

Recht und Praxis

Ende der
privatrechtlichen
Baueinsprache

von Erhard Pfister *



Am 1. Januar 2011 trat die Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt sind die Kantone nicht mehr befugt, für die richterliche Beurteilung streitiger Zivilsachen eine eigene Verfahrensordnung zu erlassen. Der 1. Januar 2011 markierte einen Wendepunkt, denn bis dahin war die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Zivilprozessrechts Sache der Kantone und nicht des Bundes gewesen.

Ein kantonales zivilprozessuales Institut aus der Zeit vor Inkrafttreten der ZPO war die privatrechtliche Baueinsprache im Kanton Schwyz. Sie erlaubte einem Einsprecher, innert der 20-tägigen öffentlichen Auflage eines Baugesuchs direkt beim Einzelrichter Klage zu erheben mit dem Antrag, die Ausführung des Bauvorhabens sei ganz oder teilweise richterlich zu verbieten, weil das Baugesuch private Rechte des Einsprechers verletze.

Vor der gerichtlichen Erledigung einer privatrechtlichen Baueinsprache durfte der Bauherr mit der Bauausführung nicht beginnen, auch dann nicht, wenn die Baubewilligung seitens der Baubewilligungsbehörde (Gemeinderat) vorlag. Die privatrechtliche Baueinsprache bedeutete für die Bauherren also automatisch ein provisorisches Bauverbot mit der Besonderheit, dass der Einsprecher nicht einmal Sicherheit leisten musste für den Ersatz des – zum Beispiel wegen Bauverzögerung – verursachten Schadens.

An der privatrechtlichen Baueinsprache wollte der Schwyzer Kantonsrat trotz fehlender Gesetzgebungskompetenz auch nach Inkrafttreten der ZPO festhalten. Er bestimmte, dass die privatrechtliche Baueinsprache zukünftig im Summarverfahren (einem Verfahren nach ZPO) zu beurteilen sei. Das Bundesgericht hat eine solche Praxis bereits mit Entscheid vom 10. Januar 2013 (BGE 139 III 38) als bundesrechtswidrig bezeichnet. Es hat diese Haltung nun mit einem Entscheid vom 12. April 2016 (Urteil 5A_948/2015) bestätigt.

Die Schwyzer privatrechtliche Baueinsprache ist zukünftig nicht mehr möglich. Wer ein Bauverbot beantragt, muss deshalb den ordentlichen Prozess über das Vermittleramt einleiten. Nur in den seltenen Fällen, in denen die Sach- und Rechtslage klar sind, kann der Einzelrichter im Summarverfahren entscheiden.

Beantragt der Einsprecher im Zusammenhang mit einer Bauverbotsklage ein vorläufiges Bauverbot, riskiert er, wegen Bauverzögerung schadenersatzpflichtig zu werden.

* Erhard Pfister ist Rechtsanwalt und Partner der Pfister & Partner Rechtsanwälte AG in Pfäffikon und Zürich (www.pfister-anwalte.ch).

Mit «Usserdorf Siebnen» entsteht begehrter Wohnraum

In Siebnen entsteht eine neue Überbauung für Jung und Alt. In unmittelbarer Nähe zum Altersheim werden in Kürze zwei Mehrfamilienhäuser mit behinderten- und altersgerechten Mietwohnungen gebaut.

von Oliver Bosse

Noch steht der Spatenstich für das sogenannte «Usserdorf Siebnen» aus. Ab 2018 sollen die ersten Wohnungen aber bereits bezugsbereit sein. Auch Anfragen von interessierten Mietern werden ab sofort entgegengenommen.

Lange dürfte es wohl nicht dauern, bis die ersten Wohnungen vergriffen

sind. Die Lage neben dem Wohn- und Pflegezentrum Stockberg ist sehr zentral. Ausserdem sind die Wohnungen ab der Tiefgarage behinderten- und altersgerecht erschlossen. Das macht sie zusätzlich zur Nähe zum Altersheim zu idealen Alterswohnungen. «Wir haben in der Projektphase mit Gemeinde und Altersheim intensiv zusammengearbeitet», sagt Bauherrenberater Franco Bonzani von der bonzani bau consulting ag aus Freienbach. «Dennoch

sind wir völlig unabhängig.» Ausserdem seien die Wohnungen ebenso für Junge geeignet.

1,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen

Die Höfner IM Architektur AG konzipierte die Überbauung «Usserdorf Siebnen». Sie besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit je vier Etagen. Es sind sämtliche Grössen von Mietwohnungen von 1,5-Zimmer bis 4,5-Zimmer geplant. Zwischen den beiden

Gebäuden entsteht ein Innenhof. Auf den Dächern integrierte Photovoltaikanlagen liefern einen Teil des Energie- und Strombedarfs direkt ins Haus und steuern somit einen wichtigen Beitrag zum nachhaltigen Umgang der Ressourcen bei.

Weitere Informationen zur Überbauung «Usserdorf Siebnen» erhält man unter www.usserdorf-siebnen.ch oder bei der bonzani bau consulting ag, Telefon 043 888 10 90.



Die Überbauung «Usserdorf Siebnen» entsteht bis 2018 mitten im Dorfkern beim Wohn- und Pflegezentrum Stockberg.

Bild zvg

Ufnau-Freunde tagten auf der Insel

Im Fokus der zwölften Generalversammlung des Vereins Freunde der Insel Ufnau stand das Projekt Restaurierung «Haus zu den zwei Raben» mit der Sanierung der Gastwirtschaft und dessen Finanzierung.

Für die Ufnau-Freunde ist die Finanzierung des Sanierungsprojekts eine grosse Herausforderung. Der Verein konnte von der Gemeinde Freienbach 750 000, vom Bezirk Höfe 500 000 und vom Kanton Schwyz 350 000 Franken erwirken. Sobald mit den Bauarbeiten begonnen wird, können diese Beiträge ausgelöst und an die Stiftung der Klöster Einsiedeln und Fahr zu Gunsten der Ufnau überwiesen werden. Aus den vereinseigenen Mitteln kamen der Stiftung weitere 150 000 Franken zugute. Die Kosten des Projekts belaufen sich auf rund 7 Mio. Franken.

Mit den vorhandenen Reserven, den zugesicherten Subventionen und

den erwähnten Beiträgen sind rund 4 Mio. Franken finanziert. Es fehlen noch 3 Mio. Franken, die es zu beschaffen gilt. Auch das Kloster wird einen gewichtigen Beitrag leisten.

Fundraising auf mehreren Ebenen

Verein und Kloster haben ihre Kontakte zu den Kantonen Zürich und St. Gallen sowie zu den grösseren Gemeinden geknüpft. Sobald Ergebnisse vorliegen, werden auch die anderen Gemeinden am Zürichsee um Unterstützung ersucht. Danach sollen auch private Institutionen, Firmen und Personen um Hilfeleistung gebeten werden. Weil das Kulturgut Ufnau öffentlich zugänglich

ist und bei der Bevölkerung eine hohe Wertschätzung erfährt, sind die Verantwortlichen zuversichtlich, dass die Mittelbeschaffung von Wohlwollen begleitet sein wird.

Sponsorenlauf mit Abt Federer

Nach dem Erfolg des ersten Sponsorenlaufs im Jahr 2005 organisiert der Verein am 13. August 2016 einen zweiten Wettlauf zugunsten der Ufnau. Dieser findet in der Seeanlage Pfäffikon statt. Jedermann ist eingeladen, mitzurennen oder mitzulaufen. Die Bevölkerung ist herzlich eingeladen, hierzu einen Beitrag zu leisten. Prominente Läufer wie Abt Urban Federer,

Gemeindepräsident Daniel Landolt und weitere werden es zu schätzen wissen, wenn ihr Schwitzen mit viel Rundengeld für die Ufnau belohnt wird. Auch die Mitgliedschaft im Verein Freunde der Insel Ufnau ist eine gute Möglichkeit, zur Erhaltung der Ufnau beizutragen (www.ufnau.ch).

4

Millionen

Franken konnte der Verein Freunde der Ufnau für die Restaurierung des «Haus zu den zwei Raben» generieren. **Freienbach stiftete 750 000, der Bezirk Höfe 500 000 Franken.**

Der Verein dankte zum Abschluss der Generalversammlung, an der sich 100 Mitglieder beteiligten, dem Kloster Einsiedeln, das die Ufnau der Öffentlichkeit zur Verfügung stellt. Der Vertreter des Klosters, Pater Lorenz Moser, dankte seinerseits dem Verein und der Projektgruppe für die umfangreiche Arbeit und die finanzielle Unterstützung. Allen gemeinsam ist die Vorfreude auf den Frühling 2018, wenn die benediktinische Gastfreundschaft im restaurierten «Haus zu den zwei Raben» wieder neu aufleben kann.

Verein Freunde der Insel Ufnau



Ein einstimmiges Ja zu allen Vorlagen der GV 2016 des Vereins Freunde der Insel Ufnau unter Präsident Fredy Kümin.

Bild zvg