

# Baueinsprachen und Gefängnis

**Missbrauch: Einsprecher gegen Bauvorhaben handeln aus den verschiedensten Motiven. Auf jeden Fall strapazieren sie Nerven und Justiz – teils durch sämtliche Instanzen.**



**Dr. Alfred Meili**  
Präsident des  
Verwaltungsrates  
Mobimo Holding AG

Sein Leben schien eine Kette von Misserfolgen zu sein, warum sollte er uns einen schönen Neubau gönnen? Er dürfte Mitte 40 sein, schütterere Haare, Schnauz, die Lippen zu einem Strich zusammengekniffen. Nein, er war nicht Lehrer, auch nicht Psychologe oder gar Rechtsanwalt. Er sei selbstständiger Computerberater, meinte er. Die Firma hatte ihn entlassen. Viel Arbeit schien er nicht zu haben.

Das Einfamilienhaus, das er kurz vor unserer Bauausschreibung gekauft hatte, lag gut 150 Meter weg von unserem geplanten 12-Familien-Haus. Dasselbe sollte zwei Voll- und ein Dachgeschoss erhalten.

Ein normaler Mensch würde sich an unserem Bau nicht stören, er lag schräg links unterhalb seiner Villa. Die Einbusse auf einer Seite seiner Rundsicht war relativ unbedeutend. Was heisst relativ? Normal ist relativ: Drei Haare auf dem Kopf sind relativ wenig, drei Haare in der Suppe relativ viel. Er sah viele Haare, eigentlich ganze Haarbüschel, absolut:

Die zulässige Gebäudehöhe würde um 28,5 cm überschritten, ein so genannter Abstellraum habe unnötigerweise ein 0,36 qm grosses Fenster, eine Verandatür für einen Geräteraum sei abwegig, ein halber Quadratmeter des 20,5 qm grossen Mehrzweckraumes müsse ebenfalls zur Ausnützung gezählt werden und dessen Benützung habe mittels subjektiv dinglicher Verknüpfung im Grundbuch sichergestellt zu werden. Ein späterer Missbrauch der Nutzung zu Wohnzwecken liege zwar nicht auf der Hand, sei aber doch nicht auszuschliessen. Insbesondere könnten später in den kleinen Abstellräumen unerlaubterweise Gästetoiletten eingebaut werden.

Es gibt drei Kategorien von missbräuchlichen Einsprechern:

## 1. Der Erpresser:

Das ist der einfachste Fall, weil er nur ohne Anstand und grundlos eine geldwerte Leistung verlangt. Da er sich um die Rechtmässigkeit eines Bauprojektes küm-

mern muss, verlangt er regelmässig eine «Umtriebsentschädigung».

## 2. Der Dogmatiker:

Hier geht es nicht um Geld, sondern um zähe Überzeugungsarbeit, dass korrektes Bauen in der Bauzone kein Verbrechen ist.

## 3. Der missgünstige Verhinderer:

Das ist der schlimmste Fall, eine Lose-lose-Situation, und genau den hatte ich vor mir. Jeden Tag, jede Woche und jeden Monat findet er neue Gründe, warum er den Bau verhindern muss.

Durch alle Instanzen musste in unserem Falle gestritten werden über Kurvenpläne, Ausnützungsberechnungen und tausend Dinge mehr. Der Einsprecher hatte viel Zeit, einen willigen und sehr fleissigen Anwalt, und beim ständigen Suchen glaubte er immer mehr Haare und tausend verrückte Dinge mehr zu finden.

Seine sämtlichen Einreden wurden schliesslich von allen Instanzen abgelehnt, nach zwei Jahren auch vom Bundesgericht. Zum Glück war unser Projekt immer noch marktkonform, so dass wir es auch bauen konnten.

In solchen Fällen hilft auch das neuste Urteil des Bundesgerichtes vom 12. Juni 2006 nichts:

Gleich 820 000 Franken forderte ein Einsprecher, um auf seine Einsprache zu verzichten. Auf Strafklage hin erhielt er wegen Erpressung gemäss Art. 156 Ziff. 1 StGB 5 Monate Gefängnis und 1500 Franken Busse, sein Rechtsvertreter 7 Monate Gefängnis und 3000 Franken Busse.

Gehören solche Einsprecher ins Gefängnis? Ich meine nicht, aber als Abschreckung mag es dienen. Gewisse Fälle gehören aber ins Burghölzli, 2. Stock rechts.

Die Namen von Einsprechern sollten eher publiziert werden, und sie sollten im Unterliegensfalle Schadenersatz zahlen müssen.

Ich erfuhr später, dass der Rechtsanwalt meines Einsprechers seine Honorarrechnung prozessual mühsamst einfordern musste, da der Einsprecher angesichts der verlorenen Prozesse keinen Zahlungsgrund mehr sah.

Sein Leben ist wirklich eine Kette von Misserfolgen.

**Die IMMOBILIEN-Business-Kolumnisten dieses Jahres:** • Dr. Alfred Meili, Präsident des Verwaltungsrates der Mobimo Holding AG, Luzern • Hannes Wüest, Mitgründer von Wüest & Partner AG, Zürich • Michele Arnaboldi, Architekt und Dozent an der Architekturakademie, Mendrisio