

Haus und Recht

Wann sind Baueinsprachen widerrechtlich?

Für die einen sind Baueinsprachen und Baurekurse verfassungsmässige Rechte, die das gesetzeskonforme Bauen garantieren. Bauwillige dagegen betrachten sie oft als Mittel, um das Bauen zu verhindern oder zu verzögern und sogar um erpresserischem Verhalten Vorschub zu leisten. In den meisten Kantonen gibt es zuerst ein Einspracheverfahren auf Gemeindeebene. Im Kanton Zürich dagegen ist direkt das Baurekursgericht zuständig, wo jährlich 800 bis 1000 Baurekurse eingehen.

Erfolgsquote im Promillebereich

Rund drei Viertel davon betreffen Baubewilligungen. Davon werden nur rund 20% ganz oder teilweise gutgeheissen. Etwa 100 Fälle pro Jahr werden an das Verwaltungsgericht weitergezogen, das die Beschwerden zu knapp 20% gutheisst. Rund ein Drittel der Urteile des Verwaltungsgerichts werden vor Bundesgericht angefochten, mit einer Erfolgsquote von etwa 10%. So betrachtet, beträgt die statistische Erfolgswahrscheinlichkeit etwa 4%.

Die Verfahrensdauer pro Instanz beträgt gemäss offizieller Statistik durchschnittlich 3 bis 6 Monate. Die Erfahrung zeigt jedoch deutlich längere Zeiträume: pro Instanz meist etwa ein Jahr, wobei auch grössere Zeiträume möglich sind. Das ist der öffentlichrechtliche Teil. Dazu kommen allenfalls noch privatrechtliche Baueinsprachen, z. B. im Zusammenhang mit Dienstbarkeiten (Wegrechte usw.) oder wegen übermässiger Einwirkungen (ZGB 684), die auf dem Zivilprozessweg ausgetragen werden müssen und ebenfalls mehrere Jahre dauern können.

Ein von Baueinsprachen betroffener Bauherr fragt sich daher, ob die Möglichkeit besteht, Schadenersatz zu verlangen. Diese Frage gewinnt an Bedeutung, weil Gesetzgebung und Rechtsprechung die Einspracheberechtigung (Legitimation) ständig ausweiten. Zur Einsprache ist in der Regel berechtigt, wer durch die angefochtene Baubewilligung mehr als die Allgemeinheit betroffen ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung hat.

Nicht mehr nur Eigentümer berechtigt

Waren früher nur Grundeigentümer in der Nachbarschaft einspracheberechtigt, sind es heute auch Mieter, wenn das Bauprojekt ihr eigenes Mietobjekt berührt, oder entferntere Einsprecher, deren Liegenschaft sich bis zu 100 m

entfernt befindet. Wenn Lärmemissionen zu befürchten sind, hat die Rechtspraxis die Legitimation bejaht von Personen, die über 1 km vom Bauvorhaben entfernt wohnen.

Theoretisch stellt eine missbräuchliche, böswillige oder gegen Treu und Glauben verstossende Baueinsprache eine unerlaubte Handlung im Sinne von Art. 41 OR dar, die entsprechende Schadenersatzfolgen auslösen kann. Gleichzeitig steht jedem Bürger das Recht zu, für die Ansprüche, die er zu besitzen glaubt, behördlichen oder gerichtlichen Schutz zu beanspruchen.

Das bedeutet, dass nicht jedes gegen ein Bauprojekt erhobene Rechtsmittel, auf das die Rechtsmittelinstanz nicht eintritt oder das sie abweist, bereits widerrechtlich wäre. Im Gegenteil: Die Anforderungen der Rechtspraxis an die Widerrechtlichkeit eines Rechtsmittels sind hoch. Das Bundesgericht beurteilt das Ergreifen eines Rechtsmittels nur dann als widerrechtlich, wenn es ohne sachliche Gründe erfolgt. Das ist dann der Fall, wenn andere Zwecke als der Rechtsschutz verfolgt werden, z. B. um die Gegenpartei zu schädigen oder zu ärgern (querulatorische Einsprachen) oder ein Bauvorhaben zu verzögern, allein um länger die Aussicht geniessen zu können. Widerrechtlich ist es, sich den Rückzug der Einsprache abkaufen zu lassen oder das Rechtsmittel zu benutzen, um eine unverhältnismässig hohe Entschädigung oder eine Forderung durchzusetzen, die nicht mit der Baubewilligung im Zusammenhang steht.

Aussichtslose Einsprachen erlaubt

Die Aussichtslosigkeit eines Rechtsmittels ist nur dann widerrechtlich, wenn keine vertretbaren Gründe vorliegen, jedoch nicht schon, wenn der Einsprecher mit seinem Standpunkt im Widerspruch zu Lehre und Rechtsprechung steht. Bestrebungen in einzelnen Kantonen, die Gerichtsgebühren bei trölerischen Einsprachen drastisch zu erhöhen oder sogar strafrechtliche Sanktionen aufzuerlegen, scheiterten jeweils an den Bedenken zur Verfassungsmässigkeit einer solchen Regelung. Strafrechtlich sind die Tatbestände der Nötigung oder der Erpressung erfüllt, wenn ein Einsprecher rechtsmissbräuchliche Zahlungen oder vermögenswerte Leistungen verlangt, um das Rechtsmittel zurückzuziehen.

Hans Rudolf Spiess

www.baurecht.ch