

**RECHTSANWALTSPRÜFUNG FRÜHJAHR 2021**  
**AUFGABENSTELLUNG IM VERWALTUNGSRECHT**

**Schriftliche Prüfung, Montag, 15. März 2021**

**Aufgabenstellung:**

Der Unterländer Heinz Meier, einziger Verwaltungsrat und Geschäftsführer der ABC Immobilien Anstalt, kommt heute zu Ihnen und übergibt Ihnen die nachstehend zitierte, schriftliche Entscheidung des Amtes für Bau und Infrastruktur (ABI) vom 12.03.2021 (nachstehend in kursiv). Ihm wurde die Entscheidung des ABI heute, den 15.03.2021, zugestellt.

Er beauftragt Sie, das/die geeignet erscheinende/n Rechtsmittel dagegen zu ergreifen.

Die ABC Immobilien Anstalt ist grundbücherliche Miteigentümerin zu ½ an Grundstück Nr. 100 der Gemeinde Mauren. Die andere Hälfte des Miteigentums an Grundstück Nr. 100 gehört laut Grundbuch Peter Meier, dem Bruder von Heinz Meier. Die beiden haben das Projekt „Überbauung mit zwei Einfamilienhäusern“ auf dem Maurer Grundstück Nr. 100 noch zusammen initiiert, jedoch sind sie seit kurzem, als deren Mutter verstarb, im Streit und sprechen kein Wort mehr miteinander. Unterstützung ist von Peter Meier daher nicht zu erwarten.

Grundstück Nr. 100 soll mit zwei Einfamilienhäuser überbaut werden. Die Baubewilligung liegt vor und ist seit 05.02.2021 in Rechtskraft erwachsen. Xaver Jehle ist Alleineigentümer des Grundstücks Nr. 123, Gemeinde Mauren und der unmittelbare Nachbar zu Grundstück Nr. 100. Die jetzige Baueinstellungsverfügung (nachstehend in kursiv) kommt äusserst plötzlich und für Heinz Meier überraschend.

[Der Situationsplan des Ingenieurbüros Frommelt, erwähnt in der Baueinstellungsverfügung, ist nicht prüfungsrelevant und daher der Prüfung nicht beigelegt.]

**„Baueinstellungsverfügung gemäss Art. 88. BauG betreffend Aktennummer 3211.123.456 - ABC-Immobilien Anstalt, Grundstück Nr. 100, Gemeinde Mauren**

*Vaduz, den 12.03.2021*

*Sehr geehrte Damen und Herren*

*Aufgrund des von Amtes wegen festgestellten Beginns der Bauarbeiten auf Grundstück Nr. 100 in der Gemeinde Mauren verfügt das Amt für Bau- und Infrastruktur (ABI), insbesondere unter Berücksichtigung der beim Fürstlichen Landgericht durch Xaver Jehle eingebrachten und gerichtsanhängigen Klage auf Unterlassung der Bauausführung (AZ 10 CG.2020.333) gemäss Art. 80 BauG iVm Art. 88 BauG wie folgt:*

**BAUEINSTELLUNG**

- 1. Sämtliche Arbeiten auf Grundstück Nr. 100, Gemeinde Mauren sind unverzüglich einzustellen (Art. 88 Abs. 1 BauG) um nicht die von Xaver Jehle gewünschte Erschliessungsstrasse (Notweg) zu verhindern. Die Erschliessungsstrasse (Notweg) würde in einer Breite von 3.5m entlang der gesamten gemeinsamen nördlichen Grenze des Grundstücks Nr. 100 Mauren zu den Grundstücken***

**Nr. 321 und 222, beide Mauren, erstellt werden. Die geplante Erschliessungsstrasse im Ausmass von 86 m<sup>2</sup> ist im Situationsplan, Massstab 1:500, des Ingenieurbüros Frommelt AG, Vaduz, grafisch dargestellt und vermasst und wird als integrierender Bestandteil zum Bauakt genommen (Beilage).**

- 2. Die uneingeschränkte Ausführung des Bauvorhabens im unter Ziff. 1 dargestellten Bereich ist erst nach materiell-rechtskräftiger Erledigung der beim Fürstlichen Landgericht anhängigen Klage auf Unterlassung der Bauausführung zulässig (Art. 77 Abs. 4-Satz 2 iVm Art. 80 Satz 2 BauG).**
- 3. Einer allfälligen Beschwerde gegen die Baueinstellungsverfügung kommt keine aufschiebende Wirkung zu (Art. 88 Abs. 3 BauG).**
- 4. Die Kosten des Verfahrens iHv CHF 100.-- werden Heinz Meier auferlegt, er hat diese bei sonstiger Exekution binnen 14 Tagen der Landeskasse zu bezahlen.**

## **SACHVERHALT**

Die ABC Immobilien Anstalt sowie Peter Meier haben am 12.06.2020 um Erteilung einer Baubewilligung für den Neubau zweier Einfamilienhäuser auf dem Grundstück Nr. 100, Gemeinde Mauren, angesucht. Die am 16.08.2020 erteilte Baubewilligung ist per 05.02.2021 in Rechtskraft erwachsen. Die Einsprache des Xaver Jehle gegen die Baubewilligung vom 16.08.2020 wurde abgewiesen. Die gegen die Baubewilligung erhobene Beschwerde an die VBK wurde ebenfalls abgewiesen. Dagegen wurde seitens Xaver Jehle keine Beschwerde mehr ergriffen.

Seitens Xaver Jehle wurde beim Fürstlichen Landgericht eine Klage auf Unterlassung der Bauausführung (10 CG.2020.333) eingebracht. Darüber hinaus wurde von Xaver Jehle auch ein Antrag auf Einräumung eines Notweges (3 NZ.2020.332) gestellt. Es liegt weder ein Entscheid zu 10 CG.2020.333 noch ein Entscheid zu 3 NZ.2020.332 vor. Beide Verfahren sind noch in erster Instanz anhängig.

Mit Email und Telefonat vom 04.03.2021 wurde den Verfahrensparteien ABC Immobilien Anstalt und Xaver Jehle auf Basis von Art. 88 BauG durch die Baubehörde ABI, Amtsleiter Manfred Lechner, mitgeteilt, dass die Bauarbeiten vorläufig per sofort eingestellt sind und die schriftliche Ausfertigung der Baueinstellung wurde innert gesetzlicher Frist angekündigt.

## **ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE**

1. Der Sachverhalt ist - soweit ersichtlich - unbestritten. Aufgrund Übereinstimmung des Sachverhalts mit demjenigen der Vorinstanzen bzw. demjenigen des ersten Rechtsgangs (Baubewilligung) kann gestützt auf Art. 101 Abs. 4 LVG auf die besondere Darstellung des Sachverhalts verzichtet werden. Ergänzt wird, dass die zuständigen Richter des Fürstlichen Landgerichts (Abteilungen 10 und 3) dem ABI mit Emails vom 05.03.2021 bestätigt haben, dass die beiden beim Landgericht geführten Verfahren noch in erster Instanz anhängig seien. Ergänzt wird ebenfalls, dass amtsbekannt ist, dass gegenwärtig mit den Bauarbeiten auf Maurer Grundstück Nr. 100 bereits am 17.02.2021 begonnen wurde.
2. Der vorliegende Sachverhalt ist mit Blick auf die Rechtsgrundlagen wie folgt zu beurteilen:

3. Gemäss Art. 80 BauG darf mit der Ausführung eines Bauvorhabens erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung begonnen werden. Vorbehalten bleiben gemäss Art. 80 Satz 2 BauG die Erledigung privatrechtlicher Einsprachen.

*Gegenständlich ist die formelle Rechtskraft im Sinne des Abschlusses des baurechtlichen Verfahrens im engeren Sinne, also die eigentliche Erledigung des Baubewilligungsverfahrens bis zur Ausfertigung der Baubewilligung, eingetreten. Die materielle Rechtskraft jedoch ist aufgrund der beim Landgericht anhängigen privatrechtlichen Verfahren noch nicht eingetreten.*

4. Gemäss Art. 77 BauG können Nachbarn im Rahmen des durchzuführenden Baubewilligungsverfahrens bzw. im Rahmen des Verständigungs- und Einspracheverfahrens öffentlich-rechtliche Einsprachegründe geltend machen. Die zulässigen Beschwerdegründe sind in Art. 77 Abs. 2 BauG abschliessend aufgezählt.

*Die zulässigen Beschwerdegründe sind in Art. 77 Abs. 2 BauG konkret umschrieben. Demnach ist ein Nachbar nur berechtigt, die Einhaltung der gesetzlich geforderten Mindestabstände sowie die Unterlassung von rechtswidrigen Einwirkungen auf sein Grundstück bezüglich der Erschliessung oder Naturgefahren und von übermässigen und das ortsübliche Ausmass überschreitenden Immissionen zu verlangen.*

*Aus den Gesetzesmaterialien (BuA Nr. 112/2008 S. 126 ff.) folgt, dass der Gesetzgeber die Einsprachemöglichkeiten der Nachbarn zugunsten eines speditiven Baubewilligungsverfahrens bewusst eingeschränkt hat, um damit insbesondere rechtsmissbräuchliche Einsprachen zu vermeiden, auf die im Übrigen die Baubehörde auch gemäss Art. 7 Abs. 5 BauG nicht mehr einzugehen hat (vgl. VGH 2011/103, VGH 2012/164 sowie StGH 2013/086).*

5. Einsprachen werden gemäss Art. 77 Abs. 3 BauG von der Baubehörde im Vermittlungsweg behandelt. Kommt auf diesem Wege keine gütliche Einigung zustande, so hat der Einsprecher gemäss Art. 77 Abs. 4 BauG binnen 14 Tagen nach erfolgloser Vermittlung direkt beim Landgericht Klage auf Unterlassung der Bauausführung - was vorliegend erfolgt ist - oder einer bestimmten Bewirtschaftung zu erheben, widrigenfalls die Einsprache als zurückgenommen gilt.
6. Gemäss Art. 80 BauG kann mit der Ausführung des Bauvorhabens nach Vorliegen einer materiell und formell rechtskräftigen Baubewilligung begonnen werden. Vorbehalten bleibt die Erledigung privatrechtlicher Einsprachen. Damit stellt grundsätzlich der Beginn der Bautätigkeit vor rechtskräftiger Erledigung der privatrechtlichen Einsprache einen Verstoss gegen das Baugesetz dar.
7. Ein unrechtmässiger Beginn der Ausführung des Bauvorhabens ist als baurechtlich vorschriftswidriger Zustand iSd Art. 88 Abs. 1 BauG zu werten, der eine Baueinstellung zur Folge haben muss. Gemäss Art. 88 Abs. 1 BauG hat die Baubehörde baurechtlich vorschriftswidrige Zustände zu rapportieren und gegebenenfalls eine mündliche Baueinstellung anzuordnen. Diese Baueinstellung ist per 04.03.2021 (Email und Telefonat) erfolgt. Die schriftliche Verfügung ist innert 5 Arbeitstagen nach erfolgter mündlicher Baueinstellung durch die Baubehörde auszufertigen, was mit heutigem Datum und vorliegender Verfügung geschieht. Gemäss Art. 88 Abs. 3 BauG haben Beschwerden gegen Baueinstellungsverfügungen keine aufschiebende Wirkung.

8. *Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wurden von Seiten der Nachbarn öffentlich-rechtliche Einsprachegründe im Sinne des Art. 77 Abs. 2 BauG geltend gemacht. Die Einsprachen wurden im Rahmen des Bewilligungsverfahrens abgewiesen. Die Baubewilligung für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern wurde in den Instanzen bestätigt und ist formell rechtskräftig. Damit könnte mit Blick auf die gemäss Art. 80 BauG geforderte Rechtskraft der Baubewilligung, mit den Bauarbeiten grundsätzlich begonnen werden. Gemäss Art 80 Satz 2 BauG ist - neben vom Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung - grundsätzlich auch die materiell-rechtliche Erledigung privatrechtlicher Einsprachen eine weitere gesetzliche Voraussetzung für einen rechtmässigen Baubeginn.*
9. *Gemäss Art. 77 Abs. 4 Satz 2 BauG hat der Einsprecher bei privatrechtlichen Einsprachegründen binnen 14 Tagen nach erfolgloser Vermittlung beim Landgericht Klage auf Unterlassung der Bauausführung oder einer bestimmten Bewirtschaftung zu erheben, widrigenfalls die Einsprache als zurückgenommen gilt. Mit fristgerechter Einbringung der Klage auf Unterlassung der Bauführung hat der Einsprecher Jehle seine Einsprache aufrechterhalten.*
10. *Die Klage auf Unterlassung der Bauausführung ist gegenwärtig immer noch beim Fürstlichen Landgericht anhängig. Damit ist aber eine der beiden Voraussetzungen iSd Art. 80 BauG für eine rechtmässige Aufnahme der Bauarbeiten noch nicht erfüllt, nämlich die Erledigung privatrechtlicher Einsprachen iSd Art. 77 Abs. 4 BauG.*
11. *Damit ist zusammengefasst festzuhalten, dass im vorliegenden Fall trotz Vorliegens einer formell-rechtskräftigen Baubewilligung die gesetzlichen Voraussetzungen insgesamt für eine uneingeschränkte Ausführung des Bauvorhabens noch nicht erfüllt sind (materielle Rechtskraft). Erst wenn auch die bei Gericht anhängigen (privatrechtlichen) Einsprachen, nämlich insbesondere die hängige Klage auf Unterlassung der Bauausführung rechtskräftig erledigt ist, kann das Bauvorhaben uneingeschränkt umgesetzt werden.*
12. *Die Kostenentscheidung stützt sich auf Art. 36 Abs. 1 LVG.“*

[Unterschriften und eine korrekte und vollständige Rechtsmittelbelehrung sind enthalten]

Heinz Meier teilt Ihnen zudem mit, dass er sich während des Telefonats vom 04.03.2021 mit Manfred Lechner unglaublich zusammenreissen musste, um Manfred Lechner nicht verbal zusammenzustauchen. Er habe sich aber weitgehend beherrscht, auch wenn er heute noch erbost sei, wenn er an das Telefonat zurückdenke. So etwas sei ihm wirklich noch nie passiert. Lechner, selbst kein Liechtensteiner, habe ihm klipp und klar gesagt: „an Schaaner Jehle gilt denn scho no meh als an Tschügger“ Er fragt Sie, ob er sich das einfach so gefallen lassen müsse.

[Tschügger ist eine abschätzige Bezeichnung für Personen aus dem Liechtensteiner Unterland. Die Aussage des Manfred Lechner ist tatsächlich so gefallen, da das Gespräch hitzig war und Heinz Meier kein Unschuldslamm ist.]

Viel Erfolg!

Eschen, 03.03.2021 Daniel Tschikof