



CHRISTOPH RUCKSTUHL

Die Schweiz aus der Vogelschau entdecken: Wo ist das? (Der Wettbewerb zum NZZ-Bilderrätsel findet sich in diesem Bund weiter hinten.)

## Haus und Recht

# 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 Gemein-

de, 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 Zustimmung des baurechtlichen Entscheiders 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 Rechts-

mittel 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, 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.

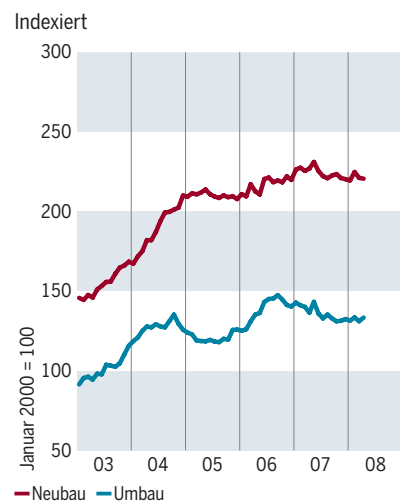
Hans Rudolf Spiess  
 www.baurecht.ch

**NZZ Online**

Die Immobilienplattform:  
[www.nzzdomizil.ch](http://www.nzzdomizil.ch)

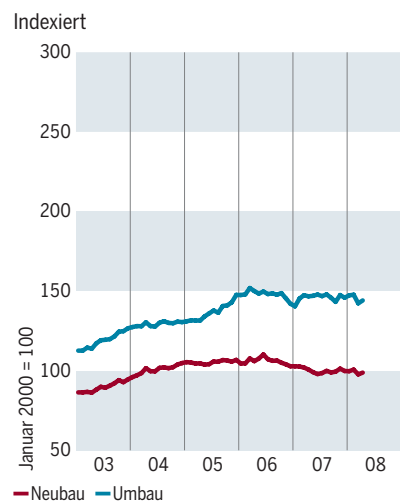
## DIE SCHWEIZER BAUKONJUNKTUR

### Baugesuche für Mehrfamilienhäuser



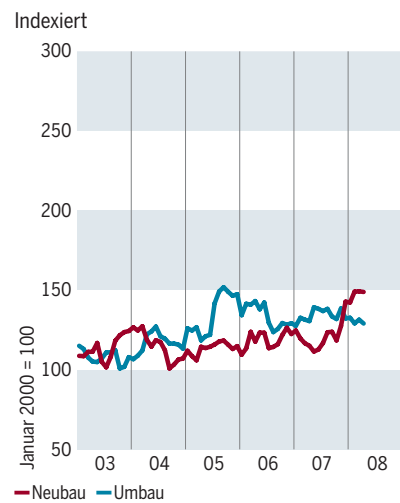
Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner NZZ

### Baugesuche für Einfamilienhäuser



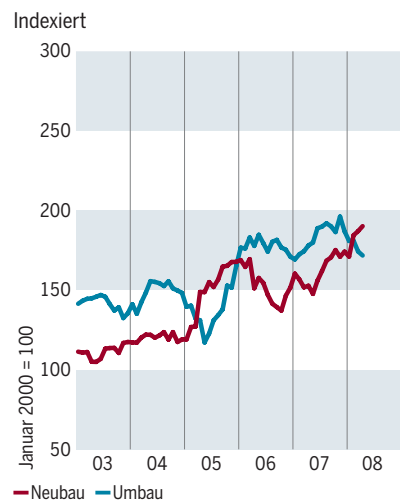
Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner NZZ

### Baugesuche für Geschäftsgebäude



Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner NZZ

### Baugesuche übriger Hochbau



Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner NZZ

## NZZdomizil

### Wohnimmobilien

Verkauf EFH/Mehrfamilienhäuser	2
Grundstücke/Bauland	4
Kaufgesuche	4
Verkauf Eigentumswohnungen	5
Vermietungen	7
Mietgesuche	7

### Geschäftsimmobilien

Verkauf	
Stadt und Kanton Zürich	8
Schweiz	8
Grundstücke/Bauland	8
Kaufgesuche	8
Vermietungen	
Stadt und Kanton Zürich	8
Schweiz	9

### Immobilien Ausland

	9
--	---

### Anzeigenverkauf

Tel. 044 258 16 98, Fax 044 258 13 70  
 anzeigen@nzzmedia.ch

# INVESTIEREN SIE 5 MINUTEN.

### KÜSNACHT-GOLDBACH

#### ALLES AUF EINER EDLEN EBENE

Ruhe und Sonne. Nur 4 Gehminuten von Einkauf, S-Bahnhof und Schule: Moderne, komfortable 160 m<sup>2</sup>-Gartenwohnung mit 4½ grosszügigen Räumen. Wohn- und Schlaftrakt zweckmässig voneinander getrennt. Viel praktischer Luxus. 2 grosse Sitzplätze. Un peu Seesicht. CHF 2'600'000.– Mehr weiss raphael.fischer@walde.ch

### NEUBAU IN KÜSNACHT

#### WAHRE WERTE

An sonniger, intakter Lage, den Bus ans Bellevue direkt vor der Haustür: 2 lichtvolle Neubau-Einheiten mit je 5½ Zimmern und 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Garten oder grosser Terrasse. Seesicht oder Blick in den Garten. Bezug ab Sommer/Herbst 2009. CHF 2'280'000.– bzw. CHF 2'630'000.– plus Doppelgaragenbox. Mehr Info bei lisa.ruescher@walde.ch

### ZUMIKON

#### GEFLEGTES WOHNEN IM EINKLANG MIT DER NATUR

In Dreifamilienhaus, gut besonnt, angrenzend ans Grüne, schöne Sicht, wenige Schritte zu Forchbahn, Schulen und Einkauf: 145 m<sup>2</sup>-Gartenwohnung mit 4½ Zimmern und je 2 Sitzplätzen und Pergolen. Lift von der Tiefgarage zur Wohnung. CHF 1'760'000.–. Näheres erfahren Sie von marcellina.bagnolo@walde.ch

### ZÜRICH ALBISRIEDEN

#### HAUS MIT CHARME (FÜR EBENSOLCHES PAAR)

An der Stadtgrenze, unterhalb des Uetlibergs, 10 Gehminuten von Einkauf und Tram: Denkmalgeschützter, zwei Mal renovierter 180 m<sup>2</sup>-Riegelhausteil von 1802 mit 5½ Zimmern. Riesiger Raum im Untergeschoss zum Essen und Feiern. Herziges Rosengärtchen. CHF 1'350'000.–. Alles andere weiss sandra.iten@walde.ch

Das sind nur vier von vielen Dutzend aussergewöhnlich attraktiven Immobilienangeboten auf unserer Website.

Investieren Sie 5 Minuten; mit etwas Glück finden Sie, was Sie schon lange suchen: [www.walde.ch/kaufen](http://www.walde.ch/kaufen)

