

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Rechtsanwälte, Juni 2015

Aktuelle Kundenfrage: „Zeitverlust und Schadenersatz nach Einwendung gegen ein Bauprojekt?“



Frage: „Mein Nachbar hat eine Einsprache gegen mein Bauprojekt eingereicht. Um wieviel wird mein Baubeginn verzögert? Darf ich ihm die Mehrkosten in Rechnung stellen, da er offensichtlich nur meinen Bau verzögern will?“

Antwort: Jede Einwendung führt zu einer Verzögerung des Bauprojektes. Der Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde muss diese behandeln und danach mit dem Baugesuch darüber entscheiden. Eine allgemeingültige Aussage zur Verzögerung ist kaum möglich. Bestenfalls sind es wenige Tage, allenfalls aber auch Wochen oder Monate. Allenfalls kann der Zeitverzug durch Verhandlungen verkürzt werden.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist die Erhebung einer Einwendung oder Beschwerde grundsätzlich auch dann zulässig, wenn sie letztlich erfolglos bleibt. Jeder Bürger ist berechtigt, sich für vermeintliche Ansprüche zu wehren, sofern er in guten Treuen handelt. Er handelt jedoch dann rechtswidrig oder sittenwidrig, wenn er seine Verfahrensrechte missbräuchlich, böswillig oder wider Treu und Glauben einsetzt, also zum Beispiel nur zur Zeitverzögerung oder um sich den Rückzug mit Geld „zu erstreiten“.

Der Bauherr kann den Schaden im Baubewilligungsverfahren nicht zurückverlangen. Er muss dazu den Zivilweg wählen und eine Forderung einklagen: Friedensrichter, danach Bezirksgericht, Obergericht, letztlich Bundesgericht. Da muss er (erstens) die Rechtswidrigkeit der Einwendung, (zweitens) das Verschulden, das heisst den Rechtsmissbrauch, (drittens) den Schaden und (viertens) den Zusammenhang zwischen der rechtsmissbräuchlichen Einwendung und dem Schaden beweisen, so dass der Richter davon überzeugt ist. Nur wenn diese vier Voraussetzungen zusammen (!) erfüllt sind, darf der Zivilrichter einen Schadenersatzanspruch gutheissen. Der Aufwand ist also hoch, das Risiko, den Prozess zu verlieren, ist nicht unerheblich. Das liegt daran, dass ein offensichtlich unbegründetes Begehren nicht automatisch auch rechtsmissbräuchlich ist. Klare Fälle ausgenommen verzichten Bauherrn deshalb meistens auf eine Schadenersatzklage - und ärgern sich über die Einwendung.
