

Einsprache gegen das Bauprojekt eines anderen Stockwerkeigentümers

«Ich lebe in einem Mehrfamilienhaus, das in Stockwerkeigentum ausgeteilt ist. Mein Nachbar, ein anderer Stockwerkeigentümer, hat ein Bauprojekt bei der Baubehörde eingereicht, wonach er für sich einen Balkon bauen und in den gemeinschaftlichen Gang eine zusätzliche Türe einbauen will. Er hat die Stockwerkeigentümergeinschaft darüber nie informiert. Kann ich mich wehren und falls ja, wie?»

Sobald ein Stockwerkeigentümer an gemeinschaftlichen Teilen eine Veränderung vornehmen will, benötigt er hierzu die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft. Zu den gemeinschaftlichen Teilen zählen klassischerweise Bauteile, die die äussere Gestaltung und das Aussehen des Gebäudes bestimmen. Ein Balkon gehört deswegen zweifelsohne zu den gemeinschaftlichen Teilen wie auch eine zusätzliche Türe zum gemeinschaftlichen Gang. Ihr Nachbar hätte also zuerst die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft einholen müssen, bevor er das Projekt bei der Baubehörde einreicht, da ihm sonst die zivilrechtliche Bauberechtigung fehlt.

Wenn Ihr Nachbar nicht einsichtig ist und das Baugesuch nicht von sich aus zurückzieht, sind Sie als Nachbar legitimiert, sich gegen das Bauprojekt zu wehren und dazu gewährt Ihnen das sanktgalische Planungs- und Baugesetz die Möglichkeit einer Einsprache. Die Pläne Ihres Nachbarn liegen während 14 Tagen öffentlich zur Einsicht bei der Gemeinde auf. 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.

Sie können in Ihrer Einsprache rügen, dass die zivilrechtliche Bauberechtigung Ihres Nachbarn fehlt, weil er vorgängig keinen Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft eingeholt hat. Die Baubehörde darf dann auf das Baugesuch nicht eintreten, wie das Bundesgericht jüngst in einem Urteil entschieden hat. Weiter können Sie mit der Einsprache Verletzungen von öffentlich-rechtlichen Baunormen rügen. Weiter können Sie 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 keine übermässigen Immissionen vor, wenn das Bauprojekt den öffentlich-rechtlichen Vorgaben entspricht. Zudem können Sie in der Einsprache übrige Verletzungen des Privatrechts rügen wie z.B. die Verletzung von Abmachungen mit Ihrem Nachbarn oder die Verletzung von Grunddienstbarkeiten.



**Dr. Martin E. Looser,
Rechtsanwalt &
Fachanwalt SAV Bau-
und Immobilienrecht**

**Küng Rechtsanwälte &
Notare AG
Gossau SG**

www.kuenglaw-sg.ch

20. März 2023

Dr. Martin E. Looser