

Auf gute Nachbarschaft!

Baurekurse sind für Nachbarn oft ein Weg, sich mit dem Gedanken vertraut zu machen, dass sich mit dem Neubau die vertraute Umgebung für immer verändern wird. Der frühzeitige Einbezug der betroffenen Anwohner in das Bauprojekt ist der erste wichtige Schritt hin zu einer angenehmen Nachbarschaft.



Die Planung Ihres Bauprojekts wird Ihre Gedanken stark in Beschlag nehmen, und in der Vorfreude auf Ihr Haus werden Sie möglicherweise nicht wahrnehmen, dass das Bauprojekt auch für Ihre zukünftigen Nachbarn von grosser Bedeutung ist, denn es wird eine vertraute Gegend für immer verändern – selbst wenn Sie ihnen nicht die Seesicht verbauen. Es reicht für nachbarschaftliche Konflikte, wenn Ihr Nachbar befürchtet, Sie würden mit der geplanten Tiefgarage die Wurzeln seiner Tanne kappen.

Nachbarn teilhaben lassen

Unabhängig davon, ob die Befürchtungen Ihres zukünftigen Nachbarn gerechtfertigt sind, empfiehlt es sich, ihn frühzeitig am Projekt teilhaben zu lassen. Es geht nicht darum, dem Nachbarn die Planung des Eigenheims zu überlassen, sondern darum, ihm die Möglichkeit zu geben, sich auf das kommende Bauprojekt einzustellen, an Ihren Plänen, Ihren Gedanken und vielleicht sogar Ihrer Freude teilzuhaben. Aber auch darum, frühzeitig die eigenen Bedenken ernst genommen zu sehen. Den Nachbarn in das Projekt einzubeziehen und ein Klima ernst gemeinter, guter Nachbarschaft zu schaffen, das wird für Ihre Integration im neuen Quartier und für Ihre Lebensqualität von grosser Bedeutung sein. Und wenn es darauf ankommt, können sie auf Nachbarschaftshilfe zählen.

Ich rate Ihnen daher, sich nach dem Landkauf beim Nachbarn vorzustellen und ihm Ihre Baupläne zu zeigen. Fragen Sie ihn nach seinen Erwartungen und Bedenken und – wenn nötig – suchen Sie gemeinsam nach den besten Lösungen. Vor dem Baubeginn kommunizieren Sie den Terminplan, vielleicht laden Sie Ihre Nachbarn zum Spatenstich oder zur Aufrichte ein, und spätestens mit dem Einzug ins neue Heim ist der Zeitpunkt da, mit einem gemeinsamen gemütlichen Abend eine gute Nachbarschaft aufzubauen.

Einsprachen gegen Verstösse

Finden sich keine Lösungen für nachbarliche Bedenken, kann der Nachbar einen Rekurs gegen Ihre Baubewilligung einlegen. Rekurs kann jeder erheben, der durch Ihr Bauprojekt in irgendeiner Form mehr als die Allgemeinheit betroffen ist. Hauseigentümer sind ebenso zum Rekurs berechtigt wie Mieter in ungekündigtem Mietverhältnis. Gerügt werden können nur Verstösse gegen Vorschriften des öffentlichen Baurechts, so zum Beispiel Verstösse gegen die Gebäudehöhe, Grenzabstände, Gebäudelänge oder Vorschriften über Dachaufbauten. Nicht geschützt ist (im Kanton Zürich) die Aussicht, und ebenso wenig kann man sich über Schattenwurf beklagen, wenn die erlaubte Gebäudehöhe eingehalten ist und nicht gerade ein Hochhaus in die Nachbarschaft gebaut werden soll. Die architektonische Gestaltung eines Bauprojekts führt nur dann zu einem erfolgreichen Rekurs, wenn gegen eindeutig ausformulierte Vorschriften im kantonalen Baugesetz oder der kommunalen Bauordnung verstossen wird. Weil sich über Geschmack immer streiten lässt, wird in allen ande-

ren Fällen gemäss der gängigen Praxis des Bundesgerichts in den allermeisten Fällen die Beurteilung der Baubehörde mit diesem Argument geschützt.

Aus Baurekursen das Beste machen

Ist das Bauprojekt mit einem Rekurs belegt, lohnt es sich, einen auf das öffentliche Baurecht spezialisierten Anwalt beizuziehen. Damit sichern Sie sich nicht nur eine gute Beratung und rechtzeitige Berücksichtigung Ihres Rechtsstandpunkts. Ein guter Anwalt wird zudem versuchen, schon während des Rechtsmittelverfahrens Wege aus dem Rekurs zu finden, mit denen Sie rekursbedingte Verzögerungen abkürzen können.

Selbst in der verfahrenen Situation eines Rekursverfahrens lohnt es sich manchmal, auf den Nachbarn zuzugehen und mit ihm nach Lösungen zu suchen. Aus meiner Erfahrung in einer Baurekurskommission und als Anwalt weiss ich, dass Baurekurse für Nachbarn immer wieder der Weg sind, sich mit dem Gedanken vertraut zu machen, dass sich mit dem Neubau die vertraute Umgebung für immer verändern wird. Mit jedem ernst gemeinten Gespräch und mit jeder Form des Einbezugs erleichtern Sie Ihrem Nachbarn diesen Weg. Gelingt es Ihnen, Ihre Nachbarn an dieser Veränderung teilhaben zu lassen, ist das eine Investition in Ihre nachbarliche Zukunft, die Sie mit Sicherheit nicht bereuen werden. ☺

* Peter Rütimann ist Präsident einer Zürcher Baurekurskommission und Inhaber der Anwaltskanzlei Rütimann Rechtsanwälte in Winterthur und Zürich. www.ruetimann.ch