

Fristen im Baubewilligungsverfahren

Ich bin Mitglied einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Mein Nachbar will seine Stockwerkeigentumswohnung umbauen und dabei die Aussenfassade seiner Wohnung samt Aussenbalkon umgestalten. Sein Bauprojekt liegt nun bei der Gemeinde öffentlich auf. Braucht es für das Bauprojekt einen Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft? Genügt es, wenn ich der Gemeinde eine E-Mail schreibe, dass ich Einsprache erhebe?

Aussenfassaden und Aussenbalkone eines Mehrfamilienhauses, das im Stockwerkeigentum steht, gehören zwingend zu den gemeinschaftlichen Teilen. Dies hat zur Folge, dass ein Stockwerkeigentümer nicht allein über die Gestaltung der Aussenfassade und der Balkone seiner Wohnung bestimmen darf. Er benötigt nach bundesgerichtlicher Praxis dafür der vorgängigen Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft. Solange also nicht zumindest die Mehrheit der Stockwerkeigentümer an einer Versammlung die Zustimmung zum Bauprojekt Ihres Nachbarn gab, fehlt ihm die so genannte zivilrechtliche Bauberechtigung.

Vorliegend bedeutet dies, dass Ihr Nachbar ohne vorgängigen förmlichen Zustimmungsbeschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft keine Baubewilligung über die Änderung der Aussenfassaden und Aussenbalkone erhalten kann. Sie müssen deswegen Einsprache gegen das Baugesuch bei der Gemeinde erheben und geltend machen, dass dem Baugesuchsteller (also Ihrem Nachbarn) die zivilrechtliche Bauberechtigung fehlt.

Sie müssen die Einsprache innerhalb der Auflagefrist (14 Tage im Kanton St. Gallen für Baubewilligungsverfahren) erheben, d.h. innerhalb des Zeitraums, in welchem das Baugesuch öffentlich bei der Gemeinde aufgelegt ist. Eine E-Mail an die Gemeinde genügt nicht, sondern Sie müssen schriftlich Einsprache erheben und diese handschriftlich unterzeichnen. Die Einsprache muss auch einen Antrag (z.B. «Das Baugesuch sei vollends abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden könne.») und eine Begründung (z.B. «Es fehlt die zivilrechtliche Bauberechtigung, da die Stockwerkeigentümergeinschaft nie einem Umbau der gemeinschaftlichen Teile zustimmte») enthalten. Im Kanton St. Gallen ist es so, dass es genügt, wenn Sie innert dieser 14 Tage Auflagefrist schriftlich eine von Ihnen unterzeichnete Einsprache ohne Antrag und Begründung einreichen und gleichzeitig eine Nachfrist von einmalig 14 Tagen für das Verfassen der Anträge und Begründung verlangen. So haben Sie nochmals 14 Tage Zeit, um fundierte Anträge sowie eine Begründung zu verfassen. Wichtig ist aber, dass diese einmalige Nachfrist von 14 Tagen nur gilt, wenn die Auflage- und Einsprachefrist 14 Tagen beträgt.

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

8. Mai 2020 / Dr. Martin E. Looser