

Bösch | Briner | Wiedmer-Scheidegger

Baurecht für Praktiker

Baurecht für Praktiker



2020

Inhaltsverzeichnis

Angaben zu diesem Werk	2
Vorwort.....	3
Autoren.....	5
Personenregister - Muster	6
Inhaltsverzeichnis	7
Bildverzeichnis.....	25
Musterverzeichnis	28
Abkürzungen	29
Einleitung	33
Was ist Recht?	33
Was ist Baurecht?	33
Erscheinung des geschriebenen Rechts	36
Gesetzensammlungen	36
Öffentliches Recht – Privates Recht	36
Öffentliches Recht.....	38
Privates Recht	39
Zwingendes und ergänzendes Recht	40
Wichtige Rechtsgrundsätze	40
Fristen	41
Arten und Wirkung	41
Einhaltung der Frist.....	41
Sachenrecht.....	43
Übersicht über das Sachenrecht	43
Grundbegriffe des Sachenrechts	43
Arten von Sachen.....	43
Dingliches Recht – Obligatorisches Recht.....	43
Eigentum und Besitz	44
Grundeigentum	44
Einteilung des Grundeigentums und der beschränkten dinglichen Rechte	44
Grundbuch	44
Umfang des Grundeigentums.....	49
Beschränkt dingliche Rechte an Grundstücken	50
Dienstbarkeit im Besonderen	50
Arten von Dienstbarkeiten.....	50
Änderungen bei Dienstbarkeiten.....	53
Verbot erheblicher Mehrbelastung bestehender Dienstbarkeiten	54
Auslegung von Dienstbarkeiten	54
Formvorschriften	55
Grundlast	55
Grundpfandrecht und Baukredit.....	57
Begriff des Grundpfandrechts.....	57
Entstehung des Grundpfandrechts	58

Entstehung durch Rechtsgeschäft	58
Entstehung durch Gesetz	58
Unmittelbare gesetzliche Grundpfandrechte	58
Mittelbare gesetzliche Grundpfandrechte	58
Untergang des Grundpfandrechts	59
Rang der Grundpfandrechte (Pfandstellen)	59
Umfang der Pfandhaft	60
Grundpfandverschreibung und Schuldbrief	60
Grundpfandverschreibung	60
Schuldbrief	60
Papier-Schuldbrief	60
Register-Schuldbrief	60
Hauptmerkmale der Grundpfandverschreibung und des Schuldbriefs	61
Verwertung Grundpfandrecht	61
Das Bauhandwerkerpfandrecht	62
Begriff des Bauhandwerkerpfandrechts	62
Geschützte Leistung	62
Pfandberechtigter Unternehmer	63
Belastetes Grundstück	63
Belasteter Grundeigentümer	64
Eintragungsfrist	64
Eintragungsverfahren	65
Sicherheitsleistung	66
Realisierung des Bauhandwerkerpfandrechts	66
Probleme beim Bauhandwerkerpfandrecht	66
Baukredit	66
Baurecht nach ZGB	69
Begriff	69
Begründung und Beendigung des Baurechts	70
Rechte und Pflichten im Baurecht	70
Errichtung und Nutzung von Bauten auf dem Baurechtsgrundstück	70
Vorkaufsrechte	70
Baurechtszins und andere Leistungen des Baurechtsnehmers	70
Heimfall	71
Praktische Bedeutung des Baurechts nach ZGB	71
Stockwerkeigentum	73
Begriff des Stockwerkeigentums	73
Gemeinsame Teile	73
Teile im Sonderrecht	73
Aufteilung des Eigentums	74
Begründung von Stockwerkeigentum	75
Reglement	75
Beendigung des Stockwerkeigentums	76
Stockwerkeigentümergeinschaft	76
Zweck	76
Aufgaben	76
Organisation	77
Stockwerkeigentümersammlung	77

Verwalter	77
Weitere Organe	77
Praktische Probleme mit dem Stockwerkeigentum	77
<i>Urheberrecht des Architekten</i>	<i>79</i>
Begriff des Urheberrechts	79
Geschütztes Werk	79
Werkbegriff im Allgemeinen.....	79
Werke der Baukunst	80
Kein Schutz für Ideen oder Stilrichtungen	80
Kein Schutz ohne Originalität und ohne Individualität	80
Kein Schutz bei Erschöpfung und bei Eigengebrauch	81
Schutzfrist	81
Inhalt des Urheberrechts.....	81
Verwertungsrechte	81
Ideelle Rechte	81
Rechte des Architekten und des Ingenieurs bei Änderung des Bauwerks	81
Berechtigter am Urheberrecht.....	82
Werkschöpfung eines einzelnen Architekten oder Ingenieurs.....	82
Werkschöpfung durch mehrere Architekten oder Ingenieure	82
Werkschöpfung im Arbeitsverhältnis	82
Werkschöpfung in einem Werkvertrag oder Auftrag	82
Durchsetzung des Urheberrechts.....	83
Alternativen zum Urheberrecht.....	83
Vertragliche Vereinbarungen	83
Unlauterer Wettbewerb	83
Schlussbetrachtungen	84
<i>Obligationenrecht.....</i>	<i>85</i>
<i>Allgemeines Vertragsrecht.....</i>	<i>85</i>
Einleitung	85
Der Begriff «Obligation»	85
Entstehungsgründe für Obligationen	85
Definition und Merkmale des Vertrags	85
Abschluss des Vertrags.....	86
Vertragsfähigkeit	86
Vertragsinhalt	87
Vertragsform	87
Grundsatz.....	87
Mögliche Vertragsformen	87
Bedeutung der Formvorschriften	87
Exkurs: Vertragsschluss via Internet	88
Vertragsverhandlungen	88
Antrag	88
Annahme.....	89
Widerruf von Antrag und Annahme	89
Submission.....	89
Verschulden bei Vertragsverhandlungen	89
Mängel beim Vertragsabschluss	90
Wesentlicher Irrtum (Art. 23 und 24 OR)	
Absichtliche Täuschung.....	91
Furchterregung / Drohung.....	91
Übervorteilung.....	91

Rechtsfolgen bei Vertragsmängeln	92
Stellvertretung	92
Erfüllung des Vertrags	94
Person des Erfüllenden	94
Gegenstand der Erfüllung	95
Ort der Erfüllung (Art. 74 OR)	
Zeit der Erfüllung	95
Vertragsstörungen.....	95
Unmöglichkeit (Art. 97 ff.)	
Unmöglichkeitseründe	96
Schlechterfüllung	96
Verzug (Art. 102 f. OR)	
Gläubigerverzug	98
Positive Vertragsverletzung	98
Erlöschen von Schuld- und Forderungsverhältnissen	99
Verrechnung	99
Verjährung	99
Sicherung der Vertragserfüllung.....	100
Realsicherheit	101
Personalsicherheit	101
Pfandrecht	101
Begriff des Pfandrechts	101
Arten von Pfandrechten	102
Eigentumsvorbehalt.....	102
Retentionsrecht (= Rückbehaltungsrecht)	102
Kautions.....	102
Bürgschaft	103
Einfache Bürgschaft.....	103
Solidarbürgschaft	103
Zession	104
Konventionalstrafe.....	105
Übersicht über die verschiedenen Vertragsphasen	106
<i>Besonderes Vertragsrecht.....</i>	<i>109</i>
Einteilung der Verträge.....	109
Anwendbares Recht	109
Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB).....	110
Begriff und Zweck der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)	110
Ungewöhnlichkeitsregel.....	110
Unklarheitsregel	111
Art. 8 des Bundesgesetzes über den unlauteren Wettbewerb (UWG)	
Vorrang der individuellen Vereinbarungen.....	111
Keine widerrechtliche und unsittliche AGB-Bestimmung	111
Beispiele für AGB	111
Dokumente der Fachverbände	113
Vertragsnormen.....	113
Technische Normen	113
Verständigungsnormen.....	114
Wegleitungen.....	114
<i>Einzelne Verträge</i>	<i>115</i>
<i>Kaufvertrag.....</i>	<i>115</i>
Einleitung.....	115

Begriff des Kaufvertrags	115
Arten des Kaufvertrags	116
Unterscheidung nach dem Kaufgegenstand	116
Unterscheidung nach der Zahlungsart	116
Besondere Arten von Kaufverträgen	117
Abgrenzung zu anderen Verträgen	117
Pflichten der Parteien	117
Pflichten des Verkäufers	117
Pflichten des Käufers	118
Gefahrtragung	118
Verzug und Nichterfüllung	118
Verzug und Nichterfüllung des Verkäufers	118
Kaufmännischer Verkehr	118
Nicht-kaufmännischer Verkehr	118
Verzug und Nichterfüllung des Käufers	119
Gewährleistung des Verkäufers	119
Rechtmängelhaftung	119
Sachmängelhaftung	120
Mangelbegriff	120
Voraussetzungen für die Sachmängelhaftung	121
Folgen der Sachmängelhaftung	121
Konkurrenz der Sachmängelhaftung mit anderen Rechtsbehelfen	121
Produktehaftpflicht	122
Grundstückskauf	122
Formvorschriften	122
Besondere Institute beim Grundstückskauf	122
Vorkaufsrecht	122
Vorvertrag oder Reservationsvertrag	123
Kaufrecht	123
Rückkaufsrecht	123
Eigentums- und Gefahrübergang	123
Gewährleistung	123
Beschränkung des Grundstückserwerbs auf Grund öffentlich-rechtlicher Vorschriften	124
Möglicher Vertragsinhalt bei Kaufverträgen	124
Mietvertrag	127
Begriff des Mietvertrags	127
Abgrenzungen zu anderen Verträgen	127
Form des Mietvertrages	128
Die Pflichten des Vermieters	128
Übergabe und Instandhaltung der Mietsache	128
Vorgehen bei Mängeln an der Mietsache	128
Nebenflichten	129
Die Pflichten des Mieters	129
Zahlung des Mietzinses	129
Sicherheitsleistung	129
Sorgfalts-, Melde- und Duldungspflichten	129
Beseitigung kleinerer Mängel	130
Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache	130
Durch den Vermieter	130
Durch den Mieter	130

Wechsel des Eigentümers der Mietsache	130
Untermiete, Übertragung des Mietverhältnisses	130
Untermiete	130
Übertragung des Mietverhältnisses	130
Vorzeitige Rückgabe der Mietsache	130
Verrechnung von Forderungen aus dem Mietverhältnis	131
Beendigung des Mietverhältnisses	131
Befristete Mietverhältnisse	131
Unbefristete Mietverhältnisse	131
Ausserordentliche Kündigung	131
Form der Kündigung	132
Rückgabe der Mietsache	132
Retentionsrecht des Vermieters	132
Missbräuchlicher Mietzins	132
Begriff des missbräuchlichen Mietzinses	132
Konkretisierung des missbräuchlichen Mietzinses	132
Indexmiete und Staffelmiete	133
Anfechtung des missbräuchlichen Mietzinses	133
Kündigungsschutz	133
Anfechtung der Kündigung	134
Erstreckung des Mietverhältnisses	135
Behörden und Verfahren	135
Möglicher Vertragsinhalt bei Mietverträgen	135
Arbeitsvertrag	137
Einleitung	137
Arten des Arbeitsvertrags	138
Abgrenzungen zu anderen Verträgen	138
Rechtsgrundlagen	138
Entstehung des Arbeitsvertrags	139
Pflichten des Arbeitnehmers (Art. 321 ff. OR)	
Arbeitspflicht	139
Persönliche Ausführung der Arbeit	139
Inhalt der Arbeitspflicht	139
Arbeitszeit	139
Ruhezeit und Pausen	140
Ferien	140
Treuepflicht	140
Pflichten des Arbeitgebers (Art. 322 ff. OR)	
Lohnzahlung	141
Lohnhöhe	141
Lohnarten	141
Lohn bei Verhinderung der Arbeitsleistung	142
Personalfürsorge	143
Fürsorgepflicht	143
Allgemeine Fürsorgepflicht	143
Gleichbehandlung	144
Werkzeug und Material, Auslagenersatz	144
Haftung im Arbeitsverhältnis	144
Haftung des Arbeitnehmers	144
Haftung des Arbeitgebers	144

Beendigung des Arbeitsverhältnisses	144
Zeitablauf	144
Aufhebungsvertrag.....	144
Tod	144
Ordentliche Kündigung	144
Kündigungsschutz.....	145
Missbräuchliche Kündigung	145
Kündigung zur Unzeit.....	145
Fristlose Kündigung	146
Folgen der Beendigung des Arbeitsverhältnisses.....	146
Nichtantreten der Arbeitsstelle.....	146
Kein Beendigungsgrund: Konkurs des Arbeitgebers	146
Arbeitszeugnis	146
Konkurrenzverbot	147
Gesamtarbeitsvertrag	148
Der Normalarbeitsvertrag	149
Der Lehrvertrag	149
Möglicher Vertragsinhalt bei Arbeitsverträgen	149
Bauwerkvertrag	151
Einleitung	151
Parteien des Bauwerkvertrags	154
Bauherr / Besteller	154
Architekt.....	154
Ingenieur	154
Planungsteam.....	154
General- und Totalunternehmer	155
Baukonsortium oder Arbeitsgemeinschaft	155
Form des Bauwerkvertrags	156
Bedeutung der SIA-Norm 118 und der Allgemeinen Bedingungen Bau (ABB)	157
Abschluss und Gestaltung des Werkvertrages	158
Stellvertretung beim Abschluss und Durchführung des Werkvertrages	159
Inhalt des Bauwerkvertrags	159
Pflichten des Unternehmers	160
Umstände der Ausführung der Arbeiten.....	160
Pflicht zur Anzeige und Abmahnung	160
Pflicht zur rechtzeitigen Ausführung des Werkes	161
Pflicht zur vertragsgemässen Ausführung des Werkes	161
Rechte und Pflichten des Bauherrn	162
Ablieferung und Abnahme	162
Kostenüberschreitung	162
Werkmängel	162
Begriff des Werkmangels	162
Mängelrüge, Rügefrist und Verjährungsfrist	163
Mängelrechte des Bauherrn.....	166
Wandelung	167
Minderung	167
Nachbesserung	167
Schadenersatz.....	167
Verhalten bei drohender Verjährung der Mängelrechte	168

Werkpreis	168
Unbestimmte Preise	169
Preisänderungen	169
Vergütung von Offert-Kosten	169
Fälligkeit Werkpreis	169
Erlöschen des Bauwerkvertrags	169
General- und Totalunternehmervertrag	173
Einleitung	173
Begriff des General- und Totalunternehmervertrags	173
Form des General- und Totalunternehmervertrags	175
Inhalt des General- und Totalunternehmervertrags	175
Leistungen des Generalunternehmers	176
Leistungsumschreibungen	176
Stellung des Projektverfassers.....	176
Projektänderungen	177
Leistungen des Totalunternehmers	177
Honorar des General- und des Totalunternehmers	177
Haftung des General- und des Totalunternehmers	177
Problem Bauhandwerkerpfandrechte	177
Auflösung des General- und des Totalunternehmer-Vertrags	178
Auflösung durch den Unternehmer.....	178
Auflösung durch den Bauherrn	178
Auftrag	179
Einleitung	179
Begriff des Auftrags	179
Abgrenzungen zu anderen Verträgen.....	180
Pflichten des Beauftragten	180
Vertragsgemäße Ausführung des Auftrags.....	180
Haftung des Beauftragten	180
Rechenschaftspflicht und Herausgabepflicht des Beauftragten	180
Pflichten des Auftraggebers	181
Auslagen- und Verwendungsersatz	181
Schadenersatz.....	181
Vergütung	181
Kündigung und Widerruf des Auftrags	181
Kündigung des Auftrags.....	181
Erlöschen des Auftrags	181
Unterarten des Auftrags	181
Inhalt des Auftrags	181
Mäklervertrag	183
Einleitung	183
Begriff des Mäklervertrags	183
Abgrenzungen zu anderen Verträgen.....	184
Entstehung des Mäklervertrags	184
Beendigung des Mäklervertrags	184

Pflichten des Mäklers	184
Pflichten des Auftraggebers	185
Mäklerlohn	185
Auslagenersatz	185
Inhalt des Mäklervertrags	185
Architektenvertrag	187
Einleitung	187
Begriff des Architektenvertrags	187
Arten des Architektenvertrags	188
Planungsvertrag	188
Bauleitungsvertrag.....	188
Gesamtvertrag	188
Grundlagen für den Architektenvertrag	189
Vertrag	189
Allgemeine Geschäftsbedingungen, insbesondere SIA-Ordnung 102.....	189
Gesetz.....	191
Form, Inhalt und Abschluss des Architektenvertrags	191
Form des Architektenvertrags.....	191
Inhalt und Abschluss des Architektenvertrags	191
Architektenklauseln	192
Vollmacht des Architekten	192
Honorar des Architekten	192
Pflichten des Architekten	193
Sorgfaltspflicht des Architekten	193
Treuepflicht des Architekten	193
Andere Pflichten.....	193
Haftpflicht des Architekten	193
Haftpflicht nach Werkvertragsrecht	193
Haftpflicht nach Auftragsrecht	193
Ausservertragliche Haftung	193
Pflichten des Bauherrn in Kooperation mit dem Architekten	194
Auflösung des Architektenvertrags	194
Widerruf und vorzeitige Kündigung des Architektenvertrags	194
Andere Auflösungsgründe.....	194
Die wichtigsten Regeln des OR und der SIA-Ordnung 102	194
Ermittlung des Honorars	195
Rügeobliegenheit sowie Rüge- und Verjährungsfristen	195
Haftung in Belangen der Arbeitssicherheit	196
Mediation.....	196
Vorzeitige Kündigung des Architektenvertrages	196
Gesellschaftsrecht	199
Firmenrecht	199
Bezeichnung von Unternehmen	199
Firmenwahrheit.....	199
Firmenausschliesslichkeit und -unterscheidbarkeit	199
Handelsregister	199
Zweck des Handelsregisters	199
Eintragungspflicht	199
Eintragungen im Handelsregister	200
Rechtswirkungen des Handelsregistereintrages	200

Vollmachten.....	200
Unternehmensrecht	203
Einteilung der Unternehmungen	203
Einzelunternehmung	204
Einfache Gesellschaft.....	204
Kollektivgesellschaft.....	204
Kommanditgesellschaft	205
Aktiengesellschaft	206
Begriff	206
Entstehung.....	206
Aktien	207
Partizipationsscheine (PS)	207
Statuten der AG	208
Firma der AG (Art. 950 OR)	
Rechte und Pflichten der Aktionäre	208
Pflichten der Aktionäre	208
Rechte der Aktionäre	209
Rechte und Pflichten der Partizipanten.....	209
Haftung und Reserven	209
Haftung.....	209
Reserven.....	209
Organisation der AG	209
Auflösung der Aktiengesellschaft	210
Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).....	211
Entstehung.....	211
Firma.....	211
Rechte und Pflichten der Gesellschafter	211
Einzahlungspflicht	211
Haftung.....	211
Nachschusspflicht.....	211
Recht auf Austritt	212
Gewinnanspruch	212
Stimmrecht.....	212
Organisation der GmbH.....	212
Auflösung der GmbH	212
Genossenschaft	212
Begriff und Merkmale.....	212
Entstehung der Genossenschaft.....	213
Firma der Genossenschaft	213
Mitgliedschaft.....	213
Rechte und Pflichten der Genossenschafter	213
Anspruch auf Ausweis über die Mitgliedschaft (Art. 852 ff. OR)	
Stimmrecht.....	213
Kontrollrecht	214
Treuepflicht	214
Beitrags- und Leistungspflicht	214
Haftung.....	214
Organisation der Genossenschaft	214
Auflösung der Genossenschaft	214
Fusionsgesetz und Rechnungslegungsrecht	215
Öffentlich-rechtliche Körperschaften.....	215
Verein	215

Begriff	215
Gründung	215
Rechte und Pflichten der Mitglieder	216
Auflösung des Vereins	216
Stiftung	217
Vergleich zwischen den Unternehmensformen	217
Haftpflicht und Versicherungen.....	219
Haftpflichtrecht.....	219
Begriffe	219
Voraussetzungen für die Haftpflicht	220
Schaden	220
Begriff des Schadens	220
Schadensarten	220
Kausalzusammenhang.....	221
Höhere Gewalt	221
Grobes Selbstverschulden des Geschädigten	221
Grobes Drittverschulden	222
Widerrechtlichkeit.....	222
Verschulden.....	222
Begriff	222
Urteilsfähigkeit.....	222
Verschuldensarten	222
Reduktion des Schadenersatzes.....	223
Verjährung von Haftpflichtansprüchen	223
Überblick über die einzelnen Haftungsarten	224
Ausservertragliche Haftung.....	224
Verschuldenshaftung (Art. 41 OR)	
Milde Kausalhaftungen	224
Scharfe Kausalhaftungen	224
Vertragliche Haftung	225
Verschuldenshaftung	225
Kausalhaftung	225
Eingeschränkte Haftung.....	225
Haftung aus öffentlichem Recht.....	225
Haftungskollisionen	226
Vorliegen einer Haftungskollision	226
Verhältnis zwischen dem Geschädigten und den Haftpflichtigen.....	226
Verhältnis zwischen den Haftpflichtigen untereinander.....	226
Versicherungen	227
Allgemeines	227
Bauversicherungen im Besonderen	227
Versicherungen während der Bauphase	228
Versicherungen nach der Bauvollendung	229
Zusammenspiel von Versicherungen	230
Öffentliches Planungs- und Baurecht.....	233
Raumplanungsrecht	235
Begriff der Raumplanung	235
Einordnung der Raumplanung in das Rechtssystem.....	235
Das eidgenössische Raumplanungsgesetz	235

Kantonale Planungs- und Baugesetze	236
Ziele und Grundsätze der Raumplanung	236
Ziele der Raumplanung.....	236
Verfahrensgrundsätze in der Raumplanung.....	237
GEOdaten	237
Geographisches Informationssystem (GIS)	237
ÖREB-Kataster	238
Träger und Instrumente der Raumplanung.....	239
Richtplan.....	239
Rahmennutzungsplanung	241
Rechtswirkungen und Verfahren der Nutzungsplanung	241
Zweck und Bestandteile der Nutzungsplanung	242
Kantonale und regionale Nutzungsplanung	242
Kommunale Nutzungsplanung	242
Bauzonen	244
Nicht-Bauzonen	246
Sondernutzungspläne	247
Übersicht	247
Feinplanung.....	248
Erschliessung	251
Begriff der Erschliessung	251
Arten der Erschliessung.....	251
Strassen	252
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	252
Quartierplan	252
Landsicherung	254
Instrumente zur Sicherung der Planung.....	255
Planungszone.....	255
«Bausperre»	256
Projektierungszone.....	256
Natur- und Heimatschutz	257
Schutzobjekte	257
Naturschutzobjekte	257
Denkmalschutzobjekte	258
Gartendenkmalobjekte.....	259
Archäologie-Objekte.....	259
Ablauf des Unterschutzstellungsverfahrens.....	259
Inventare	260
Bundesinventare	260
Kantonale, überkommunale und kommunale Inventare	261
Schutzmassnahmen.....	261
Unterschutzstellung.....	261
Pfleagemassnahmen	261
Massnahmen im Baubewilligungsverfahren	262
Projektbezogener Schutzentscheid	262
Umweltschutz	263
Grundprinzipien des Umweltschutzrechts	263
Immissionen	263
Prinzip der ganzheitlichen Betrachtungsweise.....	263
Vorsorgeprinzip	263
Nachhaltigkeitsprinzip	263

Verursacherprinzip	264
Opferprinzip	264
Lastengleichheitsprinzip	264
Koordinationsprinzip	264
Kooperationsprinzip	264
Wichtigste Regelungsbereiche des Umweltrechts	265
Luftreinhaltung	265
Lärmschutz	265
Schutz vor nicht ionisierender Strahlung	266
Abfälle	267
Begriff	267
Grundsätze der Abfallwirtschaft	267
Altlasten	268
Rechtsgrundlagen	268
Bedeutung für den Grundeigentümer	269
Begriff der Altlast	269
Kostentragungspflicht	270
Planung und Entschädigung	271
Begriff der Enteignung	271
Formelle Enteignung	271
Materielle Enteignung	271
Begriff der Materielle Enteignung	271
Fälle von materieller Enteignung	272
Umzonung von Bauzonenland in eine Nicht-Bauzone (Auszonung oder Rückzonung)	272
Nichteinbezug von Nicht-Bauzonenland in eine Bauzone	273
Abzonung	273
Baulinien, Wald- und Gewässerabstandslinien	273
Natur- und Heimatschutzmassnahmen	273
Polizeiliche Eingriffe	274
Befristete Bauverbote	274
Heimschlagsrecht	274
Zugsrecht	275
Treu und Glauben als Grundlage der Entschädigungspflicht	275
Feststellung der Enteignungsentschädigung	275
Überblick über das Enteignungsverfahren	275
Höhe der Enteignungsentschädigung	276
Vollzug der Enteignung	277
Materielles Baupolizeirecht	279
Grundanforderungen an Bauten und Anlagen	279
Baureife	279
Planungsrechtliche Baureife	279
Erschliessungsrechtliche Baureife	279
Einordnung	279
Einhaltung der Regeln der Baukunde	280
Verkehrssicherheit	280
Fahrzeugabstellplätze	280
Spiel- und Ruheflächen	280
Entsorgung	280

Baubeschränkungsvorschriften	281
Nutzungsart und Nutzungsdichte	281
Nutzungsart	281
Nutzungsdichte	281
Abstände	282
Gebäudebegriff	282
Grenz- und Gebäudeabstand	285
Gewässerraum	285
Waldabstand	286
Strassen- und Wegabstand	286
Abstände von Pflanzen, Mauern und Einfriedungen	286
Abstände von Pflanzen	286
Abstände von Einfriedungen und Mauern	288
Massgebendes Terrain	289
Geschosse	290
Höhenvorschriften	290
Gesamthöhe	290
Fassadenhöhe	291
Kniestockhöhe	292
Hochhaus	292
Dachaufbauten	293
Private Baubeschränkungsnormen	293
Rechtsnatur von privaten Baubeschränkungsnormen	293
Keine Berücksichtigung von bahindernden Dienstbarkeiten im Baubewilligungsverfahren ..	293
Ausnahmetatbestände	295
Ausnahmebewilligung	295
Geltungsbereich der Ausnahmebewilligung	295
Abgrenzung zu verwandten Instituten	295
Positive Voraussetzungen der Ausnahmebewilligung	296
Negative Dispensvoraussetzungen	296
Umgang mit vorschriftswidrigen Bauten	297
Bestimmungen für Bauten ausserhalb der Bauzonen	298
Übersicht	298
Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone	298
Zweck der Landwirtschaftszone	298
Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone	298
Zonenkonforme Bauten in der Freihaltezone und der Reservezone	300
Freihaltezone	300
Reservezonen	301
Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen	301
Standortgebundene Bauten nach Art. 24 RPG	
Standortgebundene Bauten nach kantonalem Recht	302
Hygiene- und Sicherheitsvorschriften	305
Umweltschutzvorschriften	305
Sicherheitsvorschriften	305
Brandschutzvorschriften im Speziellen	305
Hochwasserschutz	305
Wohnhygienevorschriften	306
Behindertengerechtes Bauen	307

Formelles Baupolizeirecht	309
Baurechtliches Verfahren	309
Bewilligungspflicht.....	309
Überblick über das Verfahren.....	310
Regelung im Kanton Zürich	310
Regelung in anderen Kantonen	311
Bewilligungsverfahren nach anderen Gesetzen	311
Baugesuch	312
Ausreibung, Aussteckung, Publikation	313
Bauentscheide	314
Zuständigkeit.....	314
Arten von Bauentscheiden	314
Inhalt einer Baubewilligung.....	315
Erlöschen der Baubewilligung	319
Bauarbeiten	319
Phasen der Bauausführung	319
Exkurs: Hammerschlagsrecht	320
Vollzug.....	321
Vollstreckungs- und Verfahrensrecht.....	325
Submissionsrecht	325
Einleitung	325
Rechtsgrundlagen	325
Internationale Verträge.....	325
Bundesrecht	326
Konkordat und kantonale Regelungen	326
Privatrechtliche Regelungen	326
Öffentliche Aufträge	326
Auftraggeber	326
Art der Aufträge	327
Schwellenwerte.....	327
Vergabeverfahren.....	328
Verfahren mit öffentlicher Ausschreibung.....	328
Offenes Verfahren	328
Selektives Verfahren	328
Verfahren ohne öffentliche Ausschreibung	328
Einladungsverfahren	328
Freihändige Vergabe	328
Exkurs: Konkurrenzverfahren	329
Arten der Konkurrenzverfahren.....	329
Behandlung der Konkurrenzverfahren im Submissionsrecht	330
Verfahrensgrundsätze	331
Gleichbehandlung	331
Transparenz.....	331
Leistungsortsprinzip	331
Vertraulichkeit.....	331
Verfahren	332
Gleicher Lohn für Frau und Mann	333
Ausschluss aus dem Verfahren.....	333
Ausschreibung.....	333
Angebotseingabe	334

Prüfung der Anbieter und Angebote	334
Abgebotsrunden	335
Abbruch und Wiederholung der Angebote	335
Auftragsvergabe	335
Rechtsschutz	335
Vertragsschluss	336
<i>Schuldbetreibung und Konkurs</i>	337
Grundlagen und Organisation	337
Übersicht über die Betreibungsarten.....	337
Allgemeine Vorschriften	338
Einleitung der Betreibung	339
Fortsetzung des Betreibungsverfahrens	343
Betreibung auf Pfändung.....	343
Die Betreibung auf Pfandverwertung.....	344
Die Betreibung auf Konkurs.....	345
Einstellung des Verfahrens mangels Aktiven (Art. 230 SchKG)	
Summarisches (abgekürztes) Verfahren (Art. 231 ff. SchKG)	
Ordentliches Konkursverfahren	347
Die Wechselbetreibung	347
Konkureröffnung ohne vorgängige Betreibung.....	347
Arrest und Anfechtungsklage	347
Der Nachlassvertrag	348
<i>Strafrecht.....</i>	351
Grundlagen des Strafrechts.....	351
Begriff und Zweck des Strafrechts	351
Schweizerisches Strafrecht	351
Strafrechtskonzeption	351
Strafrechtliche Sanktionen	351
Wichtige Grundprinzipien des Strafrechts	352
Legalitätsprinzip	352
Anwendung des Strafrechts	352
Räumliche Geltung des Strafgesetzes	352
Geschützte Rechtsgüter im Strafrecht	353
Voraussetzungen der Strafbarkeit.....	354
Die Straftat als menschliches Verhalten	354
Die Straftat als tatbestandsmässiges Verhalten	354
Vorsatz	355
Fahrlässigkeit.....	355
Die Straftat als rechtswidriges Verhalten	355
Die Straftat als schuldhaftes Verhalten	355
Mitwirkung mehrerer Personen an der Straftat.....	355
Straftaten im Zusammenhang mit dem Bauen.....	356
Widerhandlung gegen das Baurecht	356
Widerhandlung gegen Verfügungen	356
Verletzung von Regeln der Baukunde	356
Weitere Gefährdungsdelikte	357
Fahrlässige Tötung und Körperverletzung.....	357
Probleme bei mehreren Beteiligten	357
Straftatbestände des Umweltschutzrechts	357

Der Baustreit und seine Beilegung	359
Einleitung	359
Staatliche Streitentscheidung	359
Eigenheiten der staatlichen Streitentscheidung	359
Prozessgrundregeln	360
Prozessinstanzen	361
Zivil- und Strafprozessinstanzen	361
Verwaltungsprozessinstanzen	362
Zivilprozess	362
Ablauf Zivilprozess	362
Arten des Zivilprozesses	365
Berechtigung zur Teilnahme an einem Zivilprozess	365
Zuständigkeit der Gerichte	365
Rechtskraft eines Urteils	365
Weiterzug von Gerichtsurteilen	366
Prozesskosten	366
Verwaltungsprozess	366
Anfechtungsobjekt	366
Anfechtungsbefugnis oder Legitimation	366
Instanzenzug beim Verwaltungsprozess	367
Ablauf des Verwaltungsprozesses	367
Strafprozess	368
Polizeiliche Ermittlung	369
Voruntersuchung	369
Hauptverfahren	370
Rechtsmittelverfahren	370
Strafvollzug	370
Schiedsgerichtsbarkeit	370
Schiedsabrede	371
Verfahrensordnung	372
Einleitung des Schiedsverfahrens	372
Bestellung des Schiedsgerichts	373
Organisationskonferenz	373
Schriftenwechsel	373
Instruktionsverhandlung	373
Weitere Schriftsätze	373
Hauptverhandlung	373
Beweis	374
Schiedsspruch	374
Vereinfachtes Verfahren	374
Verfahren der dringlichen Feststellung	374
Gutachten	374
Zweck	374
Arten von Gutachten	375
Privatgutachten	375
Einvernehmliches Gutachten	375
Tatbestandsaufnahme nach Art. 367 Abs. 2 OR i.V.m. Art. 250 ZPO	
Vorsorgliche Beweisführung	376
Gerichtliches Gutachten	376
Schiedsgutachten	376
Amtlicher Befund	376
Mediation	377
Vorteile der Mediation	377
Grenzen der Mediation	377
Grundsätze der Mediation	377
Ablauf der Mediation	378

Wege zur Mediation	380
Adhoc-Vereinbarung	380
Mediationsklauseln	380
Zuweisung im Zivilprozess	381
Schlussbetrachtungen	381
Sachregister	383