



Dr. Peter Heer
Rechtsanwalt, Voser Rechtsanwälte, Baden

Berechtigung zur Baueinsprache

Wozu Einsprachen?

Vielleicht kommen Sie morgen schon in die Situation, dass in Ihrer Nähe etwas gebaut werden soll, das Ihnen nicht passt! Ihnen gefällt die projektierte Baute nicht, Sie befürchten Immissionen (Lärm, Luftverschmutzung, Gestank, usw.) oder Sie finden, dieses Bauvorhaben sei nun wirklich nicht nötig. Sie sind nicht machtlos: Sie können gegen ein solches Baugesuch Einsprache erheben!

Einsprachen werden gegen die Baugesuche, nicht gegen die Baubewilligungen erhoben. Sie erfolgen also vor dem Entscheid des Gemeinderats über das Baugesuch. Somit können Sie mit der Einsprache den Entscheid des Gemeinderats beeinflussen. Zumindest können Sie erreichen, dass der Gemeinderat Ihre Kritik prüft und bei seinem Entscheid berücksichtigt. Sofern Sie später gegen die erteilte Baubewilligung Beschwerde erheben möchten, müssen Sie Einsprache führen, da dies Voraussetzung für eine Beschwerde ist.

Für eine Einsprache braucht es nicht viel. Die wenigen formellen Anforderungen, die Sie beachten müssen, ersehen Sie aus der Publikation des Baugesuchs: Frist (während der 20-tägigen öffentlichen Auflage des Projekts), Adressat der Einsprache (Gemeinderat), Formerfordernisse (Schriftlichkeit, Antrag mit kurzer Begründung) usw.

Die Voraussetzungen der Einspracheberechtigung

Eine der häufig gestellten Fragen ist, wer eigentlich zur Einsprache berechtigt ist (Legitimation). Ist nur der Hauseigentümer oder auch ein Mieter einspracheberechtigt? Wie nahe beim Bauobjekt muss man wohnen, um Einsprache erheben zu dürfen? Wie stark muss man von den Auswirkungen

gen der projektierten Baute oder Anlage betroffen sein?

Tatsächlich ist nicht jedermann zur Einsprache berechtigt. Die Legitimation zur Einsprache gegen Baugesuche (Baueinsprache) setzt eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Bauobjekt voraus. Deshalb sind grundsätzlich nur die Nachbarn legitimiert. Das sind aber nicht nur die unmittelbaren Nachbarn, das können auch Personen in einem weiteren Umkreis sein. Wer aber zwei Kilometer vom geplanten Sportplatz entfernt wohnt, wird durch dessen Auswirkungen nicht besonders betroffen. Er ist nicht benachbart. Auf der anderen Seite kann nicht gesagt werden, nur diejenigen, welche innerhalb eines Radius von beispielsweise 100 m um eine projektierte Baute wohnen, seien einspracheberechtigt. Vielmehr ist zu klären, ob trotz grösserer Distanz noch eine relevante Beeinträchtigung erfolgen könnte (z.B. durch Licht der Flutlichtanlage oder durch die Erschliessung des Sportplatzes). Sofern es denkbar ist, dass Geruchsmissionen (z.B. aus einem Kompostierwerk) je nach Wetterlage auch noch in einer Distanz von 300–400 Meter wahrnehmbar sind, dürfen die davon Betroffenen gegen das Projekt Einsprache erheben. Als benachbart gilt somit jedes Grundstück, das mit der Bauparzelle derart

in einer räumlichen Beziehung steht, dass es durch die projektierte Baute oder Anlage oder die damit verbundene Nutzung beeinträchtigt werden könnte. Die Möglichkeit einer Beeinträchtigung genügt.

Daraus ergibt sich, dass es für die Einspracheberechtigung keine Rolle spielt, ob man Eigentümer eines Grundstücks oder einer Liegenschaft ist oder ob man diese Liegenschaft nur bewohnt, beispielsweise als Mieter. Vom Bauvorhaben betroffen kann man sowohl als Eigentümer wie auch als Mieter sein. Folglich sind beide zur Einsprache berechtigt. Legitimiert sind deshalb beispielsweise auch der Pächter, der Kaufrechtsberechtigte, der Dienstbarkeitsberechtigte oder der Baurechtsberechtigte.

Wer selber nicht besonders betroffen ist, kann sich nicht auf die Betroffenheit anderer berufen. Die Einspracheberechtigung besteht nur, wenn eigene Interessen betroffen sind. Für die Einspracheberechtigung ist somit nötig, dass der Nachbar selber, persönlich und unmittelbar, durch die strittige Baute oder Anlage (bzw. deren Nutzung) einen Nachteil erleidet (z.B. verbaute Aussicht, Lärm vom geplanten Kinderspielplatz, Staub vom projektierten Gewerbebetrieb). Die Einsprache muss dem Einsprechenden somit etwas bringen können, der Ausgang

des Einspracheverfahrens muss die Interessenlage des Einsprechenden beeinflussen können. Das kann darin liegen, dass ihm der Einspracheentscheid einen praktischen Nutzen verschaffen könnte (z.B. gemeinsame Hauszufahrt) oder einen drohenden Nachteil abwenden könnte (z.B. Gestank von der geplanten Entsorgungsstelle). Der Einsprechende muss zudem stärker betroffen sein als die Allgemeinheit. Das ist beispielsweise nicht der Fall, wenn er durch die Verkehrszunahme auf einer Durchgangsstrasse nicht mehr als jedermann betroffen ist. Die vom Bauwerk ausgehenden Auswirkungen müssen deutlich als solche wahrnehmbar sein und sich von den allgemeinen Immissionen abheben.

Indizien für die Einspracheberechtigung

Ein wichtiges Indiz für das Vorhandensein der Einspracheberechtigung ist die Sichtverbindung zwischen dem Grundstück des Einsprechenden und der Bauparzelle. Nach der aargauischen Praxis genügt eine solche Sichtverbindung in der Regel bereits. Wenn ein Bauvorhaben aber nicht in der primären Blickrichtung des Nachbarn liegt und die Sichtverbindung zudem nur in der kalten Jahreszeit, wenn die Bäume keine Blätter haben, besteht, fehlt es auch nach der aargauischen Rechtsprechung an der Einsprachelegitimation, da die relevante Beeinträchtigungsmöglichkeit fehlt.

Unabhängig davon, ob Sichtverbindung besteht, können zu befürchtende Immissio-

nen die Einspracheberechtigung begründen. Werden beispielsweise durch das Projekt Verkehrsmissionen erzeugt werden, die sich negativ auf die Liegenschaft des Einsprechenden auswirken. Allerdings kann der allfällige Mehrverkehr, welcher beispielsweise durch bloss 5 Einfamilienhäuser ausgelöst wird, nicht genügen. Die Auswirkungen dieses zusätzlichen Verkehrsaufkommens sind derart klein, dass auch bei grosszügiger Anwendung der Legitimationsbestimmungen nicht gesagt werden kann, dass dieser Nachbar stärker betroffen ist als die Allgemeinheit. Dasselbe gilt, wenn die zu erwartenden Auswirkungen in den allgemeinen Strassenimmissionen aufgehen oder aus anderen Gründen nicht als eigenständige Belastung feststellbar sind. Wenn die Distanz zur Lärmquelle zu gross ist oder Hindernisse vor Lärmeinwirkungen schützen oder die individuelle Betroffenheit nicht grösser ist als diejenige der Allgemeinheit, fehlt es ebenfalls an der Einsprachebefugnis.

Genügen Lärmimmissionen während der Bauzeit, um die Einsprachebefugnis zu begründen? Im Allgemeinen nicht. Solche Immissionen sind hinzunehmen. Nur wenn sich die Erstellung der Baute über einen langen Zeitraum (überjährig) erstreckt, kann damit die Legitimation begründet werden.

Wie ist es mit ideellen Beeinträchtigungen? Beispielsweise ist vorstellbar, dass es Sie stört, dass das Landschaftsbild durch Gewächshäuser in der Landwirtschaftszone verändert wird. Abgesehen davon, dass Sie

auch diesbezüglich stärker betroffen sein müssen als die Allgemeinheit, lässt sich die Einsprachelegitimation nur dann mit dieser Betroffenheit begründen, wenn der Eingriff stark ist, auf jeden Fall ungleich stärker stört als sogenannte materielle Immissionen wie Lärm oder Luftverunreinigungen.

Die rechtsmissbräuchliche Einsprache

Rechtsmissbräuchlich ist eine Einsprache, wenn sie zweckwidrig eingesetzt wird. Das ist der Fall, wenn mit ihr Zwecke verfolgt werden, für welche die Einsprache nicht bestimmt ist. Wenn beispielsweise eine Einsprache nur erhoben wird, um ein Bauvorhaben zu verzögern, dann ist das rechtsmissbräuchlich. Solche Einsprachen werden auch als trölerisch und mutwillig bezeichnet. In dieselbe Kategorie fallen die Einsprachen, welche von vornherein aussichtslos sind und offensichtlich nur erhoben werden, um der Bauherrschaft «eins auszuwischen», dem Gemeinderat Aufwand zu bescheren oder ganz generell das Verfahren zu erschweren oder gar lahm zu legen. Der Gemeinderat darf auf solche Einsprachen nicht eintreten. Allerdings darf nicht leichthin auf Missbräuchlichkeit einer Einsprache geschlossen werden. Die Anforderungen hierfür sind hoch, es müssen objektive Gesichtspunkte für eine Missbräuchlichkeit vorliegen.

Der Einspracherückzug gegen Entschädigung

Es kommt vor, dass Einsprachen nur erho-

[Fortsetzung auf Seite 11](#)



Ich/Wir melde/n mich/uns **definitiv** für untenstehenden Kurs an:

Mitglied JA, Nr. _____ NEIN Bitte Zutreffendes ankreuzen
 Name/Vorname: _____ Begleitperson: _____
 Adresse, PLZ/Ort: _____ E-Mail: _____

Kurs-Nr.	Kursbezeichnung	Kursdatum	Kosten pro Teilnehmer
652.2	Baugesuch; Einsprache, Beschwerde	19.10.06, 18.30–21.30 Uhr	Fr. 200.–

Ich/Wir verpflichte/n mich/uns, die Kosten pro Teilnehmer/in (abzüglich 20% Rabatt für HEV-Mitglieder) zu bezahlen. Vom Reglement über die Rückerstattung der Kursgelder vom 1.11.2004 (s. www.hev-aargau.ch) habe/n ich/wir Kenntnis genommen.

Ort/Datum: _____ Unterschrift: _____

ben werden, um sich von der Bauherrschaft den Rückzug der Einsprache gegen Entschädigung erkaufen zu können. Häufiger allerdings sind die Fälle, in denen mit gutem Grund Einsprache erhoben wird, diese dann aber gegen die Leistung einer Entschädigung zurückgezogen wird. Wie diese Entschädigung aussieht, spielt keine Rolle. Es kann sich um eine Geldzahlung handeln, aber häufig sind es auch bauliche Leistungen, welche der Einsprechende verlangt. So kommt es vor, dass die Bauherrschaft eine Sichtschutzwand erstellen muss, den Autoabstellplatz des Einsprechenden asphaltieren muss (wenn die Arbeiter schon auf dem Platz sind...) oder unentgeltlich die Kanalisation des Einsprechenden sanieren muss

(wenn der Graben schon offen ist...). Zwar ist es nicht verboten, sich den Rückzug der Einsprache entschädigen zu lassen. Voraussetzung ist, dass diese Entschädigung nicht übermässig ist (keine Übervorteilung) oder sie im Rahmen eines angemessenen Ausgleichs für Nachteile, welche das Grundstück des Einsprechenden durch die neue Baute oder Anlage erfahren wird (wie Schattenwurf, Immissionen). Wenn die geforderte Entschädigung aber offensichtlich übersetzt ist und wenn ihre Zahlung mit der Drohung erzwungen wird, die Einsprache durchzuziehen und gegen die Baubewilligung ein Rechtsmittel zu ergreifen und damit der Bauherrschaft einen Verzögerungsschaden zuzufügen, kann darin eine

Nötigung oder eine Erpressung liegen. Das ist verboten und wird mit Gefängnis und Busse bestraft.

Weitere Information

Der Hauseigentümergebiet Aargau führt zum Thema «Baugesuch, Einsprache, Beschwerde» im Oktober einen Kurs durch. Anlässlich dieses Kurses werden oben erwähnte Themen eingehend behandelt und es können auch individuelle Fragen beantwortet werden. Bitte benützen Sie untenstehenden Spezial-Anmeldetalon. Allgemeine Informationen und weitere Kursangebote entnehmen Sie bitte den «September-Highlights» auf Seite 17. ■