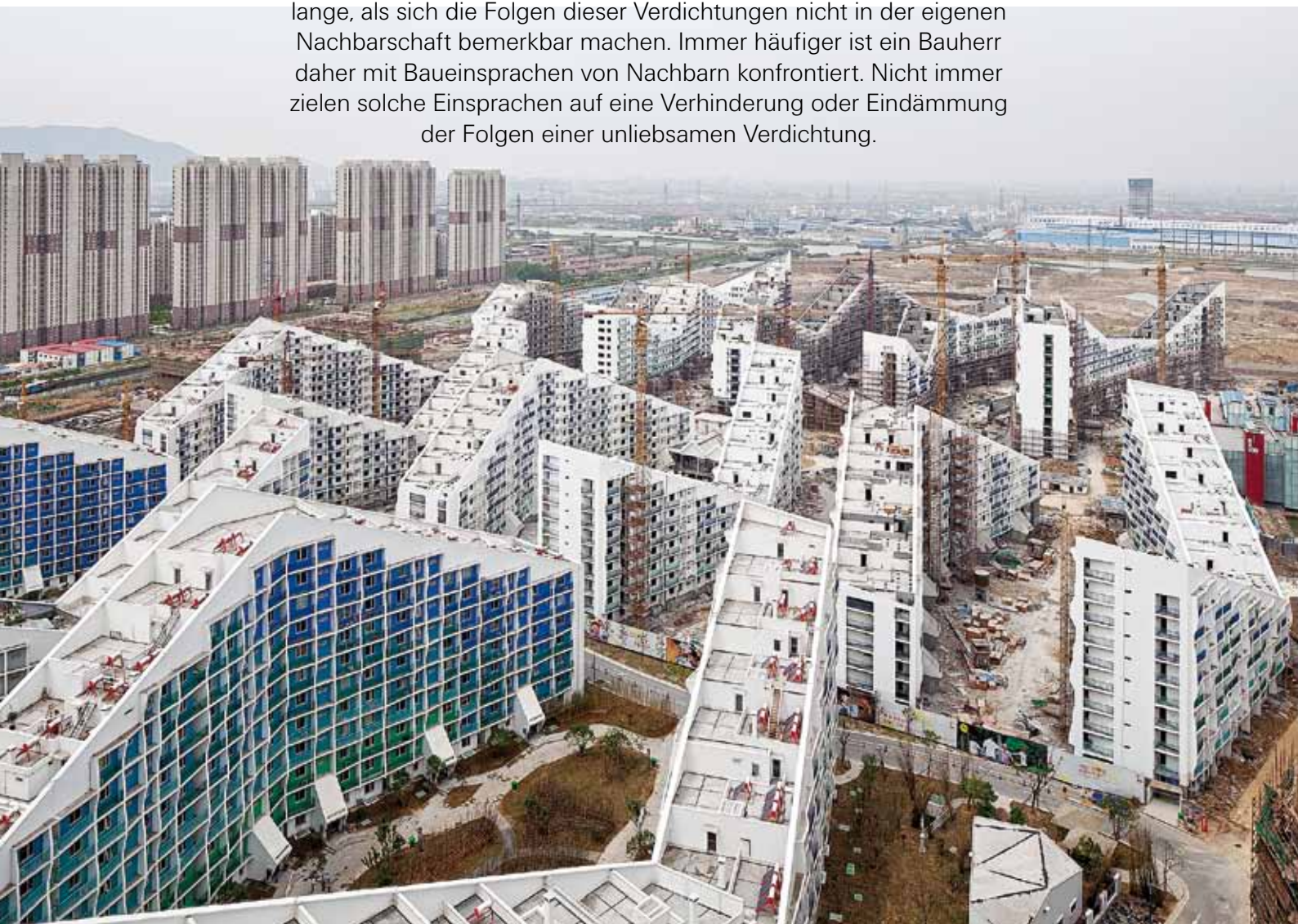


VOM UMGANG MIT BAUEINSPRACHEN

von Christian Berz (Text) und Schmidt Hammer Lassen (Bild)

Ein verdichtetes Bauen zwecks häuslicher Nutzung des beschränkt verfügbaren Gutes „Boden“ ist mehrheitlich anerkannt. Für den Einzelnen gilt diese Akzeptanz in der Regel jedoch nur so lange, als sich die Folgen dieser Verdichtungen nicht in der eigenen Nachbarschaft bemerkbar machen. Immer häufiger ist ein Bauherr daher mit Baueinsprachen von Nachbarn konfrontiert. Nicht immer zielen solche Einsprachen auf eine Verhinderung oder Eindämmung der Folgen einer unliebsamen Verdichtung.





BERECHTIGUNG ZUR BAUEINSPRACHE

Nicht jedermann ist berechtigt, Einsprache (bzw. Beschwerde oder Rekurs) gegen ein Bauvorhaben zu erheben. Hierzu sind vielmehr eine besondere, nahe Beziehung zum Bauvorhaben sowie ein schutzwürdiges (zumindest faktisches) Interesse an der Einsprache erforderlich. Dies ist bei direkt angrenzenden sowie nicht weit entfernten Nachbarn des Bauvorhabens in der Regel gegeben. Wie weit der berechtigte Kreis der Nachbarn reicht, hängt von der Grösse des Bauvorhabens und den damit verbundenen Nachteilen in Form von Mehrverkehr, Schattenwurf und dergleichen ab. Berechtigt sind nicht nur die Eigentümer von Nachbarliegenschaften, sondern auch deren Mieter und Pächter, sofern sie in einem ungekündigten Vertragsverhältnis stehen.

UNTERSCHIEDLICHE VERFAHREN IN DEN VERSCHIEDENEN KANTONEN

Das Baubewilligungsverfahren vor erster Instanz (Baubehörde) ist in den Kantonen unterschiedlich ausgestaltet. Gemeinsam ist allen Kantonen, dass parallel zur Publikation im jeweiligen Publikationsorgan (Amtsblatt) eine Auflage der Baugesuchunterlagen sowie eine Aussteckung des Bauvorhabens auf dem Bauplatz (Baugespann) erfolgt. In der Mehrheit der Kantone ist innert einer ab Publikationsdatum laufenden Auflagefrist (von 20 oder 30 Tagen) eine Einsprache mit Anträgen und einer Begründung bei der Baubehörde einzureichen. Erst anschliessend erfolgt deren Entscheid – teilweise nach Durchführung einer Einigungsverhandlung. Der Entscheid der Baubehörde kann anschliessend bei einer ersten kantonalen Rechtsmittelinstanz angefochten werden, mit Weiterzugsmöglichkeit an das kantonale Verwaltungsgericht sowie an das Bundesgericht.

Eine Besonderheit weist das Verfahren im Kanton Zürich auf, wo innert der Auflagefrist von 20 Tagen lediglich um Zustellung des Entscheides bei der Baubehörde ersucht werden muss. Ein Einspracheverfahren findet nicht statt.

Einzelne Kantone (z. B. TG, SG und SZ) sehen zudem vor, dass allfällige privatrechtliche Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (z. B. eine Bauverbotsdienstbarkeit) parallel zum öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahren in demselben oder einem separat einzuleitenden Einspracheverfahren innert einer bestimmten Frist ab Publikation geltend zu machen sind.

WELCHE ARGUMENTE KANN DER NACHBAR VORBRINGEN?

Wenn die Berechtigung zur Einsprache grundsätzlich gegeben ist, so kann der Nachbar nicht nur die Verletzung von Vorschriften geltend machen, die seine Interessen schützen (wie z.B. eine Unterschreitung des einzuhaltenden Grenzab-

standes). Zulässig ist vielmehr die Anrufung sämtlicher Vorschriften, die im Ergebnis zu einer Gutheissung der von ihm gestellten Anträge führen (vgl. BGE 104 Ib 245). Beantragt ein Nachbar z.B. eine Verweigerung der erteilten Baubewilligung, so kann er dies damit begründen, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Fluglärm auf dem Baugrundstück überschritten würden und deshalb keine Baubewilligung für eine Wohnbaute erteilt werden dürfe (quasi zum Schutze der künftigen Bewohner). Dieser Einwand ist selbst dann zulässig (und nicht etwa rechtsmissbräuchlich), wenn der Nachbar erst vor kurzem in die Nachbarschaft gezogen ist, von denselben Lärmimmissionen geplagt wird und sein Rekurs nur darauf abzielt, den Ausblick auf eine unberührte Wiese zu erhalten. Sollte der Nachbar mit seinem Einwand recht haben, so wird die erteilte Bewilligung aufgehoben und das Bauvorhaben verweigert (vgl. BGE 1C_451/2010).

VEREINBARUNGEN ÜBER EINEN VERZICHT AUF BAUEINSPRACHEN

Häufig finden der Bauherr und ein Nachbar jedoch eine Lösung, indem der Bauherr den Anliegen des Nachbarn teilweise Rechnung trägt und das Bauvorhaben entsprechend anpasst oder eine Entschädigung für die Nachteile leistet, jeweils gegen die Abgabe einer Erklärung, mit welcher der Nachbar auf eine Einsprache oder auf Rechtsmittel gegen eine Baubewilligung verzichtet. Solche Vereinbarungen sind grundsätzlich zulässig und in der Praxis auch häufig anzutreffen. Oftmals werden sie erst im Rahmen eines Einsprache- oder Rechtsmittelverfahrens getroffen.

GRENZEN NACHBARLICHER FORDERUNGEN

Dienen jedoch Einsprachen oder Rechtsmittel weder der Verhinderung eines rechtswidrig erscheinenden Bauprojekts noch eines Ausgleichs nachbarrechtlicher Nachteile, sondern als blosses Vehikel zur Erlangung von Geldleistungen oder anderen Vorteilen, so ist der Vertrag als sittenwidrig zu beurteilen. Man spricht in diesem Zusammenhang von einer „verpönten Kommerzialisierung einer Rechtsposition“ (vgl. BGE 123 III 101 E. 2c).

Das Bundesgericht stellt in seiner (nicht unumstrittenen) Rechtsprechung jedoch hohe Anforderungen an die Annahme einer Sittenwidrigkeit, da ein Bauprojekt regelmässig negative Auswirkungen auf das Nachbargrundstück hat. Solange die vereinbarte Entschädigung noch als Ausgleich für solche Nachteile verstanden werden kann, ist ein sittenwidriger Vertrag nicht gegeben. Sittenwidrig ist die Verichtsvereinbarung erst, wenn aufgrund der Umstände gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass auf schutzwürdige Interessen des Nachbarn Bezug genommen wird (BGE 6P.5/2006, E. 7.2).

✎ Gemäss Bundesgericht sind solche Vereinbarungen selbst dann nicht sittenwidrig, wenn ein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht. Hier greift zivilrechtlich einzig die Bestimmung von Art. 21 Obligationenrecht (OR) über die Übervorteilung, welche bei einem offensichtlichen Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung ausnahmsweise die einseitige Unverbindlichkeit des Vertrages vorsieht, sofern die eine Partei dessen Abschluss durch Ausbeutung der Notlage, der Unerfahrenheit oder des Leichtsinnes der anderen Partei herbeigeführt hat (vgl. BGE 6P.5/2006 E. 7.2; BGE 4A_21/2009, E. 5.2).

SANKTIONEN GEGEN SITTENWIDRIGE VEREINBARUNGEN

Eine sittenwidrige Vereinbarung ist nichtig (Art. 20 Abs. 1 OR). Die für einen Einsprache- oder Rechtsmittelverzicht versprochene Gegenleistung kann der Bauherr verweigern.

Hat der Bauherr die Gegenleistung bereits erbracht, so kann er diese zurückverlangen, sofern er sich beim Abschluss des Vertrages in einer eigentlichen Zwangslage befunden hat. Eine solche liegt gemäss (ebenfalls nicht unumstrittener) Praxis des Bundesgerichtes jedoch nur vor, wenn der Bauherr unzumutbare Nachteile in Kauf zu nehmen hätte, die er nicht anders als durch die Leistung abwenden kann. Die Zahlung muss somit als einzig möglicher und zumutbarer Ausweg erscheinen (vgl. BGE 123 III 101, E. 3b).

Besteht lediglich ein offenes Missverhältnis zwischen der Leistung und der Gegenleistung, so ist der Vertrag – wie bereits erwähnt – zwar nicht sittenwidrig, doch kann der Bauherr den Vertrag infolge Übervorteilung innert Jahresfrist ab Zeitpunkt des Vertragsschlusses anfechten (vgl. Art. 21 OR) und das Geleistete zurückfordern. Voraussetzung ist jedoch auch hier, dass der Leistende nachweist, dass er sich in einer eigentlichen Zwangslage befunden hat (vgl. BGE 4A_21/2009, E. 3.4).

Derjenige, der trotz offensichtlicher Aussichtslosigkeit Rechtsmittel ergreift oder ein solches zweckentfremdet, läuft zudem Gefahr, dass er dem Bauherrn Schadenersatz für die entstandene Verzögerung zu bezahlen hat. Dabei muss der Nachbar jedoch vorsätzlich oder grobfahrlässig gehandelt haben. Eine bloss leichtfahrlässige Fehleinschätzung der Rechtslage darf gemäss Bundesgericht an keine Schadenersatzpflicht geknüpft werden, die über die rein prozessrechtlichen Folgen des Unterliegens (d.h. Tragung der Verfahrenskosten sowie Bezahlung einer Parteientschädigung an den Bauherrn) hinausgeht (vgl. BGE 4C.119/1996; BGE 4C.353/2002).

Neben den zivilrechtlichen Möglichkeiten stellt sich die Frage, ob sich der Nachbar mit der Drohung einer Einsprache oder eines Rechtsmittels gegen eine Baubewilligung einer Erpressung (Art. 156 StGB) oder Nötigung (Art. 181 StGB) schuldig macht. Gemäss Bundesgericht ist eine solche Drohung zulässig (und damit das Verhalten nicht strafbar), wenn die angestrebte

Verzichtsvereinbarung unter zivilrechtlichen Gesichtspunkten gültig verabredet werden kann. Ist dies nicht der Fall, so dient sie einem rechtswidrigen Zweck, sodass – unter Vorbehalt der weiteren Voraussetzung – eine Verurteilung wegen Erpressung oder Nötigung droht (vgl. BGE 6P.5/2006, E. 7.1).

FAZIT

Die raumplanerisch erwünschte bauliche Verdichtung führt im konkreten Anwendungsfall häufig zu Einsprachen der Nachbarn gegen das Bauvorhaben. Durch eine frühzeitige Orientierung und weitestmögliche Rücksichtnahme auf berechnete Anliegen der Nachbarn können die damit drohenden Verfahrensverzögerungen nicht selten vermieden werden. Vereinbarungen über Einsprachen und Rechtsmittel gegen Baubewilligungen sind grundsätzlich zulässig, solange die Gegenleistung noch als Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen negativen Auswirkungen auf das Nachbargrundstück verstanden werden kann. Die (umstrittene) Praxis des Bundesgerichts ist recht nachbarfreundlich. Eher ausnahmsweise sind solche Vereinbarungen sittenwidrig und damit nichtig, mit der Folge, dass die Gegenleistung verweigert werden kann. Wurde die Gegenleistung bereits erbracht, so scheitert deren Rückforderung jedoch häufig am Fehlen einer eigentlichen Zwangslage beim Abschluss der Vereinbarung. Ist eine Verzichtvereinbarung sittenwidrig, so kann dies zusätzlich strafrechtliche Konsequenzen haben. ▲▲▲