

SO_GERICHTE VWBES.2023.326 vom 3. November 2022

SO Obergericht, 2022-11-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2023.326

FR: SO_GERICHTE VWBES.2023.326 du 3 novembre 2022

IT: SO_GERICHTE VWBES.2023.326 del 3 novembre 2022

Erwägungen

E. 1

Am 7. Juni 2021 reichte B.____ bei der Bau- und Werkkommission [...] ein Baugesuch für eine Sichtschutzwand auf dem Grundstück GB [...] ein. Die Sichtschutzwand soll an die Grenze zum Grundstück GB [...] zu liegen kommen.

E. 2

Das Baugesuch wurde am 5. August 2021 im Anzeiger Bucheggberg-Wasseramt publiziert. Innert der Auflagefrist vom 5. August 2021 bis 19. August 2021 erhob A.____ (Eigentümer des Grundstücks GB [...]), vertreten durch Rechtsanwalt Simon Schnider, dagegen Einsprache.

E. 2.1

Der Beschwerdeführer beantragt sinngemäss, es sei eine mündliche Verhandlung oder ein Augenschein anzuordnen, da die Vorkommnisse der letzten Jahre zu umfangreich seien, um diese schriftlich anbringen zu können.

E. 2.2

Gemäss § 52 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG, BGS 124.11) sind die Verwaltungsgerichtsbehörden nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden. Nach § 71 VRG finden mündliche Verhandlungen nur bei Disziplinarbeschwerden statt. In allen übrigen Fällen entscheiden die Verwaltungsgerichtsbehörden aufgrund der Akten; sie können jedoch, auf Antrag oder von Amtes wegen, eine Verhandlung anordnen, sofern dies als notwendig erachtet wird und Sinn macht. Im vorliegenden Fall wurden die Vorakten beigezogen und die Parteien konnten ihren Standpunkt bei der Vorinstanz ausführlich aufzeigen sowie mit diversen Unterlagen belegen. Es ist nicht ersichtlich, welche zusätzlichen relevanten Erkenntnisse das Gericht durch eine Parteibefragung oder einen Augenschein gewinnen könnte. Der Antrag ist deshalb abzuweisen.

E. 3

Mit Entscheid vom 3. November 2022 sistierte die Bau- und Werkkommission [...] das Baugesuch von B.____ und setzte gleichzeitig A.____ Frist bis am 31. Dezember 2023, eine Ausfahrt von seinem Grundstück auf die Kantonsstrasse den Vorgaben von §§ 53 und 53bis der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) entsprechend zu erstellen (Ziffer 3).

E. 3.1

Die Bau- und Werkkommission [...] führte in der Verfügung vom 3. November 2022 im Wesentlichen aus, dass die Liegenschaften [...]strasse 2 und 4 (GB [...]) infolge

Abparzellierung über eine gemeinsame Einfahrt erschlossen gewesen seien. Zur Regelung der gemeinsamen Erschliessung sei ein gegenseitiges Wegrecht im Grundbuch eingetragen gewesen. Im Jahr 2020 sei das gegenseitige Wegrecht im Einverständnis beider Parteien aus dem Grundbuch gelöscht worden. Seither bestehe kein rechtlicher Anspruch der Parteien mehr, den auf der Nachbarparzelle liegenden Teil der Erschliessungsstrasse zu benutzen. Allfällige Fragen bezüglich dieser Dienstbarkeiten seien jedoch allenfalls vor einem Zivilrichter zu klären. Durch das Bauvorhaben von B. ___ auf dem Grundstück GB [...] würden faktisch zwei neue Ausfahrten entstehen. Die Vorgaben aus §§ 53 und 53bisKBV seien auf dem Grundstück GB [...] nicht mehr eingehalten, was zu einer Verkehrsgefährdung führen könne.

E. 3.2

In der Einsprache gegen die Verfügung vom 3. November 2022 der Bau- und Werkkommission [...] (Posteingang beim BJD: 16. November 2022) bzw. in der ergänzenden Stellungnahme vom 30. Januar 2023 brachte der Beschwerdeführer vor, dass die Bau- und Werkkommission [...] in der Verfügung vom 3. November 2022 nicht bloss seine Einsprache behandeln, sondern ihm überdies auch zusätzliche Pflichten auferlegen würde. Dies würde jedoch den Rahmen des Einspracheverfahrens sprengen. Die Bau- und Werkkommission [...] könne einem Beschwerdeführer keine Auflagen verfügen, welche nicht in direktem Zusammenhang mit dem angefochtenen Bauvorhaben stehen würden. Sollte die Bau- und Werkkommission [...] tatsächlich zu diesem Vorhaben befugt gewesen sein, hätte die Umsetzung der verfügten Massnahme zwangsläufig ein Baugesuchsverfahren zur Folge. Durch die bevorstehenden Änderungen wäre es jedoch nicht mehr möglich, die Grünflächenziffer von 40 % einzuhalten. Die verfügte Massnahme sei somit gar nicht bewilligungsfähig.

E. 3.3

Das BJD erwog in der Verfügung vom 2. Oktober 2023, dass die Baubehörde nach der Feststellung eines rechtswidrigen Zustandes gemäss § 14 KBV die erforderlichen Massnahmen zu treffen habe. Im Baugesuchsverfahren von B. ___ sei der rechtswidrige Zustand auf dem Grundstück GB [...] festgestellt worden, worauf Anordnungen gegenüber dem Beschwerdeführer getroffen worden seien. Damit habe die Bau- und Werkkommission [...] ihre Kompetenz im Lichte von § 151 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1) und § 14 KBV nicht überschritten. Die Sistierung des Baugesuches und die Anordnung der genügenden Zufahrt habe einen direkten Zusammenhang. Zudem habe sich anlässlich des Augenscheins vom 25. Mai 2023 ergeben, dass die Breite des auf dem Grundstück des Beschwerdeführers liegenden Teils der Ausfahrt ca. 2.00 m betrage. Eine genügende Zufahrt zum Grundstück GB [...] bestehe somit nicht mehr. Das Grundstück befinde sich zudem an der [...]strasse. Bei dieser würde es sich um eine Kantonsstrasse handeln, welche auch als Schulweg genutzt werde. Ein Wendeplatz auf dem Grundstück GB [...] sei somit notwendig. Es sei nicht sichergestellt, dass das Nachbarsgrundstück GB [...] weiterhin als erweiterte Zufahrt bzw. Wendemöglichkeit genutzt werden könne. Ohne diese Möglichkeit sei es jedoch praktisch unumgänglich, rückwärts in die Kantonsstrasse hinauszufahren. Es sei folglich nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz den Beschwerdeführer auf diese Problematik aufmerksam gemacht und dementsprechend Anordnungen getroffen habe. Der Beschwerdeführer sei von der Bau- und Werkkommission [...] darauf aufmerksam gemacht worden, dass anstatt eines Baugesuches auch ein im Grundbuch eingetragenes Wegrecht eingereicht werden könnte, welches das

Befahren des benachbarten Grundstücks GB [...] erlaube. Der Augenschein vom 25. Mai 2023 habe jedoch aufgezeigt, dass die Nachbarn nicht willens seien, die Zufahrt gemeinsam zu nutzen. Die Behauptung des Beschwerdeführers, wonach die Grünflächenziffer von 40 % bereits ausgeschöpft sei, sei zudem nicht belegt, sondern nur pauschal behauptet und deswegen unbegründet.

E. 3.4

Die Beschwerde ans Verwaltungsgericht begründet der Beschwerdeführer folgendermassen: Da B. ___ ihr Baugesuch mittlerweile zurückgezogen habe, gäbe es keinen rechtswidrigen Zustand mehr. Die Erschliessung der beiden Grundstücke GB [...] und [...] erfolge über die gemeinsame Zufahrt. Dies sei beiden Anwohnern auch ohne Wegrecht erlaubt. Die gemeinsame Zufahrt werde heute wie früher auf legale Weise gemeinsam genutzt. Zudem bestehe noch immer das Problem, dass die Grünflächenziffer von 40 % bei der Errichtung einer eigenen Zufahrt nicht eingehalten werden könne. Die angeordnete Massnahme sei auch nicht verhältnismässig. Die Zufahrt könne aktuell gemeinsam genutzt werden. Sollte der Beschwerdeführer eine eigene Zufahrt einrichten müssen, würde er alle seine Obstbäume fällen müssen. Der Beschwerdeführer fordert somit die Aufhebung der Verfügung des BJD vom 2. Oktober 2023, eventualiter die Zurückweisung des Rechtsgeschäfts an die Vorinstanz.

E. 3.5

Das BJD stellt im Schreiben an das Verwaltungsgericht vom 14. November 2023 den Antrag auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Das Ganze unter Kostenfolge zu Lasten des Beschwerdeführers. Als Begründung wird ausgeführt, dass die Umsetzung der Anordnung der Vorinstanz nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sei. Eine offensichtliche Unmöglichkeit, die Anordnung umzusetzen, sei nicht dargetan. Im Übrigen sei auf die Verfügung vom 28. März 2023 sowie auf die Verfügung vom 2. Oktober 2023 zu verweisen.

4.1.1 Der Beschwerdeführer bringt vor, dass die Beurteilung des Zustands seiner Einfahrt nicht Gegenstand des Einspracheverfahrens gebildet habe. Somit sei es unzulässig, dies im gleichen Verfahren abzuhandeln.

4.1.2 Verfügungen und Entscheide sind Anordnungen von Behörden im Einzelfalle, die sich auf öffentliches Recht des Kantons oder des Bundes stützen und die Begründung, Änderung oder Aufhebung von Rechten und Pflichten zum Gegenstand haben (§ 20 Abs. 1 lit. a VRG). Stellt die Baubehörde einen rechtswidrigen Zustand fest, setzt sie zu dessen Beseitigung eine angemessene Frist (§ 151 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978, PBG; BGS 711.1). Jedes Mitglied der Baubehörde ist verpflichtet, dieser über reglementswidrige Zustände, die ihm zur Kenntnis gelangen, unverzüglich Anzeige zu erstatten. Die Baubehörde hat die erforderlichen Massnahmen zu treffen (§ 14 KBV).

4.1.3 Im vorliegenden Fall geht die Bau- und Werkkommission [...] von einem rechtswidrigen Zustand aus, welcher dementsprechend auch zeitnah behoben werden sollte (zur rechtlichen Würdigung der Ausfahrt vgl. Ziffer 4.2.2 ff. dieses Urteils). Insofern erstaunt es nicht, dass die Verpflichtung des Beschwerdeführers zum Ausbauen seiner Ausfahrt in der gleichen Verfügung abgehandelt wurde, in welcher auch das Baugesuch von B. ___ behandelt wurde. Dass die Bau- und Werkkommission [...] das Verfahren entsprechend führte, lässt sich dadurch erklären, dass sie erst durch das Baugesuch von

B.____ auf den Zustand aufmerksam gemacht wurde. Indessen ist es nicht ungewöhnlich, dass in einer Verfügung den unterschiedlichen Parteien unterschiedliche Pflichten auferlegt werden, gerade bei einem so nahen sachlichen Zusammenhang wie dem Vorliegenden. Denn die Verwirklichung des Bauvorhabens von B.____ hätte unweigerlich dazu geführt, dass der Beschwerdeführer seinen Teil der Zufahrt nicht mehr hätte befahren können. Insofern war es unumgänglich, dass sich der Beschwerdeführer um eine ausreichende Zufahrt bemüht. Da gemäss Ansicht des BJD noch immer ein rechtswidriger Zustand vorherrscht (zur rechtlichen Würdigung der Ausfahrt vgl. Ziffer 4.2.2 ff. dieses Urteils), kann Ziffer 3 der Verfügung der Bau- und Werkkommission [...] vom 3. November 2022 auch nicht hinfällig werden, wie vom Beschwerdeführer behauptet, da der rechtswidrige Zustand andauert und somit behoben werden muss.

4.2.1 Weiter behauptet der Beschwerdeführer, dass kein rechtswidriger Zustand vorliege, da die betreffende Ausfahrt wie bisher von beiden Anwohnenden benutzt werde. Ein schriftliches Hausverbot würde nicht bestehen.

4.2.2 Gebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, die von einer öffentlichen Strasse oder von einem öffentlichen Platz her eine genügende Zufahrt haben. Die Baubehörde kann im Einzelfall Breite und Ausführungsart der Zufahrtswege vorschreiben (§ 53 Abs. 2 KBV). Eine Zufahrt von 3 m Breite stellt eine genügende strassenmässige Erschliessung dar (SOG 2000 Nr. 19 E. 4, vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, Wädenswil 2019, S. 723). Zudem ist auf einem an einer Hauptverkehrsstrasse (in der Regel Kantonsstrassen) gelegenen Baugrundstück genügend Platz zum Wenden eines Fahrzeuges freizuhalten, wenn das Grundstück unmittelbar von einer solchen Strasse her erschlossen wird (§ 53 Abs. 3 KBV).

4.2.3 Die gemeinsame Zufahrt der Grundstücke GB [...] war in der Vergangenheit mittels Dienstbarkeit gesichert. Diese wurde aufgehoben, weil der Beschwerdeführer auf dem Wegrecht parkiert habe. Dies ist der Aussage von C.____ anlässlich des Augenscheins vom 25. Mai 2023 zu entnehmen. Anlässlich dieses Augenscheins wurde auch festgestellt, dass eine schriftliche Übereinkunft betreffend die Zufahrt nicht möglich sei.

4.2.4 Die Erschliessung eines Grundstücks stellt die Zugänglichkeit für die Anwohner, aber auch für die öffentlichen Rettungsdienste sicher (Bernhard Waldmann/Peter Hänni [Hrsg.], Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 19 RPG N 7). Es liegt also auch im Interesse des Eigentümers einer Liegenschaft, dass die Zufahrt entsprechend gewährleistet ist. Der Platz zum Wenden dient dazu, dass das Wendemanöver nicht auf der Kantonsstrasse erfolgt bzw. vom Grundstück aus nicht rückwärts auf die Strasse gefahren wird. Diesem Paragraphen liegt der Gedanke zugrunde, die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten. Das Rückwärtsmanöver geht mit einer Beeinträchtigung der Sicht für den Automobilisten auf die Strasse und auf die Verkehrsteilnehmer einher und stellt eine Gefahr dar, die mit einem Wendeplatz auf dem Grundstück vermieden wird. Das Grundstück GB [...] liegt zudem direkt neben der Primarschule [...]. Die [...]strasse, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird, dient den Kindern als Schulweg. In der erlassenen Verfügung stehen somit Aspekte der Sicherheit im Vordergrund.

4.2.5 Die Zugänglichkeit zur Liegenschaft muss indessen nicht nur tatsächlich genügen, sondern auch rechtlich gesichert sein. Dies umfasst den Nachweis, dass der Bauherr über dauernde und ausreichende Benützungsrechte an einer Zufahrt verfügt oder dass ihm für

den Ausbau die nötigen dinglichen Rechte zustehen (Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VB.2017.00334, E. 7.2, Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern LGVE 1998 II Nr. 10, E. 4.c). Der Nachweis kann durch Eigentum, Dienstbarkeit oder aber durch einfache schriftliche Zustimmung des berechtigten Eigentümers geleistet werden (Christoph Fritzsche et. al., a.a.O., S. 743). Die Verkehrssicherheit des Zufahrtswegs darf jedoch nicht dem Gutdünken der Nachbarn überlassen sein. Daraus folgt, dass das freie Umgelände, solange nicht entsprechende Benützungsrechte eingeräumt sind, für die Beurteilung der Verkehrssicherheit des Zufahrtswegs nicht berücksichtigt werden darf (Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VB.2008.00163). Die Sicherung der Benutzbarkeit von Strassen- und Kehrflächen lässt sich, soweit es sich nicht um öffentliche Strassen oder solche im Mit- oder Gesamteigentum der Anstösser handelt, auch durch Fuss- oder Fahrwegrechte an den dafür benötigten Flächen regeln (Christoph Fritzsche et al., a.a.O., S. 743).

4.2.6 Der Beschwerdeführer bringt in seiner Beschwerde ans Verwaltungsgericht zwar vor, dass es ihm aktuell erlaubt sei, die Zufahrt der Nachbarin B.____ auf dem Grundstück GB [...] zu befahren. Eine schriftliche Übereinkunft konnte er jedoch bislang noch nicht vorlegen. Gemäss dem Protokoll des Augenscheins vom 25. Mai 2023 existiert eine solche Vereinbarung auch nicht. Es lässt sich somit festhalten, dass die Nachbarn die Zufahrt über ihr Grundstück dulden. Jedoch ändert dies nichts daran, dass der Zufahrtsweg zum Grundstück GB [...] bloss vom Gutdünken von B.____ abhängig ist. Eine Zufahrt muss jedoch gemäss den Ausführungen in der vorangehenden Erwägung dieses Urteils rechtlich gesichert sein. Der aktuelle Zustand ist also mitnichten rechtmässig. Der Beschwerdeführer bringt zwar vor, dass die Zufahrt nach wie vor auf legalem Weg gemeinsam genutzt wird. Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Zufahrt nicht rechtlich gesichert ist. Dass der aktuelle Zufahrtsweg auf dem Grundstück GB [...] ungenügend ist, wird vom Beschwerdeführer indessen auch nicht bestritten. Die Anforderungen an eine Zufahrt im Sinne von § 53 KBV und § 53bisKBV sind somit nicht erfüllt.

4.2.7 Gemäss den Akten und anhand von technischen Hilfsmitteln (Web GIS, Googlemaps) ist ersichtlich, dass das Grundstück von einer Kantonsstrasse aus erschlossen wird. Ebenso ist ersichtlich, dass auf dem Grundstück kein Wendeplatz vorhanden ist. Dies wird vom Beschwerdeführer auch nicht bestritten. Die Anforderung von § 53 Abs. 3 KBV ist somit nicht erfüllt.

E. 4

Gegen diesen Entscheid erhob der nunmehr nicht mehr anwaltlich vertretene A.____ am 16. November 2022 Beschwerde beim Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn (nachfolgend BJD) und beantragte sinngemäss die Aufhebung von Ziffer 3 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids, wonach dem Grundeigentümer des Grundstücks GB [...] Frist bis zum 31. Dezember 2023 gesetzt werde, eine Ausfahrt von seinem Grundstück auf die Kantonsstrasse [...] zu erstellen, die die Vorgaben von § 53 KBV und § 53bisKBV erfülle und ausschliesslich auf dem Grundstück GB [...] liege.

E. 4.3

Der Beschwerdeführer merkt in seiner Beschwerde an, dass die Verfügung vom 2. Oktober 2023 gar nicht umsetzbar wäre, da ein noch zu stellendes Baugesuch nicht bewilligungsfähig wäre, da die Einhaltung der Grünflächenziffer im Falle des Ausbaus der Zufahrt nicht mehr möglich sei. Hierbei ist den Ausführungen des BJD zu folgen, wonach

ohne konkretes Baugesuch nicht von einer offensichtlich fehlenden Baubewilligungsfähigkeit auszugehen sei. Der Beschwerdeführer vermochte in seiner Beschwerde jedenfalls nicht darzulegen, warum er davon ausgeht, dass die Anforderungen an die Grünflächenziffer nicht mehr zu erfüllen seien.

E. 4.4

Der Beschwerdeführer bringt des Weiteren vor, das BJD habe es in der Verfügung vom 2. Oktober 2023 unterlassen, die Verhältnismässigkeit der verhängten Massnahme zu prüfen. Der Beschwerdeführer verkennt, dass das BJD durchaus dargelegt hat, dass es sich bei dem ungenügenden Wendekreis um ein Sicherheitsrisiko handelt (Erwägung 5 der Verfügung vom 2. Oktober 2023). Ein öffentliches Interesse ist somit gegeben. Zudem hat sich im Laufe des Verfahrens sowohl die Bau- und Werkkommission [...] als auch das BJD um eine einvernehmliche Lösung der Problematik bemüht. Jedoch hat sich zunehmend gezeigt, dass in der vorliegenden Sache nicht zu vermitteln ist. Deutlich wird dies beim Lesen des Protokolls des Augenscheins vom 25. Mai 2023. Die Anordnung, wonach der Beschwerdeführer einen Zufahrtsweg auf seinem Grundstück erstellen soll, erwies sich somit als ultima ratio.

E. 4.5

Gemäss den Erwägungen des BJD in der Verfügung vom 2. Oktober 2023 ist eine Einigung der Parteien betreffend eines dinglichen oder obligatorischen Rechts unwahrscheinlich. Der Beschwerdeführer hat in seiner Beschwerde auch nichts vorgebracht, was den Anschein einer solchen Lösung nahelegt. Nichts desto trotz bleibt es dem Beschwerdeführer überlassen, ob er die Zufahrt zu seinem Grundstück auf diese Weise oder mittels baulicher Massnahmen sicherstellen will. Gleichwohl ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass es dem Beschwerdeführer noch immer offensteht, den Nachweis einer rechtsgenügelichen Zufahrt mittels eines dinglichen Rechts bzw. eines schriftlichen Vertrags zu erbringen.

E. 4.6

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass auf dem Grundstück GB [...] keine ausreichende Zufahrt sowie kein Wendepplatz vorhanden ist. Für Zufahrt und Wendemanöver wird aktuell die Zufahrt auf dem Grundstück GB [...] genutzt. Diese Nutzung ist jedoch nicht rechtlich sichergestellt. Der Beschwerdeführer hat für eine Zufahrt zu sorgen, welche den Anforderungen von § 53 KBV und § 53bisKBV genügt. Zudem braucht er einen Wendepplatz gemäss § 53 Abs. 3 KBV.

E. 4.7

Das BJD stellt in der Verfügung vom 2. Oktober 2023 korrekterweise fest, dass dem betreffenden Bauvorhaben ein ordentliches Baugesuchsverfahren voranzugehen hat (Ziffer II.8 der Verfügung des BJD vom 2. Oktober 2023). In Ziffer 3 des Dispositivs der Verfügung der Bau- und Werkkommission [...] vom 3. November 2022 wird dem Beschwerdeführer jedoch Frist gesetzt bis zum 31. Dezember 2023, eine Ausfahrt gemäss den Vorgaben von § 53 und § 53bisKBV zu erstellen. In Ziffer 2 des Dispositivs der Verfügung des BJD vom 2. Oktober 2023 wird diese Frist bis zum 31. Mai 2024 verlängert. Jedoch können weder die Bau- und Werkkommission [...] noch das BJD mit ihren Anordnungen die Vorschriften betreffend das Baugesuchsverfahren und die Baubewilligung gemäss § 3 ff. KBV ausser Kraft zu setzen. Dem Beschwerdeführer ist somit eine Frist anzusetzen, innert der er ein Baugesuch einzureichen hat für eine Zufahrt, welche den Anforderungen von § 53 und § 53bisKBV entspricht. Daneben steht es ihm frei,

den Nachweis der rechtlichen Sicherstellung seiner Zufahrt auf andere Weise zu erbringen. Ziffer 3 des Dispositivs der Verfügung der Bau- und Werkkommission [...] vom 3. November 2022 ist entsprechend anzupassen.

5. Die Beschwerde erweist sich somit als teilweise begründet, sie ist teilweise gutzuheissen. Der Beschwerdeführer hat aufgrund des teilweisen Obsiegens die Hälfte der Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von insgesamt CHF 1'500.00, also CHF 750.00 zu bezahlen. Der zu viel bezahlte Kostenvorschuss wird zurückerstattet.

Demnach widerkannt:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen: Ziffer 3 des Dispositivs der Verfügung der Bau- und Werkkommission [...] vom 3. November 2022 wird aufgehoben und wie folgt geändert:

2. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

3. A. ___ hat CHF 750.00 an die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlichrechtlichen 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

Der Präsident

Thomann

Der Rechtspraktikant

Graber

E. 5

Mit dem am 24. Februar 2023 bei der Bau- und Werkkommission [...] eingegangenen Schreiben zog B. ___ das Baugesuch für die Erstellung der Sichtschutzwand zurück.

E. 6

Mit Verfügung des BJD vom 28. März 2023 wurde das Verfahren infolge Rückzugs des Baugesuchs von B. ___ teilweise abgeschrieben. Weil der angefochtene Entscheid auch Anordnungen gegenüber A. ___ beinhaltete, fand das vorliegende Beschwerdeverfahren seinen Fortgang. Die Verfügung erwuchs in Rechtskraft.

E. 7

Am 25. Mai 2023 fand auf den Grundstücken GB [...] und [...] ein Augenschein statt.

E. 8

Mit Verfügung vom 2. Oktober 2023 wies das BJD die Beschwerde von A. ___ vom 16. November 2022 ab. Zum Erstellen einer Ausfahrt von seinem Grundstück auf die Kantonsstrasse [...], welche die Vorgaben von § 53 KBV und § 53bis KBV erfüllt und ausschliesslich auf dem Grundstück GB [...] liegt, wurde ihm Frist gesetzt bis zum 31. Mai 2024. Zudem wurden ihm die Prozesskosten von CHF 1'500.00 auferlegt.

E. 9

Dagegen gelangte A.____ (nachfolgend Beschwerdeführer) mit Beschwerde vom 12. Oktober 2023 an das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn. Er beantragte dabei die vollständige Aufhebung der Verfügung des BJD vom 2. Oktober 2023. Zugleich bat er um Erstreckung der Frist zur Einreichung einer detaillierten Beschwerdebegründung bis zum 30. November 2023.

E. 10

Mit Verfügung vom 16. Oktober 2023 bzw. durch korrigierte Verfügung vom 17. Oktober 2023 wurde dem Beschwerdeführer Frist gesetzt zur ergänzenden Beschwerdebegründung bis zum 6. November 2023.

E. 11

Mit Schreiben vom 6. November 2023 reichte der Beschwerdeführer eine detaillierte Beschwerdebegründung ein. Den Gegenparteien wurde zur Stellungnahme Frist gesetzt bis zum 29. November 2023.

E. 12

Mit Schreiben vom 14. November 2023 reichte das BJD eine Stellungnahme zu den Akten und beantragte, die Beschwerde sei unter Kostenfolge abzuweisen.

E. 13

Mit Schreiben vom 28. November 2023 reichte die Bau- und Werkkommission [...] eine Stellungnahme zu den Akten und erklärte darin, dass es sich gemäss ihrer Ansicht bei der vorliegenden Sache nach dem Rückzug des Baugesuchs von B.____ wieder um eine privatrechtliche Streitigkeit handeln würde, wozu ein Zivilgericht angerufen werden müsse.

E. 14

In einem undatierten Schreiben (Postaufgabe: 13. Dezember 2023) stellte der Beschwerdeführer sinngemäss einen Antrag um Augenschein und mündliche Verhandlung. Zudem teilte er dem Verwaltungsgericht mit, dass er sich in Verkaufsverhandlungen mit der Gegenpartei befinde, um das ganze Grundstück inkl. Gebäude zu erwerben.

II.

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

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