schwarzenburg

Merkblatt H2

Einsprachen / Rechtsverwahrungen / Lastenausgleich (Stand August 2025)

a. Einsprachen

Mit der Einsprache wird gegen ein Bauvorhaben entgegengewirkt, bevor dafür eine Baubewilligung erteilt wird. Die Einsprache ist eine Entscheidhilfe für die Baubewilligungsbehörde. Die Einsprechenden können auf Punkte aufmerksam machen, die ihrer Ansicht nach berücksichtig werden müssen.

Legitimation

Privatpersonen sind zur Einsprache berechtigt, wenn sie durch das Bauvorhaben in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind (z. B. Grundeigentümer der angrenzenden Parzellen). Es ist erforderlich, dass die einsprechende Person persönlich vom Bauvorhaben in höherem Masse als jedermann berührt ist. Das Rechtsschutzinteresse muss zudem aktuell sein.

Behörde der Gemeinden, des Kantons und des Bundes sowie Organe von Gemeindeverbindungen sind einsprachelegitimiert zur Wahrung der ihnen anvertrauten öffentlichen Interessen. Die Behördeneinsprache ist somit dann zulässig, wenn die Behörden in ihren hoheitlichen Befugnissen und Aufgaben berührt sind.

Private Organisationen sind zur Einsprache legitimiert, sofern die Organisation oder eine Grosszahl der Mitglieder wie Private betroffen sind. Weiter sind sie legitimiert, wenn Rügen in Rechtsbereichen erhoben werden, die seit mindestens 10 Jahren Gegenstand des statutarischen Zwecks der Organisation bilden.

Zulässige Rügen

Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie die Bestimmungen nach Art. 2 BauG[1] einhalten. Im Rahmen der Einsprache kann somit nur gerügt werden, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften verletzt sind. Privatrechtliche Vorschriften und Abmachungen sind in der Regel unbeachtlich (z. B. Bauverbotsdienstbarkeit; kann im Bauentscheid jedoch als Rechtsverwahrung vorgemerkt werden).

Form und Frist

Die Einsprache

- muss eine Begründung enthalten
- ist schriftlich und im Doppel
- innert 30 Tagen ab erster Veröffentlichung
- bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Die Einsprachen müssen innert 7 Tagen seit Ablauf der Einsprachefrist den Gesuchstellenden und betroffenen Behörden zur Stellungnahme zugestellt werden. Die Stellungnahme hat innert 10 Tagen zu erfolgen.

[1] (Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0))

Gemeinde Schwarzenburg
Bauverwaltung I Bernstrasse 1 I Postfach 68
3150 Schwarzenburg
Telefon 031 734 00 50
bauverwaltung@schwarzenburg.ch
www.schwarzenburg.ch

Bei **Kollektiveinsprachen** und vervielfältigten oder weitgehend identischen Einsprachen ist die Angabe des Vertreters/der Vertreterin der Gruppe der Einsprechenden erforderlich; fehlt eine Bezeichnung,

- gilt bei Kollektiveinsprachen die erstunterzeichnende Person als Vertretung;
- setzt die Behörde bei vervielfältigten oder weitgehend identischen Einsprachen eine Nachfrist zur Verbesserung; nach unbenutztem Ablauf der Frist bezeichnet die Behörde die Vertretung.

b. Rechtsverwahrung

Einwände und Ansprüche zivilrechtlicher Natur, die von der Baubewilligungsbehörde in der Regel nicht zu prüfen sind, können als Rechtsverwahrung angemeldet werden.

Die Bauherrschaft soll dadurch Gelegenheit haben, das Bauprojekt allenfalls zu optimieren.

Das Unterlassen der Rechtsverwahrung hat keinen Einfluss auf den Bauentscheid, stellt zivilrechtlich, aber evtl. eine Verletzung der Schadenminderungspflicht dar.

Die Rechtsverwahrung wird im Bauentscheid vorgemerkt.

c. Lastenausgleich

Ausgangslage für den Lastenausgleich ist folgender: Die Grundeigentümerschaft nutzt

- einen Sondervorteil
- durch UeO oder Ausnahmebewilligung
- zu Lasten des Nachbarn.

Beansprucht eine Bauherrschaft einen Sondervorteil, so muss darauf in der Baupublikation oder in der Mitteilung an betroffene Nachbarn hingewiesen werden. Die Nachbarn werden aufgefordert, allfällige Lastenausgleichsbegehren innert der Einsprachefrist anzumelden.

Die Gemeindebehörde zeigt denjenigen, die eine Lastenausgleichsforderung angemeldet haben, den Baubeginn an. Damit beginnt eine 3-monatige Frist zur Klage auf Entschädigung bei der kantonalen Enteignungsschätzungskommission.

Schwarzenburg, im August 2025 / fb