Objekttyp: **Advertising**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **85 (2010)**

Heft 5

PDF erstellt am: **02.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

von Spezialisten beraten. Einer von ihnen ist der Zürcher Baujurist und Rechtsanwalt Rolf Huber. Nach seiner Erfahrung ist es für Nachbarn relativ einfach, in ein solches Verfahren zu kommen: «Es genügt, als Hauseigentümer oder auch als Mieter in einer genügenden örtlichen Beziehung zum geplanten Bau zu stehen und ein schützenswertes Interesse anführen zu können.» Wie gross der Kreis der Betroffenen zu ziehen ist, hängt vom Einzelfall ab. Hat man es bloss mit einer Dachlukarne zu tun, liegt der Fall natürlich anders als bei einem Grossprojekt mit entsprechendem Schattenwurf und zusätzlichem hohem Verkehrsaufkommen.

Wer Einwände vorzubringen gedenkt, kann sich im Prinzip auf die verschiedensten gesetzlichen Bestimmungen berufen – auf Baugesetze, Bau- und Zonenordnung, Umweltschutzgesetz, Bestimmungen zu Immissionen usw. Und da der Dschungel an Normen und Gesetzen immer dichter wird, gestalten sich die Diskussionen immer komplexer. «Im Kanton Zürich wird fast immer auch auf Grundlage von Paragraph 238 des Planungs- und Baugesetzes argumentiert», so Huber. Dabei geht es um die oft subjektive Frage der gestalterischen Qualität eines Baus und dessen genügende Einordnung in die Umgebung. Es liegt auf der Hand, dass hier ein grosser Ermessensspielraum gegeben ist. Bei den eher technischen Normen und Vorschriften hat man natürlich nur etwas Handfestes, wenn tatsächlich Fehler gemacht wurden. Doch bei der Frage der Einordnung kann man mit Fug und Recht von einem gummigen Artikel sprechen, der allzu oft ein Einfallstor für mehr oder weniger begründete Einsprachen darstellt.

Gegenklagen selten

Schwierig ist die juristisch korrekte Antwort auf die Frage, wann ein Nachbar (der auf einen Missbrauch der Rechtsmittel aus ist) die Grenze zur Sittenwidrigkeit, ja zur Nötigung oder Erpressung überschritten hat. Rechtsanwalt Huber zitiert einen Fall, als ein Architekt und ein privater Eigentümer wegen versuchter Erpressung verurteilt wurden. Doch hier handelte es sich um eine Geschichte mit unverfrorenen Zügen: Im Rahmen der Verhandlungen hatte die Bauherrschaft von sich aus angeboten, für einen potentiellen Schaden durch das Bauprojekt eine Entschädigung zu leisten. Die Gegenpartei stellte dann aber Forderungen, die um ein Vielfaches höher und in absolut keinem Verhältnis mehr zu den objektiven Tatsachen standen. Dass sich Einsprecher mit Gegenklagen konfrontiert sehen und auch erfolgreich verurteilt werden, ist in der Rechtsprechung bis jetzt aber klar die Ausnahme.

Rechtsanwalt Rolf Huber sagt dazu: «Das liegt unter anderem daran, dass die Einsprecher meist vorsichtig genug sind und wissen, dass sie nach allgemeinem Rechtsverständnis eine Grenze überschreiten könnten.» Sofern Forderungen finanzieller oder anderer Art gestellt werden, werden sie oft sachlich in einen an sich nachvollziehbaren und begründbaren Zusammenhang gestellt. So ist oft von einem behaupteten oder objektiv vielleicht sogar gegebenen Minderwert die Rede, den ein Grundstück durch einen Neubau erleiden könnte. Oder man dreht es so, dass man nicht etwas gefordert, sondern die Bauherrschaft in Verhandlungen Entschädigungen auf freien Stücken angeboten habe.

Was ist Erpressung?

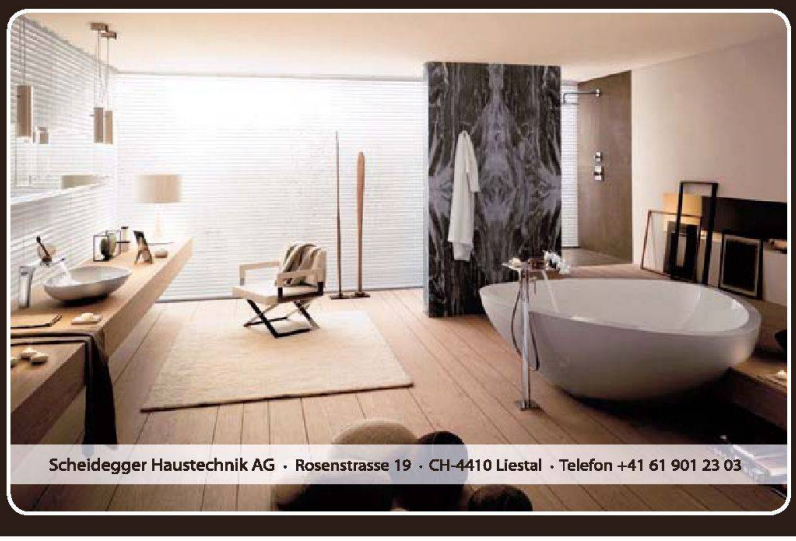
Der Straftatbestand der Erpressung muss stichhaltig bewiesen werden können. Wer als erpresste Bauherrschaft im Nachhinein privatrechtlich klagen und geleistete Zahlungen zurückfordern will, muss hohe Hürden meistern: Einsprecher müssten eine absolute Notlage der Bauherrschaft ausgenützt haben (wirtschaftlich existenzbedrohend), zugleich wäre noch zu beweisen, dass die Einsprache sachlich aussichtslos gewesen ist. Weiter müsste sogar noch stichhaltig bewiesen werden, dass es dem Rekurrenten bloss darum gegangen ist, die drohende und für die Bauherrschaft unangenehme Verzögerung zu kommerzialisieren.

In der Diskussion ist schliesslich zu bedenken, dass Einsprachemöglichkeiten Teil des Rechtsstaates sind. Insofern muss sich jeder Bauherr im Klaren darüber sein, dass Verzögerungen und Schwierigkeiten bei Planung und Bau nie auszuschliessen sind. Selbst der Umstand, dass man Land erwirbt, das zunächst keinen Zins abwerfen wird, muss als kalkuliertes unternehmerisches Risiko akzeptiert werden. Rechtsanwalt Huber erinnert daran, dass natürlich jedes Neubauprojekt aus diesen Gründen sehr sorgfältig und gründlich zu planen ist: «Dazu gehört es auch, schon vor einer Baueingabe den Kontakt mit Nachbarn zu suchen.» Auch wenn man mit Gesprächen und sachlichen Informationen das Problem natürlich nicht aus der Welt schaffen kann, ist dies oft doch eine gute Grundlage, um mögliche Schwierigkeiten frühzeitig zu erkennen und rechtzeitig Lösungsmöglichkeiten ausloten zu können.

Fotos: zVg., wohnen

Anzeige

Generalunternehmung für Sanierungen im Privatbereich



bagno roma
schöne Bäder

- Bädersanierungen
- Gebäudehüllensanierungen
- Wohnraumerweiterungen
- Architektur- und Bauberatung
- Baukoordination
- Mithilfe bei Finanzierungsfragen

planen gestalten ausführen
www.bagnoroma.ch

Im Kinderpalast sind wir Herr und Frau König.

Parkett, Platten und Bäder zum Träumen.
Besuchen Sie eine unserer 20 Richner-Ausstellungen.
Weitere Infos unter www.richner.ch

RICHNER
Wir verstehen bauende Menschen.