



- 1 Privatrecht – Vollstreckung
- 1.1 Zivilgesetzbuch

1.1.2 Zahlungen für den Verzicht eines Baurekurses

ZR 104, S. 203 ff. Verträge zwischen Bauherrschaft und Eigentümer eines Nachbargrundstückes mit dem Inhalt, dass der Nachbar auf die Ergreifung eines Rechtsmittels gegen Zahlung einer entsprechenden Summe im Bauverfahren verzichtet, können sittenwidrig sein.

BGE 123 III 104 ff. Die Bauherrschaft verpflichtete sich «als Wertausgleich für Wertminderung des Grundstücks» insgesamt Fr. 80'000.00 in 3 Raten zu bezahlen. Im Gegenzug verzichtete der Nachbar auf einen Baurekurs. Es wurde jedoch nur eine Rate bezahlt. Im Prozess verwies der Bauherr auf BGE 123 III 104 ff., wo festgehalten wurde, dass ein derartiger Vertrag sittenwidrig sei, wenn die Verfahrensrechte missbräuchlich, böswillig oder wider Treu und Glauben in Anspruch genommen wurden.

Vorliegend hatte es in der Vereinbarung der Parteien geheissen, die Nachbarn stellen das Bauprojekt der Bauherrschaft in Frage «insbesondere in Bezug auf Geschossigkeit, Ausnützung, bauliche Massnahmen und Katasterbereinigung», was vom Obergericht des Kantons Zürich als unverständlich bezeichnet wurde.

Im Entscheid wurde festgehalten, dass der Entzug der Fernsicht zwar selbstverständlich geeignet sei, den Verkehrswert zu mindern und somit einen Schaden darzustellen. Im Falle einer Aufstockung eines Gebäudes, das baurechtlich in guten Treuen beanstandet werden könne, dürfe sich der Nachbar gegen den Verzicht auf ein Rechtsmittel eine Zahlung zum Ausgleich der Wertminderung seines Grundstücks gültig versprechen lassen. Er müsse aber die Schädigung seines Grundstückes tragen, welche mit einem baurechtskonformen Projekt notwendig verbunden sei. Das heisst, dass sich der Nachbar, der sich vom Bauwilligen den Ausgleich dieses Nachteils versprechen lässt, zweck- und sittenwidrig verhält, wenn er nach Treu und Glauben nicht damit rechnen kann, das Projekt mit baurechtlichen Mitteln erfolgreich zu verhindern.

Das Problem hier ist, dass es ja gar nicht zu einem Rekurs kam und der Nachbar nicht wissen konnte, ob sein Rechtsmittel Erfolg gehabt hätte. Hier unterstellt das Gericht durch die erteilte Baubewilligung die Abwesenheit von Mängeln des Projektes. Werden jedoch keine Bauvorschriften verletzt, ist die geforderte Entschädigung für ein gesetzeskonformes Bauvorhaben sittenwidrig. Vorliegend konnte sie deshalb nicht eingefordert werden, da die Baubewilligung vorlag.

Fazit

Es ist zu begrüssen, dass die immer wieder vorkommende Unsitte, sich den Verzicht eines Rechtsmittels bei Bauvorhaben generell finanziell entgelten zu lassen, verpönt wird und keinen Rechtsschutz findet. Das Vorgehen ist nur zulässig, wenn gegen das Bauvorhaben ein Rechtsmittel Erfolg hätte.