

Baueinsprache gegen das Bauprojekt des Nachbarn

„Ich wohnte bislang in einem Quartier, bestehend aus Einfamilienhäusern. Das Haus meines Nachbarn soll abgebrochen werden und auf diesem Grundstück soll nun ein Mehrfamilienhaus entstehen. Momentan liegen die Pläne dazu auf der Gemeinde öffentlich auf. Wie kann ich mich dagegen wehren?“

Als unmittelbarer Nachbar sind Sie legitimiert, sich gegen das Bauprojekt zu wehren und dazu gewährt Ihnen das sanktgallische Planungs- und Baugesetz die Möglichkeit einer Einsprache. Die Pläne Ihres Nachbarn liegen während 14 Tagen öffentlich zur Einsicht bei der Gemeinde (zumeist Bauamt) 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 abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen) sowie eine Begründung enthalten. Wichtig ist, dass es genügt, wenn Sie innert der Auflagefrist schriftlich Einsprache erheben und gleichzeitig um eine Nachfrist von 14 Tagen für die Einreichung von konkreten Rechtsbegehren sowie einer Begründung ersuchen. Wenn Sie sich also gegen das Projekt Ihres Nachbarn wehren wollen, müssen Sie während der öffentlichen Auflage der Pläne Einsprache erheben, da es anschliessend zu spät ist.

Mit einer Einsprache können Sie zugleich Verletzungen der öffentlich-rechtlichen wie auch privatrechtlichen Normen geltend machen. In Ihrem Falle wären allenfalls mögliche Verletzungen der öffentlich-rechtlichen Baunormen z.B. die Vorschriften über die Zonenkonformität (ist ein Mehrfamilienhaus zulässig), die Anzahl Geschosse (wie viele Stockwerke sind zulässig), die Ausnützungsziffer (solange sie noch existiert), die Gebäudelängen, die Grenzabstände etc. Privatrechtlich könnten Sie z.B. aus dem Nachbarrecht übermässige Immissionen (z.B. infolge Lärms, Entzugs des Sonnenlichtes oder Entzugs von Aussicht) geltend machen. Diese Verletzungen des privatrechtlichen Nachbarrechts werden im öffentlich-rechtlichen Verfahren entschieden. Zudem können Sie in der Einsprache auch übrige Verletzungen des Privatrechts rügen wie z.B. Verletzung von Abmachungen mit Ihrem Nachbarn, Verletzungen von Grunddienstbarkeiten etc. Diese sog. übrigen privatrechtlichen Gründe würden aber nicht im öffentlich-rechtlichen Verfahren beurteilt, sondern die Gemeinde setzt Ihnen im Einspracheentscheid eine Frist von 30 Tagen für die Einleitung eines Zivilverfahrens an.

Dr. Martin E. Looser, Rechtsanwalt und Notar
Küng Rechtsanwälte & Notare AG, Gossau SG
www.kuenglaw-sg.ch

22. Oktober 2018 / Dr. Martin E. Looser