

Umgang mit Baueinsprachen

Baueinsprache, Rekurs, Beschwerde – allen diesen Rechtsmitteln ist eines gemeinsam: Sie verzögern die Bewilligung und damit die Ausführung eines Bauvorhabens. Für den Bauherrn sind sie ein Ärgernis. Für den Nachbarn hingegen sind sie das legitime, rechtsstaatliche Mittel, seine Interessen als Betroffener geltend zu machen. Das Einsprache- und Rechtsmittelverfahren ist in jedem Kanton etwas anders geregelt. Während in einigen Kantonen vor der formellen Bewilligung eine Einsprache innert der Auflagefrist an die Gemeinde, der meist eine Einspracheverhandlung folgt, vorgesehen ist, fehlt in anderen Kantonen (z.B. Zürich) ein vorgelagertes Verfahren. Der Gemeinderat entscheidet direkt über die Baubewilligung, und dem betroffenen Nachbarn steht dann nur die Möglichkeit offen, ein förmliches Rechtsmittel (Rekurs) zu ergreifen.

Wichtig ist im Kanton Zürich, dass der Nachbar während der Auflagefrist des Bauprojektes schriftlich die Zustellung des baurechtlichen Entscheids verlangen muss. Verpasst er dies, fehlt ihm für einen allfälligen Rekurs die formelle Voraussetzung, die sogenannte Aktivlegitimation. Der Rekurs wird in einem solchen Fall schon aus formellen Gründen abgewiesen.

Rechtsmittel sind für die Parteien in der Regel kostenpflichtig und können für die unterliegende Partei eine Entschädigung an die Gegenpartei zur Folge haben. Weit mehr ins Gewicht fällt aber die zeitliche Dimension. Oft vergeht ein halbes bis ein ganzes Jahr pro Instanz. Verfahren über zwei kantonale Rechtsmittelinstanzen und das Bundesgericht können ohne weiteres zwei bis drei Jahre beanspruchen. Daher stellt sich für den Bauwilligen die Frage, ob Einsprecher schadenersatzpflichtig werden können.

Zwar steht jedem Bürger das Recht zu, für seine Ansprüche, die er zu besitzen vermeint, ein Gericht anzurufen. Aus der Bundesverfassung ergibt sich aber auch die Pflicht, nach Treu und Glauben zu handeln. Wer jemandem widerrechtlich und schuldhaft Schaden zufügt, hat Schadenersatz zu leisten. Rechtsmissbrauch liegt nach herrschender Auffassung vor, wenn ein Rechtsmittel wiederholt und ohne jegliche Aussicht auf Erfolg ergriffen wird, wenn jegliches Interesse an der Rechtsausübung fehlt, wenn Gewinnsucht oder ein grobes Missverhältnis der Interessen der betroffenen Parteien vorliegt. Blosser Rechthaber geniesst keinen rechtlichen Schutz.

Wenn der einzige Zweck einer Einsprache ist, für den Rückzug entschädigt zu werden, weil der Einsprecher darauf spekuliert, dass den Bauwilligen eine Entschädigung günstiger zu stehen kommt als die Kosten der Verzögerung durch mehrere Instanzen, so ist eine Vereinbarung über die Bezahlung einer Entschädigung für den Rückzug sittenwidrig und damit nichtig. Umgekehrt ist eine angemessene Entschädigung einer mit dem Bauvorhaben verbundenen Beeinträchtigung (z.B. Aussicht, Schattenwurf) gegen Verzicht auf die Einsprache nicht zu beanstanden.

Es kommt also darauf an, ob eine Entschädigungsvereinbarung sachlich gerechtfertigt ist oder nicht. In einem Fall aus dem Aargau hat das Bundesgericht eine unverhältnismässig hohe Entschädigungsforderung sogar strafrechtlich als versuchte Erpressung beurteilt, weil es nicht um den Ausgleich rechtlicher Nachteile ging, sondern darum, eine finanzielle Abfindung unter dem Eindruck der angedrohten Bauverzögerung erhältlich zu machen.