

# Das Recht, die Baubewilligung des Nachbarn einzusehen



**Lukas Pfisterer**

*Dr. iur., Rechtsanwalt, Fachanwalt  
SAV Bau- und Immobilienrecht,  
Pfisterer Fretz Munz AG, Aarau*

Wesentliche Bauten und Umnutzungen benötigen eine Baubewilligung. Meistens hält sich der Nachbar in der Ausführung daran und baut oder nutzt entsprechend der Baubewilligung. Aber nicht immer. So kann es vorkommen, dass nach dem Abschluss der Bauarbeiten die vermeintlich kleine Mauer an der Grenze ziemlich hoch geworden ist. Oder der in den Baugesuchsakten gezeigte Teich hat sich zum Natur-Schwimmbad entwickelt. Dann stellt sich die Frage: «War dies Inhalt der Baubewilligung des Nachbarn und habe ich dies übersehen – oder hat mein Nachbar die Bewilligung nicht eingehalten?» Mit einem Blick in die erteilte Baubewilligung könnte diese Frage geklärt werden. Allerdings verweigern Baubewilligungsbe-

hörden in den Gemeinden gelegentlich die Einsicht mit der Auskunft, das Baubewilligungsverfahren sei abgeschlossen, nun werde keine Einsicht mehr gewährt. Was nun? Muss die Gemeinde Einsicht gewähren? Die Kurzantwort lautet: Ja, in der Regel.

## Anspruch auf Einsicht

Das Einsichtsrecht findet seine Grundlage in unseren Verfassungen (Art. 29 Abs. 2 Bundesverfassung, BV; § 22 Abs. 1 Kantonsverfassung). Sie garantieren den Anspruch auf das rechtliche Gehör. Darin enthalten ist auch der Anspruch auf Akteneinsicht.

In einem Baubewilligungsverfahren dürfen die Verfahrensakte grundsätzlich vorbehaltlos und ohne besonderes Interesse eingesehen werden. Das besagen auch das Verfahrensrecht (§ 22 Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG) und das Öffentlichkeitsprinzip (§ 5 Abs. 1 Gesetz über die Information der Öffentlichkeit, den Datenschutz und das Archivwesen [IDAG] vom 24. Oktober 2006). Zu den Verfahrensakten können übrigens auch bereits erteilte Baubewilligungen gehören.

Ist die Baubewilligung bereits erteilt und umgesetzt, ist die Rechtslage leicht anders. Das Einsichtsrecht besteht jedoch trotz-

dem. Nun muss allerdings ein besonderes schutzwürdiges Interesse glaubhaft gemacht werden (Urteil bzw. Entscheid des Bundesgerichts BGE 129 I 249; auch: § 6 Abs. 2 IDAG).

Dieses schutzwürdige Interesse kann sich aus der Betroffenheit in einem Freiheitsrecht oder aus einer sonstigen besonderen Sachnähe ergeben. Eine Betroffenheit in einem Freiheitsrecht könnte beispielsweise bezüglich der Eigentumsgarantie vorliegen: Eine (vermutungsweise) baurechtswidrig zu nahe an die Grenze gestellte Baute beeinträchtigt das Eigentum des Nachbarn. Eine besondere Sachnähe kann vorliegen, wenn die Akteneinsicht der Vorbereitung eines Verfahrens dient, mit welchem beispielsweise Schadenersatz angestrebt wird (vgl. BGE 130 III 42, E. 3.2.2).

## Schranken des Einsichtsrechts

Das Akteneinsichtsrecht ist nicht unbeschränkt. Es findet seine Grenzen an berechtigten Interessen Dritter (§ 5 Abs. 3 lit. a IDAG), insbesondere des Nachbarn als Bauherrn und Grundeigentümer, dessen Baubewilligung eingesehen werden soll. Dieser kann gegen die Einsichtnahme schützenswerte Interessen geltend machen, wie Geschäftsgeheimnisse, Urheberrechte

oder anderes. Ebenso können überwiegende öffentlichen Interessen des Staates dagegensprechen.

Die entgegenstehenden Interessen an der Einsicht bzw. an der Nichtgewährung müssen gegeneinander abgewogen werden.

Auf der einen Seite steht der Nachbar, welcher vom zu nahen Bauwerk faktisch betroffen ist: Er sieht es, hört es und erlebt auch sämtliche anderen Immissionen, welche davon ausgehen, wie Rauch, Lärm oder Gerüche. Dementsprechend wäre er ursprünglich legitimiert gewesen, im Baugesuchsverfahren die Akten einzusehen und auch Einwendungen zu erheben. Die besondere Sachnähe, welche ein Einsichtsrecht begründet, dürfte bei einem direkten Nachbarn aus diesem Grund auch nachträglich in der Regel vorliegen.

Demgegenüber könnte der Nachbar und Bauherr beispielsweise Geheimhaltungsinteressen geltend machen, vorab seine Identität. Bei baurechtlichen Fragen, wie hier, sind die Personalien der Grundeigentümerschaft jedoch bekannt. Sie können zudem im öffentlichen Grundbuch nachgesehen werden. Lag einmal ein Baugesuch öffentlich auf, konnte dieses ohne Geltendmachung irgendeines Interesses einsehen werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_509/2016 vom 9. Februar 2017, E. 3.8). Daher bestehen auf der Seite der Bauherrschaft in der Regel keine schutzwürdigen Daten.

Kaum denkbar sind öffentliche Interessen gegen eine Einsicht. Zwar kann im Einzelfall ein Geheimhaltungsinteresse vorliegen, wie Informationen über eine geheime militärische Anlage. Das dürfte jedoch äusserst selten sein. Im Regelfall bestehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen gegen eine Einsichtnahme.

### Gesuch um Akteneinsicht

Die Einsicht wird auf Gesuch hin gewährt. Das Gesuch kann mündlich oder (besser) schriftlich gestellt werden. Darin ist darzulegen, aus welchen Gründen die Akteneinsicht gewünscht wird (§ 35 Abs. 1 IDAG). Oft wird ein Einsichtsgesuch mit einem

vermuteten, pauschal erhobenen Verstoss gegen baurechtliche Vorgaben oder Auflagen der Baubewilligung begründet, wie die Abwehr gegen Rauch, Lärm oder Gerüche. Diese Aussage allein ist zu wenig spezifisch und reicht daher meist nicht aus. Im Gesuch muss dargelegt werden, weshalb die Akteneinsicht beantragt wird. Es geht um einigermaßen konkretisierte Fragen wie: Welche Verstösse werden vermutet? Worauf basiert diese Vermutung? Weshalb ist diese Information wichtig? Erst auf dieser Grundlage kann die Gemeinde über den Anspruch auf Akteneinsichtsrecht entscheiden. Allzu detailliert müssen die Fragen jedoch nicht sein, aber immerhin so, dass die Gemeinde den Interessennachweis prüfen kann. Die Neugierde allein reicht nicht aus.

### Entscheid über das Einsichtsgesuch

Die zuständige Behörde in der Gemeinde wird zunächst eine erste Beurteilung des Gesuchs vornehmen. Ist dieses nicht offensichtlich unbegründet oder beurteilt die Gemeinde dieses sogar als berechtigt, darf sie es dennoch nicht sogleich gutheissen. Denn sie muss der betroffenen Bauherrschaft, in deren Akten eingesehen werden soll, zuvor das rechtliche Gehör zu gewähren und ihre Stellungnahme einholen. Anschliessend muss die Gemeinde die beidseits geltend gemachten Interessen gewichten und gegeneinander abwägen.

Sofern das schutzwürdige Interesse dargelegt ist und die vermuteten Verstösse gegen baurechtliche Vorgaben eine gewisse Schwere aufweisen, wird das Gesuch um Einsicht wohl gutzuheissen sein. Die Gemeinde muss dabei auch entscheiden, ob sie die Einsicht ganz oder nur teilweise gewährt, allenfalls auch mit gewissen Stellen abgedeckt. Auch das ist möglich. Die Einsicht wird jedoch nicht sogleich möglich sein. Denn der betroffene Nachbar kann sich mit Beschwerde dagegen wehren. Lehnt die Gemeinde das Gesuch ganz oder teilweise ab, steht auch dem Antragssteller die Beschwerde offen. Der Entscheid über das ganz oder teilweise gewährte bzw. abgelehnte Einsichtsrecht kann also gerichtlich überprüft werden.