

Schadenersatzklage nach einer Einsprache gegen ein Bauprojekt

Zeit heisst oft auch Geld



Lukas Pfisterer

Rechtsanwalt, Pfisterer Fretz Munz
Rechtsanwälte, Aarau

Das Bauen setzt nebst dem dazu notwendigen Geld und Fachwissen in der Regel auch eines voraus: viel Zeit. Insbesondere wenn Einwendungen (früher: Einsprachen) eingehen, verschiebt sich das Bauen um Wochen, Monate oder sogar Jahre. Zeit heisst oft auch Geld. So laufen unter Umständen Baufinanzierungen weiter und sind Finanzierungskosten geschuldet, das Bauen wird teurer oder der mögliche Vermietungsbeginn verzögert sich, weshalb Mietzinseinnahmen erst später eingehen. Ist die Baubewilligung nach Jahr und Tag endlich rechtskräftig, das heisst

haben sich die Einwendungen und allenfalls sogar Beschwerden gegen die Baubewilligung als unberechtigt erwiesen, stellt sich die Frage, ob diese Zusatzaufwendungen oder entgangenen Einnahmen bei den Einwendern als Schadenersatz geltend gemacht werden können.

Die Antwort ist meist: Nein, es besteht in der Regel kein Schadenersatzanspruch. Ohnehin besteht kaum je ein Anspruch, wenn Einwendungen, auch nur in Teilen, berechtigt waren.

Baubewilligungsverfahren

Das Baubewilligungsverfahren beginnt mit der Einreichung des Baugesuchs und der anschliessenden öffentlichen Auflage. Die Nachbarn können nun innert 30 Tagen Einwendungen einreichen. Jede Einwendung führt zu einer Verzögerung des Bauprojekts. Denn der Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde muss nun das Einwendungsverfahren durchführen, das heisst einen Schriftenwechsel anordnen. Es ist ihm überlassen, wie zügig er das Verfah-

ren führt. Er kann einen Augenschein oder eine Einigungsverhandlung (früher: Einspracheverhandlung) durchführen; eine Pflicht dazu besteht nicht. Danach muss er die Einwendungen behandeln und mit dem Baugesuch darüber entscheiden.

Eine allgemeingültige Aussage zur Verzögerung durch Einwendungen ist nicht möglich. Es können wenige Tage sein, allenfalls auch Wochen oder – gerade in der aktuellen Zeit, in welcher einige Bauverwaltungen personell unterbesetzt sind – sogar Monate. Denn auch bei den Bauverwaltungen herrscht bisweilen Fachkräftemangel, je nach Gemeinde. Ohne Baubewilligung darf jedoch nicht gebaut werden. Allenfalls kann der Zeitverzug durch Verhandlungen verkürzt werden, wenn ein Rückzug der Einwendungen erreicht wird.

Hält das Bauvorhaben die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften ein, weist der Gemeinderat die Einwendungen ab und erteilt die Baubewilligung. Danach können die Nachbarn allerdings Beschwerde gegen die Baubewilligung erheben. Die Frist zur Einreichung beträgt wiederum 30 Tage.

Jahrelange Beschwerdeverfahren

Das Beschwerdeverfahren dauert zurzeit bereits in der ersten Instanz – in der Regel das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt, BVU – mehrere Monate ab dem Eingang der Beschwerde bis zum Entscheid. Das liegt am Schriftenwechsel oder auch daran, dass das BVU Stellungnahmen von anderen Fachstellen einholt. Da das Beschwerdeverfahren sogenannte «aufschiebende Wirkung» hat, darf trotz Baubewilligung nicht gebaut werden; denn diese ist nicht rechtskräftig.

Der Entscheid des BVU kann mit Beschwerde an das kantonale Verwaltungsge-



Ablauf verstopft?

Wir sorgen für eine schnelle Lösung.



Kanalunterhalt



Kanalsanierung



Lüftungsreinigung

Kanal total kanaltotal.ch

richt weitergezogen werden, dessen Urteil in der Regel dann der Beschwerde an das Bundesgericht unterliegt. Nach dem Bundesgericht ist jedoch «fertig»; ein Weiterzug an den Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte EGMR ist in den wenigsten Fällen möglich.

Das Durchlaufen dieser drei Instanzen dauert ohne weiteres mehrere Jahre – und es darf währenddessen nicht gebaut werden.

Wer trägt Verzögerungskosten?

Ist die Baubewilligung nach dem «Beschwerdemarathon» rechtskräftig, wird oft die Frage nach der Tragung der Verzögerungskosten aufgrund der unberechtigten Einwendungen gestellt.

Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist die Erhebung einer Einwendung oder Beschwerde grundsätzlich zulässig, und zwar auch, wenn sie letztlich erfolglos bleibt. Denn die Nachbarn sind berechtigt, sich für vermeintliche Ansprüche zu wehren, sofern sie in guten Treuen handeln. Sie handeln jedoch dann rechtswidrig oder sittenwidrig, wenn sie die Verfahrensrechte missbräuchlich, böswillig oder wider Treu

und Glauben einsetzen, also zum Beispiel nur zur Zeitverzögerung, um sich den Rückzug mit Geld «zu erstreiten» oder um den Nachbarn schlicht und einfach zu ärgern. Es geht also nur um ganz besondere Konstellationen.

Sofern Bauherrschaften den Verzugsschaden geltend machen wollen, können sie dies nicht direkt im Baubewilligungsverfahren tun. Sie müssen dazu den Zivilweg wählen und eine Forderung einklagen. Das Verfahren beginnt in der Regel bei der Schlichtungsbehörde (Friedensrichter) und kann dann über das Bezirksgericht, das Obergericht und letztlich erneut bis vor Bundesgericht gehen. Auch hier droht also ein langer Rechtsstreit. Zudem sind die Voraussetzungen zur Zusprechung einer Schadenersatzsumme streng:

Es müssen (erstens) die Rechtswidrigkeit der Einwendungen bewiesen werden, (zweitens) das Verschulden, das heisst der Rechtsmissbrauch oder die Sittenwidrigkeit, (drittens) der Schaden in Franken (und zwar mit Zahlungsbelegen, Mietverträgen und so weiter), und (viertens) der Zusammenhang zwischen den rechtsmiss-

bräuchlichen bzw. sittenwidrigen Einwendungen (bzw. der anschliessenden Beschwerdeführung) und dem Schaden. Das Gericht muss von allen vier Voraussetzungen überzeugt werden. Nur wenn diese vier Voraussetzungen zusammen erfüllt sind, darf das Gericht einen Schadenersatzanspruch gutheissen.

Der Aufwand ist also hoch, das Risiko, den Prozess zu verlieren, nicht unerheblich. Geht das Gerichtsverfahren verloren, fallen mitunter hohe Verfahrenskosten an. Das signifikante Prozessrisiko ist darin begründet, dass ein offensichtlich unbegründetes Begehren in Einwendungen nicht automatisch auch rechtsmissbräuchlich oder sittenwidrig ist. Klare Fälle ausgenommen, verzichten Bauherrschaften deshalb meistens auf eine Schadenersatzklage – und ärgern sich über die Einwendungen und die Zeitverzögerung. Zugleich müssen Nachbarn keine allzu grosse Furcht vor Schadenersatzforderungen haben, wenn sie Einwendungen erheben. Wie gesagt, ist es gemäss dem Bundesgericht erlaubt, sich für seine (auch vermeintlichen) Ansprüche zu wehren, selbst wenn diese letztlich nicht durchkommen.

Ist Ihr Haus verfressen?



Benjamin Steiger: Energieberater

Wir haben den Energie- Diätplan.

**Wir beraten neutral und
unabhängig.**

062 835 45 40





www.ag.ch/energieberatung