Objekttyp: **Advertising**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **93 (2006)**

Heft 9: **Stadträume = Espace urbains = Urban spaces**

PDF erstellt am: **24.05.2024**

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

Nachbarn torpedieren ein Bauvorhaben

Die Situation ist vielen Architekten bekannt: Anwohner intervenieren gegen ein geplantes Projekt, es droht eine massive Verzögerung des Bauvorhabens mit entsprechenden, meist massiven Kostenfolgen. Die Bauherrschaft sieht ihr Projekt gefährdet. Sie weiss sich nicht anders zu helfen, als den Nachbarn eine Zahlung zu leisten, damit sie auf die Ergreifung eines Rechtmittels im Bauverfahren verzichten; eine in den meisten Fällen ausserordentlich stossende Situation. Wo liegt die Schranke des Zulässigen?

Gemäss Art. 20 Abs. 1 OR sind Verträge mit einem Inhalt, der widerrechtlich ist oder gegen die guten Sitten verstösst, nichtig und damit von Beginn an ungültig. Die darin festgelegten (Zahlungs-)Verpflichtungen müssen nicht erfüllt bzw. bereits erfolgte Zahlungen können unter Umständen zurückgefordert werden. Als sittenwidrig gelten Vereinbarungen, die das allgemeine Anstandsgefühl verletzen oder gegen grundsätzliche Prinzipien und Wertmassstäbe der Rechtsordnung als Gesamtes verstossen. Nicht als grundsätzlich widerrechtlich oder unsittlich gilt, wenn Rechtsmittel ergriffen werden, die sich im Nachhinein als erfolglos erweisen. Auch die Verabredung einer Vergütung für den Rückzug eines Baurekurses ist nicht per se sittenwidrig. Nur wenn sich jemand in diesem Zusammenhang missbräuchlich, böswillig oder gegen Treu und Glauben verhält, kann eine Rechts- oder Sittenwidrigkeit vorliegen. Das Bundesgericht geht davon aus, dass der entgeltliche Verzicht auf ein Rechtsmittel im Bauverfahren dann als sittenwidrig und damit als nichtig zu gelten hat, wenn er auf einer sog. «verpönten Kommerzialisierung» der Rechtsposition der verzichtenden Partei beruht. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist dies dann der Fall, wenn mit der entgeltlichen Verzichtsvereinbarung einzig ein möglicher Schaden wegen der Verlängerung des Bewilligungsverfahrens abgegolten wird, nicht aber schutzwürdige Interessen des Nachbarn. Als solche gelten nur Interessen, die der Nachbar mit dem Rechtsmittel auch (theoretisch) hätte durchsetzen können; kann der Nachbar das Bauvorhaben weder verhindern noch abändern, sondern höchstens verzögern, gilt die getroffene Verzichtsvereinbarung als nichtig. Zusätzlich riskiert der Nachbar in einem solchen Fall eine Verurteilung wegen versuchter Erpressung.

Selbst wenn der Nachbar also tatsächlich einen Schaden erleidet, indem etwa durch die geplante Überbauung der Wert seines Grundstückes geschmälert wird, weil es keine Aussicht mehr besitzt, und er sich den Ersatz dieses Schadens versprechen lässt, gilt die Zahlungsverpflichtung als unsittlich und damit nicht geschuldet, wenn er die Einbusse durch eine rechtmässige, d. h. baurechtskonforme Überbauung hinnehmen müsste, und er die Zahlung nur deshalb bekommt, damit die Bauherrschaft durch eine Verschleppung des Baubewilligungsverfahrens keinen Verspätungsschaden erleidet.

Hat der Bauherrschaft die Zahlung bereits geleistet, kann sie unter Umständen infolge sog. ungerechtfertigter Bereicherung (Art. 62 OR) zurückgefordert werden. Dieser Anspruch setzt gemäss Rechtsprechung allerdings voraus, dass die Bauherrschaft die Zahlung unfreiwillig erbracht hat, d. h. dass er sich in einer eigentlichen Zwangslage befand. Das Bundesgericht nimmt eine solche nur an, wenn die Zahlung als einzig möglicher und zumutbarer Ausweg erscheint. In einem Fall, da eine Bauherrschaft die Initiative zu einer entgeltlichen Verzichtsvereinbarung ergriffen hatte, hat es eine solche Zwangslage abgelehnt.

Isabelle Vogt

Grün im Raum

Spezialservice für Architekten mit unverbrauchten Ideen. Die anspruchsvolle Architektur ist Ihr Metier, die dazu passende Raumbegrünung unseres.

HYDROPLANT AG
Wir verhelfen zu mehr Lebensfreude

Grossrietstrasse 7, 8606 Nänikon ZH
Telefon 044 942 93 93, Telefax 044 942 93 94
info@hydroplant.ch, www.hydroplant.ch