

SO_GERICHTE VWBES.2019.447 vom 1. Juli 2020

SO Obergericht, 2020-07-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2019.447

FR: SO_GERICHTE VWBES.2019.447 du 1 juillet 2020

IT: SO_GERICHTE VWBES.2019.447 del 1 luglio 2020

Erwägungen

E. 1

Auf GB K.____ Nr. xxx befindet sich die Liegenschaft [...]. Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein über hundert Jahre altes Bauernhaus mit Nebengebäuden. Das Grundstück befindet sich in der Landwirtschaftszone, welche von der Juraschutzzone überlagert wird. Es gehört schon lange nicht mehr zu einem Landwirtschaftsbetrieb.

E. 2

An der Liegenschaft wurden im Laufe der Zeit verschiedene Änderungen vorgenommen. Am 24. Februar 1996 wurde den damaligen Grundeigentümern, der Erbgemeinschaft B.____, von der Baukommission der Einwohnergemeinde K.____ (nachfolgend: Baubehörde) die Baubewilligung für die Einzäunung der Nordseite des Hausplatzes erteilt. Am 22. Dezember 2000 wurde die Liegenschaft an C.____ und D.____ verkauft.

E. 2.1

Es ist unbestritten, dass das Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone liegt und zusätzlich von der Juraschutzzone überlagert wird. Deshalb ist im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zusätzlich die Zustimmung durch das kantonale BJD einzuholen (§ 38bis Abs. 1 Planungs- und Baugesetz [PBG, BGS 711.1]). Soweit die Beschwerdeführerin beantragt, es sei festzustellen, dass die Wohnung im Obergeschoss der Liegenschaft nicht (nachträglich) baubewilligungspflichtig sei, kann ihr nicht gefolgt werden. Beim Einbau einer Wohnung handelt es sich offensichtlich nicht mehr um einfache Renovationsarbeiten, für welche keine (Ausnahme-)Bewilligung erforderlich ist (Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 24c RPG N 11). Dies lässt sich nur schon daran erkennen, dass vorliegend zusätzliche Nassräume eingebaut wurden. § 3 Abs. 2 lit. e KBV schreibt überdies die Baubewilligungspflicht für Heizungs- und Feueranlagen wie den in der Wohnung vorhandenen Tiba-Herd explizit vor. Schliesslich sind auch Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen baubewilligungspflichtig (§ 3 Abs. 2 lit. c KBV). Die Baubehörde hat demnach zu Recht die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens verlangt, ist doch unbestritten, dass für die streitgegenständliche Wohnung aktuell keine Bewilligung vorliegt. In diesem Punkt erweist sich die Beschwerde folglich als unbegründet.

E. 2.2

Die Frage, ob das 1. Obergeschoss der Liegenschaft schon seit langer Zeit bewohnt wird, ist von der Frage der Bewilligungspflicht zu trennen und im Rahmen der Besitzstandsgarantie von Art. 24c RPG zu beurteilen. Es ist unbestritten, dass die Voraussetzungen für eine Baubewilligung gemäss Art. 16a und Art. 22 RPG (zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone) nicht gegeben sind. Es ist deshalb zu prüfen, ob eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24 ff. RPG erteilt werden kann.

E. 2.3

Subeventualiter sei auf die Anordnung des Rückbaus zu verzichten. 3. Der Beschwerde sei aufschiebende Wirkung einzuräumen. 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

E. 3

Am 9. August 2002 erteilte die Baubehörde C.____ und D.____ die Bewilligung zum Abbruch des bestehenden Schopfes, zum Bau eines neuen Schopfes sowie zum Einbau von Pferdeboxen und eines Dachzimmers in das Haupthaus. In der Folge stellte das Bau- und Justizdepartement (BJD) fest, dass der Schopf nicht nach den bewilligten Plänen ausgeführt worden war. Eine nachträgliche Bewilligung für den nicht bewilligungsgemässen Umbau des östlichen Schopfteiles wurde nicht erteilt und es wurde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes angeordnet.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin rügt einen Verstoß gegen die Besitzstandsgarantie von Art. 24c Abs. 1 RPG. Nach dieser Bestimmung werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG). Sofern das Obergeschoss der Liegenschaft, wie in der Beschwerde vorgebracht, bereits seit langer Zeit bewohnt wurde, liegt mit dem Einbau von Nasszelle, Küche oder weiteren Zimmern eine blosser Erneuerung bzw. Änderung einer zonenwidrigen Baute vor. Die Identität der Baute (vgl. Art. 42 Abs. 1 Raumplanungsverordnung [RPV, SR 700.1]) bliebe aber grundsätzlich gewahrt. Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung ist der Zustand, in dem sich die Baute im Zeitpunkt der Zuweisung zum Baugebiet befand, d.h. der 1. Juli 1972 (Art. 42 Abs. 2 RPV). Ist die Wohnnutzung im Obergeschoss der Liegenschaft demgegenüber neu, liegt eine Erweiterung vor, die entsprechend den strengeren Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV unterliegt.

E. 3.2

Vor diesem Hintergrund ist zunächst in tatsächlicher Hinsicht zu klären, ob das Obergeschoss der Liegenschaft bereits «seit Jahrzehnten rechtmässig bewohnt» wird, wie dies die Beschwerdeführerin vorbringt. Massgebend ist dabei grundsätzlich die Nutzung des 1. Obergeschosses im Zeitpunkt des 1. Juli 1972. Wurde die Wohnnutzung seither aufgegeben, ist sie nicht mehr zu berücksichtigen. Die Aufgabe der Nutzung setzt einen klaren Bruch voraus, indem entweder das Objekt als solches aufgegeben oder indem eine künftige Wiederverwendung zu einem zumindest vergleichbaren Zweck ausgeschlossen wird. Das blosser Leerstehen während einer vorübergehenden Dauer, etwa weil es zwischenzeitlich an einem geeigneten Nutzer fehlt, genügt für sich allein noch nicht (Urteil des Bundesgerichts 1C_168/2015 vom 11. Mai 2016, E. 3.5.1 mit Hinweisen). Die Besitzstandsgarantie entfiel gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur früheren, teilweise mit Art. 24c RPG vergleichbaren Bestimmung von Art. 24 Abs. 2 RPG nicht bei einem Unterbruch der bisherigen Nutzung von einigen wenigen, wohl aber bei einem solchen von 20 Jahren (Urteil des Bundesgerichts 1A.265/1997 vom 19. März 1998).

E. 3.3

Der Sachverhalt ist nachfolgend mittels Beweiswürdigung zu erstellen. Der Grundsatz der freien Beweiswürdigung, welcher für das gesamte öffentliche Recht gilt, bezieht sich auf die Würdigung der erhobenen Beweise, deren Überzeugungskraft frei zu prüfen und zu bewerten ist, ohne dass die Behörde an bestimmte Vorgaben gebunden ist. Er weist enge Bezüge zur Untersuchungsmaxime auf. Die Untersuchungspflicht der Behörden dauert so lange, bis ■ im Rahmen der freien Beweiswürdigung ■ über die für die Beurteilung des streitigen Anspruchs erforderlichen Tatsachen hinreichend Klarheit besteht. Der Beweis gilt grundsätzlich dann als erbracht, wenn die Behörde nach objektiven Gesichtspunkten von der Richtigkeit einer Sachbehauptung überzeugt ist (zum Ganzen René Wiederkehr/Kaspar Plüss, Praxis des öffentlichen Verfahrensrechts, Bern 2020, Rz. 1478 ff.).

E. 3.4

Als objektive Beweismittel ist zunächst auf die Pläne im Baubewilligungsverfahren aus dem Jahr 2001/2002 betreffend den Abbruch des bestehenden Schopfes, den Bau eines neuen Schopfes sowie den Einbau von Pferdeboxen und eines Dachzimmers in das Haupthaus zu verweisen. Auf den Plänen des 1. Obergeschosses ist das neue Schlafzimmer rot markiert. Der übrige Raum im Obergeschoss mit Ausnahme des Zimmers gegen Osten, das nicht näher bezeichnet wird, wird als «Best. Estrich» ausgewiesen. Dieser Raum umfasst allerdings auch das Obergeschoss der Scheune. Auf dem Plan ist weiter eine grosszügig dimensionierte Treppe vom Erdgeschoss ins Obergeschoss ersichtlich. Weiter liegen Fotografien der streitgegenständlichen Liegenschaft vor. Auf der Ostseite verfügt die Liegenschaft im 1. Obergeschoss über drei Fenster (klägerische Urkunde 12). Auf den übrigen Fotografien des Objekts von aussen sind (mit Ausnahme der im Jahr 2002 eingebauten Dachfenster für das Schlafzimmer) keine weiteren Fenster erkennbar (klägerische Urkunde 13). Im 1. Obergeschoss der Liegenschaft befinden sich sodann ein alter Kachelofen (klägerische Urkunde 6) sowie wahrscheinlich in der Küche ein in die Jahre gekommenes Waschbecken und ein Tiba-Herd (klägerische Urkunde 17). Die zum Beweis eingereichten Katasterschätzungen weisen dagegen keine relevante Beweiskraft auf, sagen diese doch nichts darüber aus, ob das Obergeschoss zum fraglichen Zeitpunkt bewohnt war oder nicht. Ob die Liegenschaft im Jahr 2001 als Mehrfamilienhaus qualifiziert wurde, ist für die Beurteilung der Nutzung im Referenzzeitpunkt (1. Juli 1972) irrelevant.

E. 3.5

Als subjektive Beweismittel sind unter anderem die Schreiben des ehemaligen Gesamteigentümers G. ___ an die Einwohnergemeinde K. ___ zu würdigen. Er hielt in seinem Schreiben vom 13. Oktober 2018 fest, dass sich zum Zeitpunkt des Verkaufs der Liegenschaft an C. ___ und D. ___ im Jahr 2000 im Obergeschoss weder ein Badezimmer noch ein WC befunden hätten. Ebenfalls sei keine Zuleitung für Frischwasser und keine Abflussleitung für Schmutzwasser vorhanden gewesen. Dies müsse Herr C. ___ eingebaut haben zusammen mit dem Ausbau eines Schlafzimmers auf dem Estrich und der Neuinstallation einer Holzheizung (zuvor seien elektrische Speicheröfen montiert gewesen) mit Tiba-Herd und Boiler für Heisswasser im Keller. Das Schreiben von A. ___ und H. ___ an die Baubehörde enthält alsdann keine eindeutigen Hinweise darauf, ob das 1. Obergeschoss der Liegenschaft am 1. Juli 1972 bewohnt war. Es wird lediglich erwähnt, dass die «Wohnung» im 1. Stock zwischen 1927 und 1981 in verschiedenen Zeitabschnitten renoviert und isoliert worden sei. 1981 hätten I. ___ als letzte der Generation B. ___ die Wohnung im Erdgeschoss bewohnt. Ab dann habe eine Person der Erbengemeinschaft

B.____ die Wohnung im 1. Stock zuerst im Wochenaufenthalt, und nach der Pensionierung dauerhaft bewohnt. A.____ führt ferner aus, dass für sie bei der Übernahme völlig klar gewesen sei, dass es sich bei ihrem Haus um ein Zweifamilienhaus gehandelt habe.

E. 3.6

Aus den Ausführungen von G.____ ■ die im Übrigen von der Beschwerdeführerin nicht bestritten werden ■ ergibt sich vorliegend klar, dass bis zum Verkauf der Liegenschaft im Jahr 2000 im Obergeschoss weder Badezimmer noch WC noch ein Wasseranschluss noch eine Holzheizung mit Tiba-Herd vorhanden waren. Damit verbleiben als einzige auf eine Wohnnutzung hindeutenden Elemente der grosse Kachelofen, die in das Obergeschoss führende normal dimensionierte Treppe sowie die von G.____ genannten elektrischen Speicheröfen. Diese Elemente bestanden damit bereits vor dem Jahr 2000. Allein aus der Angabe in den Plänen des Projekts zum Einbau des Schlafzimmers aus den Jahren 2001/2002, wonach Teile des 1. Obergeschosses bestehender Estrich seien, kann folglich nicht geschlossen werden, dass zum Zeitpunkt des Einbaus des Schlafzimmers das gesamte Obergeschoss blosser Lagerraum war. Diesbezüglich ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass das Zimmer gegen Osten mit den drei Fenster dabei explizit nicht als «Best. Estrich» ausgewiesen war. Träfe die Feststellung der Vorinstanz, es habe sich beim Obergeschoss um einen Estrich ■ verstanden als Lagerraum ■ gehandelt, zu, so wäre dieser kaum mit einer normal dimensionierten Treppe erschlossen sowie mit Heizkörpern und Fenstern versehen gewesen. Es ist gerichtsnotorisch, dass ein Estrich als Lagerraum oder eine Abstellkammer nicht gesondert beheizt und mit Fenstern versehen werden. Überdies wäre dann auch die Treppe kleiner dimensioniert. Die Vorinstanz hätte folglich nicht allein von den Plänen aus den Jahren 2001/2002 auf eine gänzlich fehlende Wohnnutzung des 1. Obergeschosses schliessen dürfen. Jedenfalls deutet die Tatsache, dass der vordere Teil des 1. Obergeschosses mittels drei Fenstern belichtet ist, sich dort ein Kachelofen befindet und die übrigen Räume ebenfalls mit Öfen versehen sind und das Obergeschoss mittels einer normalen Treppe erschlossen ist, klar darauf hin, dass das 1. Obergeschoss der Liegenschaft bereits seit langer Zeit ■ und zwar länger als seit dem 1. Juli 1972 ■ als Wohnraum genutzt wurde bzw. wird. Die Voraussetzungen der Aufgabe der Nutzung sind nicht erfüllt, selbst wenn das 1. Obergeschoss zeitweise als Estrich, verstanden im Sinne eines Lagerraums, gedient haben mag. Denn es ist nicht ersichtlich, dass durch diese zeitweilige Nutzung als Lagerraum die künftige Wiederverwendung zu Wohnzwecken ausgeschlossen worden wäre (vgl. Urteil 1C_168/2015 vom 11. Mai 2016, E. 3.5.1).

E. 3.7

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das 1. Obergeschoss der Liegenschaft im massgeblichen Zeitpunkt, dem 1. Juli 1972, als Wohnraum genutzt wurde. Die Wohnnutzung wurde seither nicht dauerhaft aufgegeben, woran auch die vermutlich zeitweilige Verwendung als Lagerraum nichts ändert. Dies hat zur Folge, dass die Wohnnutzung im 1. Obergeschoss durch die Besitzstandsgarantie von Art. 24c Abs. 1 RPG abgedeckt ist.

E. 3.8

Da die Wohnnutzung des 1. Obergeschosses vom Besitzstand abgedeckt wird, ist der Einbau der Wohnung nicht unter dem Gesichtspunkt der Erweiterung, sondern der Erneuerung bzw. Änderung einer nachträglich zonenwidrig gewordenen Baute zu prüfen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt, wird doch diesbezüglich nach Art. 42 Abs. 1

RPV allein verlangt, dass die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Das nachträgliche Baugesuch umfasst den Einbau von Zwischenwänden, einer Küche sowie eines WC. Diese Änderungen beschränken sich auf den Innenraum und dienen der Erfüllung zeitgemässer Wohnbedürfnisse. Wesentliche zusätzliche Auswirkungen auf die Erschliessung und die Umwelt sind nicht ersichtlich. Die Identität der Baute bleibt damit gewahrt. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c Abs. 2 RPG sind erfüllt.

4. Die Beschwerde ist teilweise gutzuheissen. Der Antrag auf Feststellung, dass das Obergeschoss nicht nachträglich baubewilligungspflichtig sei und die Baubehörden zu Unrecht ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren eingeleitet hätten, ist abzuweisen (vgl. oben E. 2). Hingegen ist der (Eventual-)Antrag auf Erteilung der nachträglichen Baubewilligung im Grundsatz gutzuheissen. Verfahrensgegenstand vor Verwaltungsgericht bildete allerdings lediglich die Frage der Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG. Eine baupolizeiliche Prüfung des Baugesuchs durch die Baubehörde hat noch nicht stattgefunden. Entsprechend kann die Baubewilligung nicht direkt durch das Verwaltungsgericht erteilt werden. Vielmehr ist die Angelegenheit zur nachträglichen Erteilung der Baubewilligung an die örtliche Baubehörde zurückzuweisen.

E. 4

Am 1. Oktober 2010 erteilte die Baubehörde C.____ die nachträgliche Baubewilligung für die bereits ausgeführte Erweiterung des bestehenden Zauns.

E. 5

Die Liegenschaft wurde am 30. Juni 2010 an die Ehegatten E.____ und A.____ verkauft. Am 11. Juli 2011 ersuchte E.____ um Erteilung der nachträglichen Baubewilligung für einen bereits erstellten Unterstand. Mit Schreiben vom 9. Januar 2012 teilte E.____ mit, er verzichte auf eine Weiterbehandlung des nachträglichen Baugesuches und werde den Unterstand bis zum 30. April 2012 abbrechen, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Im Zuge der scheidungsbedingten güterrechtlichen Auseinandersetzung zwischen den Ehegatten übernahm A.____ im Dezember 2017 die Liegenschaft zu Alleineigentum.

E. 5.1

Die Prozesskosten im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde werden nach § 58 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG, BGS 124.11) in sinngemässer Anwendung der Art. 106-109 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) auferlegt. Die Beschwerdeführerin obsiegt mit ihrem Eventualbegehren, ihr Hauptbegehren wird jedoch abgewiesen. Dennoch handelt es sich um ein überwiegendes Obsiegen (vgl. Art. 106 Abs. 2 ZPO). Es rechtfertigt sich, die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 1'000.00 bei diesem Ausgang zu $\frac{3}{4}$ entsprechend CHF 750.00 auf die Staatskasse zu nehmen und der Beschwerdeführerin im Umfang von $\frac{1}{4}$ entsprechend CHF 250.00 aufzuerlegen. In Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss sind der Beschwerdeführerin CHF 750.00 zurückzuerstatten.

E. 5.2

Der Kostenentscheid präjudiziert die Entschädigungsfrage (95 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 106 Abs. 2 ZPO). Die Beschwerdeführerin hat im Umfang von $\frac{3}{4}$ Anspruch auf eine

Parteientschädigung nach den §§ 160 f. Gebührentarif (GT, BGS 615.11). Rechtsanwalt Harald Rüfenacht macht eine Entschädigung von CHF 5'748.75 (Honorar 20.5h à CHF 250.00 = CHF 5'125.05, Auslagen CHF 212.70, zzgl. MWST) geltend. Dies erscheint zwar hoch, in Anbetracht der Streitsache jedoch gerade noch als angemessen. Für das vorinstanzliche Verfahren ist keine Entschädigung zuzusprechen, liess sich die Beschwerdeführerin denn auch nicht vertreten. Entsprechend hat der Kanton Solothurn der Beschwerdeführerin für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eine reduzierte Parteientschädigung in Höhe von CHF 4'311.55 zu bezahlen.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die kantonale Zustimmung bzw. Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG wird erteilt und die Angelegenheit zur nachträglichen Erteilung der Baubewilligung an die Baukommission der Einwohnergemeinde K.____ zurückgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1'000.00 gehen zu $\frac{3}{4}$, entsprechend CHF 750.00, zulasten des Kantons Solothurn und zu $\frac{1}{4}$, entsprechend CHF 250.00, zulasten der Beschwerdeführerin. Von dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von CHF 1'000.00 ist der Beschwerdeführerin der Betrag von CHF 750.00 zurückzuerstatten.
3. Der Kanton Solothurn hat der Beschwerdeführerin eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 4'311.55 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

Bachmann

E. 6

Im September 2018 wollte sich F.____ als Mieterin der 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss der Liegenschaft bei der Einwohnergemeinde K.____ anmelden. Die Einwohnergemeinde teilte A.____ mit Schreiben vom 17. September 2018 mit, dass sich in ihren Systemen keine zweite Wohnung in der Liegenschaft finden lasse. Ebenfalls finde sich keine Baubewilligung für einen Wohnungsausbau. Sie wies darauf hin, dass im Jahr 2000 ein Schlafzimmer im Obergeschoss eingebaut worden sei. Die Einwohnergemeinde bat um Klärung des Sachverhalts. Es folgte diverse Korrespondenz mit der Einwohnergemeinde, u.a. auch unter Einbezug des früheren Gesamteigentümers G.____.

E. 7

Am 23. April 2019 stellte A.____ bei der Baubehörde ein Baugesuch für die Erteilung der nachträglichen Baubewilligung für den Einbau der Wohnung im 1. Obergeschoss der Liegenschaft [...]. Mit Schreiben vom 23. April 2019 überwies die Baubehörde das

Baugesuch an das Amt für Raumplanung zur Beurteilung und beantragte die Zustimmungserteilung. Zur Begründung führte sie aus, die Wohnung bestehe seit mehreren Jahren. Seit wann genau das Ganze als separate Wohnung (d.h. nach Einbau von Bad und Küche) bezeichnet werden könne, sei unklar. Ein Baugesuch sei letztmals im Jahr 2000 für den Einbau eines Schlafzimmers gestellt und bewilligt worden. A.____ habe glaubhaft versichert, dass die Wohnung bereits bestanden habe, als sie die Liegenschaft käuflich erworben habe bzw. dass dies ein Grund gewesen sei, die Liegenschaft überhaupt zu kaufen. Die solothurnische Gebäudeversicherung habe die Liegenschaft bereits im Jahr 2001 als Mehrfamilienhaus kategorisiert. Am 16. Mai 2019 wurde das Baugesuch publiziert. Innert Frist gingen keine Einsprachen ein.

E. 8

Mit Verfügung vom 6. Dezember 2019 stellte das Bau- und Justizdepartement (BJD) fest, dass das Bauvorhaben weder zonenkonform sei noch die Voraussetzungen von Art. 24 ff. Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) erfülle. Das BJD hielt ausgehend von den Plänen für das im Jahr 2002 eingebaute Schlafzimmer im Obergeschoss, welche den übrigen Raum im Obergeschoss der Liegenschaft als «Best. Estrich» bezeichne, fest, dass das Obergeschoss zu diesem Zeitpunkt erstmals einer Wohnnutzung zugeführt worden sei. Eine nachträgliche Ausnahmegewilligung könne deshalb aufgrund der Bestimmungen über die Erweiterung nachträglich zonenwidrig gewordener Bauten nicht im Umfang der gesamten Wohnung im 1. Obergeschoss erteilt werden. Das BJD ordnete deshalb die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an.

E. 9

Mit Eingabe vom 20. Dezember 2019 erhob A.____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin), vertreten durch Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn gegen die Verfügung des BJD vom 6. Dezember 2019 Beschwerde. In der Beschwerdebegründung vom 13. März 2020 wurden die folgenden Rechtsbegehren gestellt:

E. 10

Mit Verfügung vom 18. März 2020 wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt.

E. 11

Die Baubehörde nahm am 24. März 2020 zur Beschwerde Stellung, ohne einen expliziten Antrag zu stellen.

E. 12

Mit Stellungnahme vom 8. Mai 2020 beantragte das BJD (nachfolgend: Vorinstanz) die Abweisung der Beschwerde.

E. 13

Mit Replik vom 2. Juni 2020 hielt die Beschwerdeführerin an den gestellten Rechtsbegehren fest.

E. 14

Auf die Ausführungen der Parteien wird, soweit für die Entscheidungsfindung wesentlich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II.

1. Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung zuständig (§ 2 Abs. 3 Kantonale Bauverordnung KBV, BGS 711.61; § 49 Gerichtsorganisationsgesetz [GO, BGS 125.12]). Die Beschwerdeführerin ist als Grundstückseigentümerin durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.