gesuch um Wiederherstellung der Frist sei erst in diesem Verfahren gestellt worden. Eine materielle Behandlung der Beschwerde und ein Augenschein würden sich erübrigen.

5. Das Bau- und Justizdepartement beantragte ebenfalls, die Beschwerde sei kostenfällig abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; dies unter Kostenfolge. Die Frist habe am 23. Dezember 2019 zu laufen begonnen. Das Protokoll sei mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen gewesen. Eine allfällige Änderung des Protokolls ändere den gefassten Beschluss nicht. Die Anwaltsassistentin sei nicht ordentlich instruiert worden. Dass Verpassen der Frist sei nicht auf Krankheit, sondern auf mangelnde Instruktion und Organisation zurückzuführen.

6. Die Gemeinde schliesslich beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Dies unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Die Beschwerde sei verspätet erhoben worden. Der Vertreter der Beschwerdeführer habe nicht darauf vertrauen dürfen, den Entscheid noch einmal zugestellt zu erhalten. Die Genehmigung des Protokolls sei für einen Beschluss nicht konstitutiv. Mit einer einfachen Eingabe hätte man die Frist wahren können. Eine Anwaltskanzlei habe sich so zu organisieren, dass Fristen auch über die Feiertage gewahrt werden können. Es seien keine Gründe ersichtlich, um die Frist wiederherzustellen. Der Gemeinde sei eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen.

II.

1. Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel, und das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung zuständig (vgl. § 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12). Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2.1 Der versandte Entscheid trägt den Titel «Protokollauszug der 33. Sitzung des Gemeinderates ...». Er enthält zwei Dispositive: Eines für die Plangenehmigung und eines für die Einsprachebehandlung. Enthalten sind 2 ½ Seiten Erwägungen. Die erforderliche Begründungsdichte ist erreicht. Die Rechtsmittelbelehrung ist korrekt. Unterschrieben wurde das Papier durch den Gemeindegemeinschafter, der nach § 6 des Geschäftsreglements des Einwohnergemeinderates das Protokoll führt. Der Versand erfolgte mit eingeschriebener Post.

2.2 Der Begleitbrief zur Eröffnung des kommunalen Entscheids war indessen unklar. Er lautete:

D.____, 20. Dezember 2019

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Guten Tag, Herr Kummer

An der letzten Gemeinderatssitzung wurde ein Geschäft beraten, welches Sie betrifft.

Im Anhang erhalten Sie den betreffenden Protokollauszug zur Information. Das Protokoll ist noch nicht durch den Gemeinderat genehmigt worden. Die Genehmigung erfolgt in der Regel an der nächsten Sitzung.

Falls in Ihrem Protokollauszug eine Änderung erfolgt, werden Sie bis spätestens eine Woche nach der nächsten Gemeinderatssitzung (23.01.2020) mit dem korrigierten Protokollauszug bedient.

Bei Unklarheiten helfen wir Ihnen gerne weiter.

Einwohnergemeinde D.____

Gemeindegemeinschafter

E.____, Gemeindegemeinschafter

2.3 Vorab sollte vermieden werden, Entscheide so kurz vor den Feiertagen zu versenden, den Adressaten mithin einen abschlägigen Bescheid unter den Weihnachtsbaum zu legen. Sodann ist – wie sogleich zu zeigen ist – problematisch, eigentliche Entscheide als «Auszug aus dem Protokoll» zu verschicken. Protokoll und Entscheid sind nicht dasselbe.

2.4 Nach § 28 des Gemeindegesetzes (GG, BGS 131.1) muss das Protokoll einer Gemeinderatssitzung alle wesentlichen Vorgänge, insbesondere die Anträge, den Inhalt der

Wortmeldungen, die Beschlüsse und Abstimmungsergebnisse enthalten. Ein Entscheid braucht dagegen eine ausreichende Begründung und dann ein vollstreckbares Dispositiv. Die Begründung behördlicher Entscheide vermittelt den Betroffenen die Sicherheit, mit ihren Vorbringen auch ernst genommen zu werden und stellt sicher, dass die Adressaten die Tragweite des Entscheids erkennen und diesen in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiterziehen können (vgl. statt vieler Vera Marantelli/Said Huber in: Bernhard Waldmann/Philippe Weissenberger [Hrsg.], Praxiskommentar Verwaltungsverfahrenrecht, 2. Aufl., Zürich 2016, Art. 6 N 32).

2.5 Der oben zitierte Begleitbrief hat mehr Unklarheiten geschaffen als beseitigt. So hat der Gemeindegliedbesitzer den Eindruck erweckt, es seien noch Änderungen des zugestellten Protokollauszugs möglich. Ob diese auch Einfluss auf das Dispositiv haben könnten, blieb offen. Es kann aber nicht sein, dass eine Rechtsmittelfrist beginnt und sogar abläuft, während die Entscheidungsbegründung (oder gar die daraus resultierende Schlussfolgerung, resp. das Ergebnis) noch nicht definitiv feststeht. Es gibt keine unter Vorbehalt eröffneten Entscheide. Dies wäre mit der Rechtssicherheit schlicht nicht vereinbar.

2.6 Hinzu kommt Folgendes: Das Verwaltungsgericht ist in seinem Urteil vom 10. Februar 2011 (VWBES.2010.96) unter Zitierung von Rechtsprechung und Lehre zum Schluss gekommen, ein Bauentscheid bedürfe der Unterschrift eines Mitglieds der Baukommission. Die Unterschrift des Protokollführers sei nicht ausreichend, sondern bezeuge die Richtigkeit der Abfassung und damit die Entscheide der Baukommission. Sobald der Protokollauszug aber als Entscheid Drittpersonen eröffnet werde, sei die Unterschrift eines Vertreters der Baukommission zumindest auf dem Original erforderlich (vgl. dazu auch Lorenz Kneubühler/Ramona Pedretti in: Christoph Auer/Markus Müller/Benjamin Schindler: Kommentar VwVG, Zürich 2019, N 9 f. zu Art. 34 VwVG). Diese Erwägungen können sinngemäss auf den vorliegenden Fall übertragen werden. Mit Blick auf die Bedeutung eines Geschäfts sieht denn auch § 131 Abs. 2 lit. c GG vor, dass Erlasse vom Gemeindepräsidenten und dem Gemeindegliedbesitzer zu unterzeichnen sind. Eine Nutzungsplanung wie die angefochtene hat (auch) rechtsetzenden Charakter (vgl. schon BGE 94 I 336 E. 3 S. 341 ff.). Insofern genügt ein vom Gemeindegliedbesitzer unterzeichneter Protokollauszug nicht, um als anfechtbarer Entscheid zu gelten.

3.1 Demzufolge wurde der Entscheid nicht rechtsgenüglich eröffnet: Die Fassung war offenbar noch nicht definitiv (jedenfalls weckte der Begleitbrief begründete Zweifel daran) und es fehlte die Unterschrift des Gemeindepräsidenten. Nicht formgerecht eröffnete Verfügungen entfalten für die Adressaten keine materiellen Rechtswirkungen und lösen auch keine Rechtsmittelfrist aus (vgl. Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. Bern 2014, S. 276). Als Beispiele nennen die zitierten Autoren etwa die mangelnde Begründung, wegen der die Rechtsmittelfrist erst zu laufen beginne, wenn der Adressat im Besitze aller Elemente sei, die für eine erfolgreiche Wahrung seiner Rechte nötig seien. Analog verhalte es sich, wenn eine Verfügung nicht als solche bezeichnet gewesen sei und daher Zweifel bestünden, ob es sich beim behördlichen Schreiben tatsächlich um eine Verfügung gehandelt habe (Tschannen/Zimmerli/Müller, a.a.O.).

3.2 Zwar ist dem Rechtsvertreter entgegen zu halten, er hätte sich umgehend bei der Gemeinde erkundigen oder eine vorsorgliche Beschwerde einreichen können. Indes wiegen die Mängel des ungenügend eröffneten Entscheids schwerer und sind nicht dem Anwalt der Beschwerdeführer anzulasten.

4. Der Vollständigkeit halber sei zu den Ausführungen des angefochtenen Regierungsratsbeschlusses Folgendes festgehalten: Nach § 32 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 124.11) beträgt die Beschwerdefrist 10 Tage. § 56 VRG verweist auf die subsidiär anwendbare Zivilprozessordnung. Das Verwaltungsgericht hat bereits vor Jahrzehnten in einem Grundsatzentscheid festgehalten, die Bestimmungen über die Gerichtsferien seien wohl auf die verwaltungsgerichtlichen Verfahren, nicht aber auf die Verwaltungsverfahren anwendbar (SOG 1977 Nr. 38). Das ist keine solothurnische Besonderheit. Auch das zürcherische Gesetz sieht für erstinstanzliche Verwaltungsverfahren, für Einsprache- und Rekursverfahren keinen Fristenstillstand vor (Alain Griffel: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, Zürich 2014, N 18 zu § 11 ZH-VRG). Das bernische Gesetz kennt gar keinen Fristenstillstand, keine Gerichtsferien (Ruth Herzog/Michael Daum: Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, Bern 2020, N 8 zu Art.41 BE-VRPG). Art. 30 Abs. 2 lit. a SG-VRP (sGS 951.1) bestimmt, dass die Gerichtsferien im Verfahren vor den Verwaltungsbehörden nicht gelten. Wäre der Beschluss des Gemeinderats formgerecht am 23. Dezember 2019 eröffnet worden, wäre die Beschwerde am 10. Januar 2020 tatsächlich verspätet gewesen.

Ein Wiedereinsetzungsgrund gemäss § 10^{bis} VRG lag nicht vor, haben doch Anwälte und Anwältinnen ihre Kanzlei so zu organisieren, dass Fristen auch in ihrer Abwesenheit und im Verhinderungsfall gewahrt werden können. Im vorliegenden Fall sind drei Anwälte und eine Anwältin in der Kanzlei tätig, so dass die vorgebrachten persönlichen Gründe für eine Wiedereinsetzung nicht gereicht hätten. Es müsste der Nachweis erbracht sein, dass der Zustand des Anwalts selbst die Bestellung eines Stellvertreters und die Benachrichtigung der Klientschaft verhindert hat (Alain Griffel, a.a.O., N 41 ff. zu § 12 ZH-VRG; Herzog/Daum, a.a.O., N 16 ff. zu Art. 43 BE-VRPG). Dies war hier nicht der Fall.

5. Die Beschwerde erweist sich somit als begründet, sie ist gutzuheissen. Der Regierungsratsbeschluss 2020/1719 ist aufzuheben. Die Rückweisung an die Gemeinde zur formell korrekten Eröffnung ihres Beschlusses würde allerdings einem prozessualen Leerlauf gleichkommen, weshalb die Angelegenheit an den Regierungsrat zur materiellen Behandlung der Planbeschwerde zurückzuweisen ist. Die Beschwerdeführer verlieren damit keine Beschwerdeinstanz und an der Begründung des abschlägigen Gemeinderatsbescheids vom Dezember 2019 dürfte sich nichts geändert haben.

6.1 Nach § 77 VRG werden den am verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren beteiligten Behörden in der Regel keine Verfahrenskosten auferlegt und keine Parteientschädigungen zugesprochen. Damit die Kosten und eine Parteientschädigung dem Gemeinwesen überbunden werden können, braucht es besondere Umstände, insbesondere, wenn die Behörde einen krassen Fehlentscheid in besonderer Weise zu verantworten hat, zum Beispiel bei einer Verletzung des rechtlichen Gehörs oder bei einem willkürlichen Entscheid (vgl. SOG 2010 Nr. 20 E. 7, S. 160). Nach dem Gesagten liegt

hier ein solcher Fall vor. Die Eröffnung des Entscheids erfolgte krass fehlerhaft und widerspricht – indem sie bei einer 10-tägigen Rechtsmittelfrist am 20. Dezember 2019 erfolgte – dem Grundsatz des fairen Verhaltens im Verfahren (vgl. Art. 2 ZGB), an den sich auch die Behörden zu halten haben. Der Gemeinde sind deshalb in Anwendung von Art. 106 Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) die Kosten zu überbinden. Zudem hat sie die Beschwerdeführer zu entschädigen. Die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht sind auf CHF 500.00 festzusetzen.

6.2 Das Honorar, das der Vertreter der Beschwerdeführer fakturiert, erscheint als übersetzt und der Komplexität der sich stellenden Rechtsfragen nicht angemessen. Er macht über 19 Stunden Arbeit geltend für eine neunseitige Beschwerde, die sich massgeblich mit der mangelhaften Eröffnung auseinandersetzen hatte. Soweit sich die Beschwerde materiell zur eigentlich angefochtenen Planung äussert, war von vornherein nicht auf die entsprechenden Rügen einzutreten. 18 Stunden und 20 Minuten werden allein für die Ausfertigung der begründeten Beschwerde in Rechnung gestellt. Prozessgegenstand war einzig die Frage, ob der Beschluss der Gemeinde rechtsgenügend eröffnet respektive die Beschwerde verspätet war. Zudem ist die (nicht belegte) Kleinspeisenpauschale unbeachtlich. Der Arbeitsaufwand ist pauschal um die Hälfte zu kürzen und ein Auslagenersatz von CHF 100.00 zuzusprechen. Es resultiert ein Betrag von CHF 2'687.10 (9.58h à CHF 250.00 zuzügl. CHF 100.00 Auslagen und Mehrwertsteuer à CHF 192.10).

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen: Der Regierungsratsbeschluss 2020/1719 vom 1. Dezember 2020 wird aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur materiellen Behandlung an den Regierungsrat zurückgewiesen.
2. Die Einwohnergemeinde D.____ hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 500.00 zu bezahlen.
3. Die Einwohnergemeinde D.____ hat den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von insgesamt CHF 2'687.10 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Die Präsidentin

Der Gerichtsschreiber

Scherrer Reber

Schaad

16. Juni 2021

VERFÜGUNG

In der Beschwerdesache Nr. 2020/187

A., _____
v.d. Rechtsanwalt B., _____

Beschwerdeführer

gegen

C., _____

Vorinstanz

betreffend

Entscheid der C. vom 17. Dezember 2020
(Bauen ohne Bewilligung auf GB X.)

stellt das Bau- und Justizdepartement fest und zieht in Erwägung:

I. Feststellungen

1. Mit Schreiben vom 17. Dezember 2020 teilte die C. (hiernach Vorinstanz) A., _____, mit, dass im Rahmen einer routinemässigen Überprüfung aufgefallen sei, dass auf seinem Grundstück X. Bauten und bauliche Anlagen beständen, welche angeblich nie bewilligt worden seien. Folge dessen verfügte die Vorinstanz die Feststellung der Rechtswidrigkeit und setzte Frist zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs und einer Stellungnahme. Im Unterlassungsfalle - so die Vorinstanz - würde diese die Wiederherstellung des Urzustandes anordnen.
2. Gegen besagte Verfügung erhob A. (hiernach Beschwerdeführer) mit Schreiben vom 23. Dezember 2020 beim Bau und Justizdepartement des Kantons Solothurn (BJD) Beschwerde mit dem Antrag, die angefochtene Verfügung aufzuheben. Innert gewährter Frist reichte der Beschwerdeführer, nun vertreten durch Rechtsanwalt B., _____, die einlässliche Beschwerdebegründung nach. In dieser beantragt der Beschwerdeführer die Feststellung der Nichtigkeit der Verfügung, eventualiter die Aufhebung und Rückweisung des Verfahrens [recte: der Sache] an die Vorinstanz, subeventualiter die Aufhebung der Verfügung, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Vorinstanz.
3. Mit Schreiben vom 29. März 2021 liess sich die Vorinstanz zur Beschwerdesache vernehmen und reichte die Verfahrensakten ein. Sie beantragt die Abweisung der Beschwerde, eventualiter die teilweise Gutheissung, als ein eingeschränkter Bestandesschutz bezüglich der bestehenden Bauten festzustellen sei.
4. Der Beschwerdeführer replizierte in der Folge mit Schreiben vom 22. April 2021. Gleichentags reichte die Vorinstanz den Beleg zur Anmerkung «Revers betreffend Waldabstand ID.007-1000/006184» vom 29.07.1991 auf GB X. zu den Akten. Die Replik resp. der Beleg wurde den Parteien mit Verfügung vom 26. April 2021 zur Kenntnis zugestellt. Mit Schreiben vom 12. Mai 2021 nahm die Vorinstanz ein weiteres Mal Stellung. Weitere Eingaben gingen nicht ein.
5. Auf die Ausführungen der Parteien wird - soweit für die Entscheidungsfindung erheblich - in den Erwägungen eingegangen. Darüber hinaus sei auf die Akten verwiesen.

II. Erwägungen

1. [...]
2. [...]
3. [...]
4. [...]
5. Auf GB X. stehen vier Gebäude. Zum einen die beiden - unbestrittenermassen bewilligten - Gebäude Y. und Z., zum anderen zwei Nebengebäude in Richtung Westen. Das westlichere der beiden Gebäude liegt im Wald, in der Schutzzone Waldrand sowie innerhalb der Waldbaulinie. Zudem kommt ein Teil des Gebäudes auf GB X. zu liegen. Das östlichere Gebäude ist lediglich von der Schutzzone Waldrand betroffen. Nachdem die Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung noch davon ausgegangen ist, dass die beiden Nebengebäude in den 90er-Jahren erstellt worden sind, gelang es dem Beschwerdeführer, diese Behauptung mit Luftaufnahmen zu widerlegen. Die Vorinstanz anerkannte denn auch in ihrer Stellungnahme vom 29. März 2021, dass die beiden Nebengebäude mindestens seit 1953 Bestand haben. Der Beschwerdeführer führte darüber hinausgehend in seiner Replik aus, die

Nebenbauten seien in einem nicht näher zu bekannten Zeitpunkt zwischen 1900 und 1950 erstellt worden.

6. Einem online auffindbaren Abzug eines Glasplattennegativs vom 29. September 1947 (...) lässt sich entnehmen, dass die Nebenbauten zum Zeitpunkt der Luftaufnahme noch nicht erstellt gewesen sind. Im Jahr 1953 waren die Nebengebäude nachgewiesenermassen erbaut. Somit gilt als erstellt, dass die beiden im Streit stehenden Gebäude im Zeitraum zwischen 1947 und 1953 erbaut wurden. Das gleiche gilt für den Stellplatz.

7. Fraglich ist nun, ob die Bauten bereits damals einer Baubewilligung bedurft hätten. Der Beschwerdeführer bestreitet dies sowohl in seiner Beschwerde wie auch in der Replik, ohne hierfür nähere Gründe darzutun. Das Gesetz betreffend das Bauwesen wurde vom Kantonsrat von Solothurn - auf Antrag des Regierungsrates - am 10. Juni 1906 beschlossen. Gestützt darauf wurde am 23. November 1926 das Bau-Reglement für Gemeinden, welche das Bauplanverfahren nach § 1 des Gesetzes betreffend das Bauwesen vom 10. Juni 1906 nicht eingeführt haben (bekannt als «Normalbaureglement»), vom Regierungsrat verabschiedet. Somit galt in den entsprechenden Gemeinden zum vorliegend relevanten Zeitpunkt entweder das Gemeindebaureglement oder das Normalbaureglement. § 6 Abs. 1 Gesetz betreffend das Bauwesen vom 10. Juni 1906 sah vor, dass die Gemeinden, welche das Bauplanverfahren (und somit ein Baureglement) einzuführen gedachten, das Einholen von Baubewilligungen in ihren Reglementen vorsehen mussten. Das Normalbaureglement vom 23. November 1926 sieht in § 6 lit. a explizit vor, dass bei Neubauten eine Baubewilligung einzuholen ist. Somit ist dargelegt, dass die im Streit stehenden Bauten und baulichen Anlagen in jedem Fall der Baubewilligungspflicht unterstanden.

8. Bauten, welche trotz Baubewilligungspflicht ohne eine solche Bewilligung errichtet worden sind, gelten als formell rechtswidrig. Bei solchen Bauten sind die Baubehörden grundsätzlich berechtigt und verpflichtet, ein nachträgliches Baugesuch einzuverlangen. Nach der einschlägigen Rechtsprechung ist die Befugnis der Behörden, den Abbruch einer rechtswidrigen Baute zu verlangen, in der Regel auf 30 Jahre beschränkt (vgl. 132 II 21 E. 6.3; jedenfalls innerhalb der Bauzone). Steht die betroffene Baute unbestrittenermassen seit mehr als 30 Jahren vor Ort, ist es möglich, dass sich die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens als zwecklos, zur Herstellung des rechtmässigen Zustands ungeeignet und somit als unverhältnismässig erweist (vgl. BRGE III Nr. 0137/2015 vom 2. September 2015 E. 3.4.3, in: BEZ 2015 Nr. 54). Vorliegend ist evident, dass es sich um einen solchen Fall handelt. Die Bauten stehen gemäss dem Beweisergebnis seit rund 70 - 75 Jahren vor Ort. Das Einholen einer Baubewilligung ist somit als unverhältnismässig zu qualifizieren. Der Beschwerdeführer hat dagegen zu Recht Beschwerde geführt. Es sind auch keine polizeilichen Missstände ersichtlich, die ein Einschreiten rechtfertigen würden. Der möglicherweise verletzte Grenzabstand gegenüber GB X. vermag ein öffentlich-rechtliches Einschreiten nicht zu rechtfertigen. Anzumerken bleibt, dass eine allfällige Prüfung der Durchsetzbarkeit des Rechts der betroffenen Nachbarin (GB N.), den Abbruch der westlich liegenden Baute zu verlangen - sei es grundsätzlich oder zumindest soweit, als diese auf Grund ihrer eigenen Parzelle steht - dem Zivilrichter vorbehalten bleibt.

9. Folge der vorstehenden Ausführungen ist, dass eine «Legalisierung» der Gebäude mittels Baubewilligung ausser Betracht fällt. Angesichts des Umstandes, dass bei der Prüfung der Bewilligungsfähigkeit grundsätzlich das «mildere» Recht gilt (vgl. dazu und zu den Ausnahmen davon Urteil des Bundesgerichts 1C_22/2019, 1C_476/2019 vom 6. April 2020 E. 8.1), scheint es zwar nicht ausgeschlossen, dass zumindest das östlichere der beiden Gebäude nachträglich hätte bewilligt werden können. Aufgrund der (berechtigten) standhaften Weigerung des Beschwerdeführers, ein Baugesuch einzureichen, wird die Frage der Bewilligungsfähigkeit jedoch obsolet. Die beiden Nebengebäude waren und bleiben somit formell rechtswidrig, da sie trotz Baubewilligungspflicht zu keinem Zeitpunkt bewilligt wurden und aufgrund der Weigerung des Beschwerdeführers, ein Baugesuch einzureichen, nicht bewilligt werden können.

10. Konsequenz der bestehenden formellen Rechtswidrigkeit ist, dass die beiden Nebengebäude nur, aber immerhin, geduldet werden. Dies führt jedoch - anders als bei der Ersitzung von Eigentum - nicht dazu, dass die rechtswidrige Baute rechtmässig wird. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist es dem Beschwerdeführer als Eigentümer zu duldbaren Bauten zwar erlaubt, mit bewilligungsfrei zulässigen Massnahmen ebendiese zu unterhalten. Es ist ihm jedoch strengstens untersagt, die Bauten - im Sinne eines erweiterten Bestandesschutzes - mit bewilligungspflichtigen Massnahmen zu erneuern, teilweise zu ändern, zu erweitern oder wiederaufzubauen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_558/2018 vom 9. Juli 2019 E. 4.3). Das gilt sowohl für den Beschwerdeführer wie auch für jegliche Rechtsnachfolger.
11. Im Sinne der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Die Dispositivziffern 2 - 5 sind vollumfänglich aufzuheben. Dispositivziffer 1 ist dahingehend anzupassen, als dass explizit die formelle Rechtswidrigkeit festgestellt wird. Ebenfalls sind die Duldung sowie die Vorgaben zum Bestandesschutz festzuhalten.
12. [...]
13. [...]

Es wird

v e r f ü g t :

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde von A., v.d. Rechtsanwalt B., vom 23. Dezember 2020 werden die Dispositivziffern 2 - 5 der angefochtenen Verfügung vom 17. Dezember 2020 ersatzlos aufgehoben.
2. Dispositivziffer 1 der angefochtenen Verfügung vom 17. Dezember 2020 lautet neu wie folgt: «Gestützt auf § 151 PBG wird die formelle Rechtswidrigkeit der Bauten oder baulichen Anlagen (Schopf, Garage und Stellplatz) auf GB X. festgestellt. Die Bauten oder baulichen Anlagen werden geduldet. A. wird darauf hingewiesen, dass es ihm und allfälligen Rechtsnachfolgern strengstens untersagt ist, die rechtswidrigen Bauten oder baulichen Anlagen im bauwilligungspflichtigen Umfang zu erneuern, teilweise zu ändern, zu erweitern oder wiederaufzubauen».
3. [...]
4. [...]