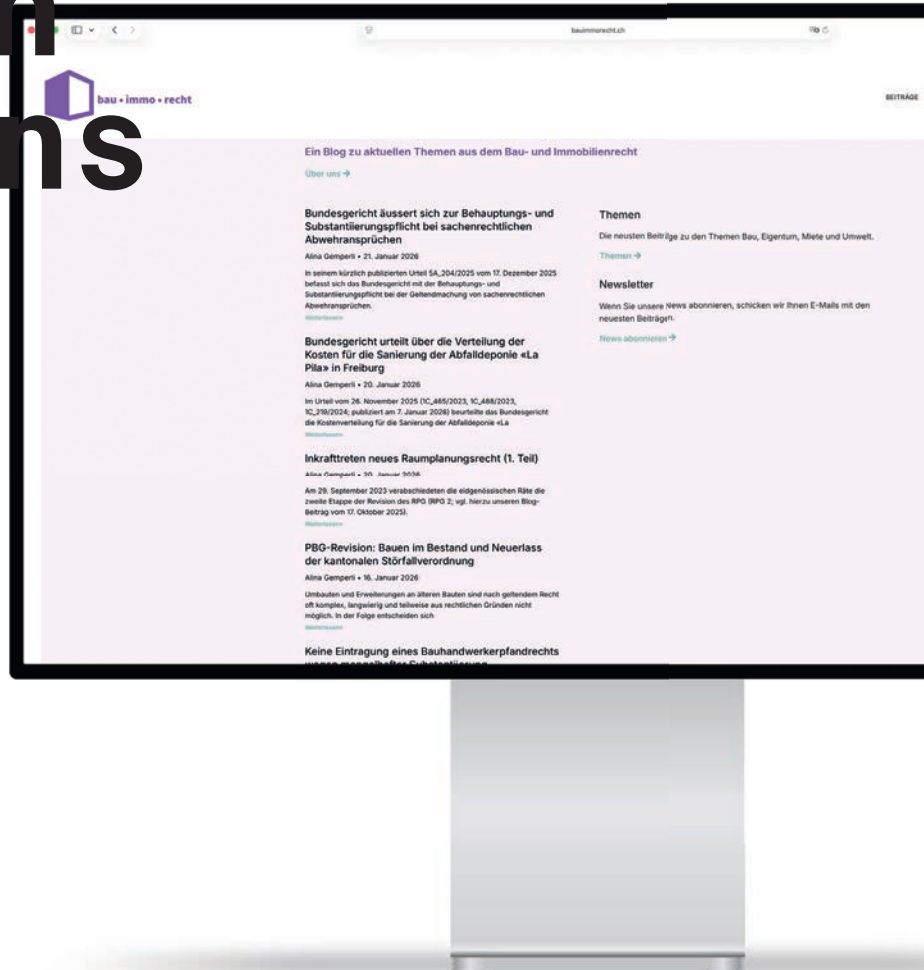


Blog

Die rechtliche Dimension des Bauens

von **Christian Greder** (Text)

Noch bevor ein Projekt Gestalt annimmt, stellen sich rechtliche Fragen. Regula Fellner und Julia Lehner greifen sie dort auf, wo sie im Baualltag entstehen – und ordnen sie auf dem Blog bau • immo • recht verständlich, unabhängig und mit Blick auf die Praxis des Bauens in der Schweiz ein.



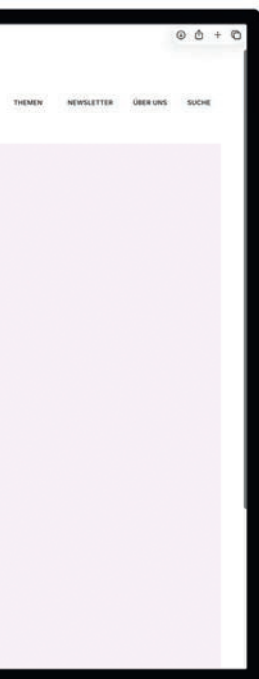
Wer heute plant, entwickelt, umbaut oder verwaltet, bewegt sich permanent im Spannungsfeld von Normen, Gesetzen, Verträgen und Rechtsprechung. Genau an dieser Schnittstelle setzt bau • immo • recht an – und übersetzt juristische Komplexität in nachvollziehbares, praxisnahes Wissen für die Bau- und Immobilienwelt. Der Impuls zur Lancierung des Blogs entstand dabei direkt aus der anwaltlichen Praxis. „Bei unserer Tätigkeit konnten wir ein zunehmendes Bedürfnis unserer Klientinnen und Klienten feststellen, nicht nur eine Einordnung der geltenden Rechtsgrundlagen zu erhalten, sondern auch über aktuelle Neuerungen und Entwicklungen im Bau- und Immobilienrecht orientiert zu sein“,

sagt Regula Fellner. Immer wieder hätten Fragen zu Gesetzesrevisionen oder zu neuen Gerichtsentscheidungen im Raum gestanden – etwa zur Revision des Vergaberechts oder zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur sogenannten Lüftungsfensterpraxis. Der Blog versteht sich als Antwort auf genau dieses Bedürfnis nach Einordnung und Aktualität.

Recht wird hier nicht als abstrakte Disziplin behandelt, sondern als integraler Bestandteil des Bauprozesses. Die Beiträge nehmen aktuelle Entwicklungen im Bau-, Planungs- und Immobilienrecht auf und ordnen sie so ein, dass sie für Architektinnen, Planer, Bauherrschaften und Projektverantwortliche tatsäch-

lich relevant werden. Es geht nicht um Paragraphenreiterei, sondern um Orientierung: Was ändert sich? Was bedeutet ein Urteil konkret? Wo entstehen neue Risiken – und wo neue Spielräume?

Auffallend ist der klare Fokus auf die Schweizer Praxis. Gesetzesrevisionen, Bundesgerichtsentscheide oder raumplanerische Fragestellungen werden konsequent aus der Perspektive des hiesigen Bauens betrachtet. Gerade im Austausch mit Planenden zeige sich, wo Unsicherheiten besonders gross seien. „Regelmässig stellt sich die Frage, ob ein Bauprojekt den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht – und wie es mit den geltenden Gesetzesbestimmungen in



REGULA FELLNER ist als Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht bei PMP Rechtsanwälte AG tätig. Dabei vertritt und berät sie unter anderem Bauherrschaften, Architekt:innen sowie Gemeinwesen im Bau- und Planungsrecht sowie in den damit verbundenen Rechtsgebieten, namentlich im Beschaffungswesen und im Umweltrecht.
pmp-ra.ch



JULIA LEHNER ist Managing Associate im Real Estate Team bei Walder Wyss. Sie ist spezialisiert auf Bau- und Immobilienrecht und berät Klientinnen und Klienten bei allen immobilienrechtlichen Fragestellungen, namentlich bei Immobilientransaktionen, im Mietrecht sowie im privaten und öffentlichen Baurecht.
walderwyss.com

Einklang gebracht werden kann“, so Fellner. Häufig gehe es dabei um die praxisgemässe und richterliche Auslegung von Bauvorschriften auf kommunaler und kantonaler Ebene. Ebenso präsent seien Fragen zu möglichen Rechtsmitteln durch Nachbarschaften oder Verbände – und deren zeitlichen, finanziellen und baulichen Auswirkungen auf ein Projekt.

Dabei, so Fellner, werde oft unterschätzt, wie entscheidend frühe Kommunikation sei: „Nach meiner Erfahrung ist es zentral, die Baubehörde und die involvierten Amtsstellen frühzeitig einzubinden und mit den betroffenen Nachbarn transparent in den Dialog zu treten.“ Rechtliche Risiken liessen sich nicht

immer vermeiden, aber häufig entschärfen – vorausgesetzt, sie würden nicht erst dann thematisiert, wenn das Projekt bereits unter Druck stehe.

Inhaltlich deckt **bau • immo • recht** ein breites Spektrum ab: von Baumängeln, Haftungs- und Vertragsfragen über Eigentums- und Mietrecht bis hin zu Umwelt- und Planungsrecht. Die Texte sind präzise formuliert, verständlich strukturiert und nah an realen Fallkonstellationen. Man merkt: Hier schreiben Juristinnen, die die Abläufe der Branche kennen – und wissen, wo Theorie auf Baustellenrealität trifft. „Wichtig ist mir, die konkreten rechtlichen Herausforderungen, mit denen Bauherrschaften und Planende konfrontiert sind, stets vor Augen zu halten“, sagt Fellner. Auch wenn die Beiträge keine individuelle Rechtsberatung ersetzen könnten, sollten sie „eine erste Orientierung bieten und dazu beitragen, rechtliche Fragestellungen besser einordnen zu können“.

Besonders dynamisch zeigt sich derzeit das Umfeld rund um Bewilligungsverfahren. Fellner verweist auf den zunehmenden politischen Ruf nach Beschleunigung: „Aus Sicht der Bauherrschaft ist das Interesse verständlich, Bauvorhaben möglichst zügig und ohne unnötige Rechtsmittelverfahren umsetzen zu können.“ Entsprechend gebe es parlamentarische Vorstösse, die auf eine Einschränkung von Rechtsmitteln durch Nachbarn oder Verbände abzielten. Gleichzeitig sei die Revision der Umweltschutzgesetzgebung bemerkenswert, die das Bauen in lärmbelasteten Gebieten erleichtern solle. „Mit Blick auf die angestrebte Verdichtung ist das nachvollziehbar“, so Fellner, „doch wird sich erst zeigen, ob die revidierten Vorschriften sowohl den raumplanerischen Zielen als auch dem Gesundheitsschutz gerecht werden können.“

Gerade für Architektinnen und Architekten ist der Blog damit ein

verlässlicher Begleiter. Er liefert keine fertigen Antworten, wohl aber das rechtliche Fundament, um Projekte sicher zu denken, Risiken früh zu erkennen und Gespräche mit Auftraggebern, Behörden oder Unternehmern auf Augenhöhe zu führen. In einer Zeit, in der Anforderungen dichter, Prozesse komplexer und Verantwortlichkeiten diffuser werden, ist dieses Wissen kein Zusatz, sondern Teil professioneller Planung.

bau • immo • recht versteht sich nicht als Lehrbuch, sondern als laufende Kommentierung des Baugeschehens: aktuell, unabhängig und frei zugänglich. Wer baut, plant oder entwickelt, findet hier nicht nur Informationen, sondern juristische Einordnung mit Weitblick – sachlich, präzise und bemerkenswert nah an der Praxis.

Redaktionelle Leitung des Blogs

Die redaktionelle Leitung von **bau • immo • recht** liegt bei Regula Fellner und Julia Lehner, beide als Rechtsanwältinnen mit Schwerpunkt im Bau- und Immobilienrecht tätig. Sie verantworten die inhaltliche Ausrichtung des Blogs und stehen für einen klaren, praxisnahen Zugang zu rechtlichen Fragestellungen rund ums Bauen, Planen und Entwickeln.

Ihre redaktionelle Arbeit folgt einem bewusst gesetzten Anspruch: juristische Themen verständlich aufzubereiten, ohne sie zu vereinfachen – und aktuelle Entwicklungen im Bau- und Immobilienrecht so einzuordnen, dass sie für Fachleute aus Planung, Bauwirtschaft, Verwaltung und Recht unmittelbar nutzbar werden. Die Beiträge bleiben dabei unabhängig, fokussiert und auf das Schweizer Rechtssystem bezogen – als frei zugängliche Wissensressource für eine Branche, in der rechtliche Fragen zunehmend Teil des planerischen Alltags sind.

bauimmorecht.ch