



RATGEBER RECHT

Darf ich Baueinsprachen «auskaufen»?

Ein Nachbar blockiert regelmässig Bauvorhaben in der Nachbarschaft. Nun erhob er auch gegen den von mir geplanten Anbau Einsprache. Er hat dabei durchblicken lassen, dass er diese auf Zahlung einer Geldsumme wieder zurückziehen würde. Ist das überhaupt zulässig?

Einsprachen können eine erhebliche Verzögerung des Bauvorhabens bedeuten, besonders wenn sich mehrere Instanzen damit befassen müssen. Dabei fällt oft auch ein finanzieller Mehraufwand an. Es ist daher naheliegend, den Einsprecher mit einer einmaligen Zahlung zum Rückzug bewegen zu wollen. Geht die Initiative hierzu vom Bauherren aus, ist dies meist unproblematisch. Erfolgt das Angebot jedoch nicht freiwillig oder verlangt der Einsprecher für den Rückzug seiner Einsprache eine Ent-

schädigung, stellen sich verschiedene Fragen.

Sittenwidrige Verträge

Der entgeltliche Verzicht auf ein Rechtsmittel im Bauverfahren kann sittenwidrig sein, womit der Vertrag nichtig ist. Dies ist im Wesentlichen dann der Fall, wenn die Baueinsprache durch den Nachbarn nicht aus schutzwürdigen Interessen erfolgt. So ist etwa eine Entschädigung zum Ausgleich einer mit dem Bauvorhaben verbundenen Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks zulässig. Unsittlich ist hingegen eine Einsprache, die inhaltlich aussichtslos ist. Die Einsprache wird nur zur Verzögerung erhoben und die geltend gemachten Ansprüche haben bei näherer Betrachtung keine Chance. Ein Entgelt dient in diesen Fällen allein der Verhinderung des Schadens aufgrund der Verlängerung des Bewilligungsverfahrens. Trotz der

Unsittlichkeit sind Bauherren häufig bereit, eine Summe zu bezahlen, um den Einsprecher zum Rückzug zu bewegen.

Möglichkeit der Rückforderung

Das geleistete Entgelt kann jedoch unter Umständen zurückgefordert werden. In den Fällen der Sittenwidrigkeit – also der Entschädigung zum Rückzug einer aussichtslosen Einsprache – besteht aufgrund der Nichtigkeit des Vertrages keine Grundlage für die Zahlung. Der Rückforderungsanspruch richtet sich daher nach den Regeln der ungerechtfertigten Bereicherung: Die Zahlung darf nicht freiwillig geleistet worden sein. Vielmehr muss eine Zwangslage des Bauherren vorliegen. Er hat dabei nachzuweisen, dass er unzumutbare Nachteile in Kauf hätte nehmen müssen, die er nur über eine Zahlung an den Einsprecher abwenden konnte. Die Rechtsprechung hat die

Hürden hierfür sehr hoch gesetzt. Die Zahlung eines Betrages, um eine einfache Bauverzögerung zu verhindern, reicht nicht aus. Es ist aufzuzeigen, wie aus dieser Verzögerung substanzielle Nachteile erwachsen. Von wem die Initiative für eine Entschädigung ausgeht, ist nicht entscheidend, kann aber ein Indiz für die Unsittlichkeit beziehungsweise eine Zwangslage sein.

Ähnliche Probleme stehen einer Rückforderung unter dem Titel der «Übervorteilung» im Weg, also beim offenbaren Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung. Auch hier wird unter anderem eine Notlage verlangt, wonach der Abschluss des ungünstigen Vertrages gegenüber der Inkaufnahme ansonsten drohender Nachteile das kleinere Übel darstellt. Vorausgesetzt bleibt eine starke Bedrängnis.

Im von Ihnen geschilderten Fall deutet einiges darauf hin, dass ein unsittlicher Vertrag vorliegen könnte. Eine

RATGEBER RECHT

Schreiben Sie uns!

Haben Sie rechtliche Fragen, die Sie und unsere Leserinnen und Leser interessieren? Im Ratgeber Recht erhalten Sie Antworten zu Ihren Fragen aus den Bereichen Verträge, Familien/Erben, Bauen, Arbeit und weiteren.

Schreiben Sie an Ratgeber, Surseer Woche AG, Unterstadt 22, 6210 Sursee, oder an redaktion@surseerwoche.ch.

RED

Zahlung gegen Rückzug der Einsprache könnten Sie aber nur beim Nachweis einer Zwangslage zurückfordern. Sie hätten zu beweisen, dass Sie die Zahlung zur Abwendung bedeutender Nachteile geleistet haben.