

Baueinsprache gegen Reiheneinfamilienhäuser auf dem Nachbargrundstück

«Ich lebe am Rande eines Quartiers und die Nachbarparzelle ist seit Jahrzehnten eine grüne Wiese. Ich erhielt nun von der Gemeinde eine Bauanzeige, dass auf dieser Nachbarparzelle insgesamt sechs Reiheneinfamilienhäuser entstehen sollen. Ich will das nicht. Momentan liegen die Pläne für das Bauprojekt auf der Gemeinde öffentlich auf. Was kann ich machen?»

Als unmittelbarer Nachbar sind Sie legitimiert, sich gegen das Bauprojekt zu wehren und dazu gewährt Ihnen das sankt-gallische Planungs- und Baugesetz die Möglichkeit einer Einsprache. Die Pläne Ihres Nachbarn liegen während 14 Tagen öffentlich zur Einsicht bei der Gemeinde auf. Sie besitzen einen Anspruch, das Baugesuch und die Gesuchsunterlagen einsehen zu können. Wenn Sie sich gegen das Bauprojekt wehren wollen, müssen Sie innerhalb dieser Auflagefrist von 14 Tagen Einsprache erheben. Die Einsprache muss einen Antrag (z.B. das Baugesuch sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuweisen) sowie eine Begründung enthalten. Wichtig ist, dass es genügt, wenn Sie innert der Auflagefrist schriftlich Einsprache erheben und gleichzeitig um eine einmalige Nachfrist von 14 Tagen für die Einreichung von konkreten Anträgen sowie einer Begründung ersuchen. Wenn Sie diese Fristen nicht einhalten, können Sie gegen das Bauprojekt Ihres Nachbarn nichts mehr machen.

Es ist indessen zu beachten, dass die Gemeinde die Bau-

bewilligung erteilen muss, sofern das Projekt auf dem Nachbargrundstück den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften entspricht. Sie besitzen keinen Anspruch darauf, dass die Nachbarparzelle, sofern sie in der Bauzone liegt, nie überbaut wird. Sie können indessen mit einer Einsprache rügen, dass öffentlich-rechtliche Baunormen (z.B. die Anzahl Geschosse, die Gebäudelängen, die Grenzabstände, das massgebende Terrain oder das Vorhandensein einer rechtsgenügenden Erschliessung) verletzt werden und deswegen die Baubewilligung nicht erteilt werden darf. Mit einer Einsprache können Sie zugleich die Missachtung privatrechtlicher Normen geltend machen, wie z.B. übermässige Immissionen (z.B. Entzug des Sonnenlichtes oder Entzug von Aussicht). Diese Verletzungen des privatrechtlichen Nachbarrechts werden im öffentlich-rechtlichen Verfahren entschieden. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung liegen indessen im Regelfall übermässige Immissionen nicht vor, wenn das Bauprojekt den öffentlich-rechtlichen Vorgaben entspricht.

Zudem können Sie in der Einsprache auch übrige Verletzungen des Privatrechts rügen, wie z.B. die Verletzung von Abmachungen mit Ihrem Nachbarn oder die Verletzung von Grunddienstbarkeiten. Diese sog. übrigen privatrechtlichen Gründe werden indessen nicht im öffentlich-rechtlichen Verfahren beurteilt, sondern die Gemeinde setzt Ihnen im Einspracheentscheid eine Frist von 30 Tagen für die Einleitung eines Zivilverfahrens (im Regelfall Gesuch an das Vermittleramt) an.



**Dr. Martin E. Looser,
Rechtsanwalt und Notar**

**Küng Rechtsanwälte &
Notare AG, Gossau SG
Haldenstrasse 10
9200 Gossau**

www.kuenglaw-sg.ch

7. Juli 2022
Dr. Martin E. Looser