

# Baueinsprache gegen den Bau eines Mehrfamilienhauses

**«Ich wohne in einem Quartier, das nur aus Einfamilienhäusern besteht. Das Haus meines Nachbarn wird nun abgebrochen und auf diesem Grundstück soll ein Mehrfamilienhaus entstehen. Ich habe ein Schreiben der Gemeinde erhalten, dass die Pläne für das Mehrfamilienhaus ab nächster Woche öffentlich aufliegen. 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, die Pläne für das Bauge-such und die weiteren Gesuchsunterlagen einsehen zu können. Wenn Sie sich gegen das Bauprojekt wehren wollen, müssen Sie innerhalb der Auflage-frist von 14 Tagen schriftlich Einsprache bei der Gemeinde erheben. Wenn Sie nicht fristgerecht eine Einsprache erheben, ist es zu spät und Sie können sich auf dem öffentlich-rechtlichen Weg kaum mehr gegen das Projekt auf der Nachbarparzelle wehren. Eine allfällige Einsprache muss einen Antrag (z.B.: Das Bauge-such sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschä-digungsfolgen) sowie eine Begründung enthalten. Es genügt, wenn Sie innert der Auflagefrist schriftlich Einsprache erheben und gleichzeitig um eine

nicht erstreckbare Nach-frist von 14 Tagen für die Einreichung von kon-kreten Rechtsbegehren sowie einer Begründung ersuchen. Dann müs-sen Sie innerhalb dieser Nachfrist den Antrag und die Begründung schriftlich nachliefern.

Mit einer Einsprache können Sie Verletzungen von öffentlich-rechtlichen wie auch von privatrechtlichen Normen geltend machen. In Ihrem Falle wären allenfalls mög-liche Verletzungen von öffentlich-rechtlichen Baunormen die Vorschrif-ten über die Zonenkon-formität (ist ein Mehrfa-milienhaus zulässig), die Anzahl Geschosse (wie viele Stockwerke sind zulässig), die Ausnüt-zungsziffer (solange sie noch existiert), die Ge-bäudelänge, die Grenzab-stände etc. Privatrechtlich könnten Sie z.B. übermäs-sige Immissionen (z.B. infolge Lärms, Entzugs des Sonnenlichtes oder Entzugs von Aussicht) rügen. Diese Verletzun-gen des privatrechtlichen Nachbarrechts werden im öffentlich-rechtlichen Verfahren entschieden.

Zudem können Sie in der Einsprache auch übrige Verletzungen des Privatrechts rügen wie z.B. die Verletzung von Abmachungen mit Ihrem Nachbarn oder Verletzun-gen von Grunddienstbar-keiten. Diese sog. übrigen privatrechtlichen Gründe würden aber dann nicht im öffentlich-rechtlichen Verfahren beurteilt, son-dern die Gemeinde setzt Ihnen im Einspracheent-scheid eine Frist von 30 Tagen für die Einleitung eines Zivilverfahrens an.



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

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

[www.kuenglaw-sg.ch](http://www.kuenglaw-sg.ch)

23. September 2021  
Dr. Martin E. Looser