

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	IX
Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XLV
Verzeichnis der zitierten Literatur	LVII

Erster Teil Grundlagen

§ 1 Raumplanungs- und Baurecht	3
I. Ordnung des Bauens und der Bauten – eine Übersicht	3
II. Aufbau und Merkmale der geltenden Ordnung	8
1. Verfassungsrechtlicher Rahmen der Raumplanung und des Bauens	8
2. Regelung des Raumplanungsrechts auf Bundesebene	10
a) Entstehungsgeschichte des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)	10
b) Geltendes Gesetz	12
aa) Charakter und Revisionen	12
bb) Planungsziele	13
cc) Ausgleich für planungsbedingte Vor- und Nachteile	15
dd) Planungsinstrumente und Planungsträger	15
ee) Massnahmen der Raumplanung	17
ff) Rechtsschutz	18
c) Raumplanungsrecht auf der Verordnungsstufe	18
3. Weitere raumplanungs- und baurechtlich relevante Gesetzgebungen auf Bundesebene	18
4. Kantonales und kommunales Raumplanungs- und Baurecht	20
5. Internationales Raumplanungs- und Baurecht	23
III. Zentrale Rechtsfragen beim Bauen	25
1. Rechtliche Anforderungen an Bauten und Anlagen	25
a) Zweck und Anwendungsbereich des raumplanungsrechtlichen Bewilligungserfordernisses für Bauten und Anlagen	25
b) Überblick über die Bewilligungsvoraussetzungen	26
aa) Erfordernis der Zonenkonformität	26
bb) Erfordernis der hinreichenden Erschliessung	27
c) Koordinierte Rechtsanwendung	28
d) Besondere raumplanungsrechtliche Anforderungen an Bauten und Anlagen mit erheblicher Raumwirksamkeit	29
2. Entschädigungsansprüche aufgrund von Planungsmassnahmen	30

Inhaltsverzeichnis

a)	Entschädigungsansprüche wegen materieller Enteignung . . .	30
aa)	Begriff der materiellen Enteignung	30
bb)	Fall der Nichteinzonung	31
cc)	Fall der Auszonung	32
b)	Entschädigungsansprüche bei Vertrauensschäden	33
3.	Anforderungen an den Rechtsschutz gegenüber Raumplänen aufgrund von Art. 6 Ziff. 1 EMRK	34
IV.	Literatur und Judikatur	35
1.	Gesamtdarstellungen	35
2.	Ausgewählte Spezialliteratur	35
3.	Ausländische Literatur	36
a)	Deutschland	36
b)	Österreich	36
c)	Italien	37
d)	Frankreich	37
4.	Judikatur	37
§ 2	Umweltrecht	39
I.	Funktion und Bedeutung	39
II.	Aufbau und Merkmale der geltenden Ordnung	40
1.	Umweltverfassungsrecht	41
2.	Umweltschutzrecht des Bundes	42
a)	Allgemeine Grundsätze des Umweltrechts	43
b)	Einzelbereiche des Umweltschutzrechts	43
c)	Ausführendes Verordnungsrecht	44
3.	Spezialgesetzliches Umweltrecht des Bundes	44
a)	Naturschutzrecht	44
b)	Gewässerschutzrecht	45
c)	Waldrecht	45
4.	Integriertes Umweltrecht des Bundes	46
5.	Kantonales Umweltrecht	46
6.	Internationales Umweltrecht	47
III.	Zentrale Fragenkreise beim Bauen	48
1.	Allgemeine Prinzipien des Umweltrechts	49
a)	Nachhaltigkeitsprinzip	49
b)	Vorsorgeprinzip	50
c)	Verursacherprinzip	51
d)	Koordinationsprinzip	52
e)	Kooperationsprinzip	53
2.	Immissionsschutz	53
a)	Konzept des Immissionsschutzes	54
b)	Luftreinhaltung	56
c)	Lärmschutz	57

d) Erschütterungsschutz	60
e) Schutz vor nicht ionisierenden Strahlen	60
3. Bodenschutz	60
4. Naturschutz	61
5. Gewässerschutz	62
6. Walderhaltung	63
7. Abfallentsorgung, insbesondere Altlastensanierung	65
a) Anforderungen an die Abfallentsorgung	65
b) Altlastensanierung	66
8. Verfahrensfragen	68
IV. Literatur und Judikatur	69
1. Gesamtdarstellungen	69
2. Ausgewählte Spezialliteratur zu den für das Bauen bedeutsamen Fragenkreisen	70
3. Ausländische Literatur	72
4. Judikatur	73
§ 3 Auftrags- und Werkvertragsrecht	75
I. Funktion und Bedeutung	76
II. Merkmale der gesetzlichen Regelung	76
1. Auftragsrecht des OR – eine ursprünglich auf Gefälligkeitsgeschäfte zugeschnittene Regelung als Grundlage des modernen Dienstleistungsvertrags	76
2. Werkvertragsrecht des OR – eine von «soft law» überlagerte Regelung	79
III. Zentrale Rechtsfragen	82
1. Auftrag, Werkvertrag oder Innominatkontrakt? – Heikle Abgrenzungen mit weitreichenden Folgen	82
a) Abgrenzungskriterien	82
b) Praktische Bedeutung der Abgrenzung zwischen Auftrag und Werkvertrag	84
c) Tragweite von Art. 394 Abs. 2 OR – Wieweit bleibt Raum für Innominatkontrakte?	85
2. Was der Vertragsschluss mit sich bringt – Übersicht über die Pflichten der Vertragsparteien	86
a) Auftrag	86
aa) Pflichten des Beauftragten	86
bb) Pflichten des Auftraggebers	88
cc) Weisung und Abmahnung	90
b) Werkvertrag	90
aa) Pflichten des Unternehmers	90
bb) Pflichten und Obliegenheiten des Bestellers	93

3.	Tücken der Haftungsregelung	95
a)	Sorgfaltshaftung des Beauftragten – Wo liegt die Grenze zwischen Sorgfalt und «Pfusch»?	95
b)	Mängelhaftung des Unternehmers – eine strenge, aber mitunter schwer durchsetzbare Haftung	101
4.	Vorzeitige Vertragsbeendigung	106
a)	Zwingende jederzeitige Widerrufbarkeit des Auftrags – ein umstrittenes, aber vom Bundesgericht hartnäckig verteidigtes Dogma	106
b)	Vorzeitige Beendigung des Werkvertrags – Wegweiser durch die Vielfalt der Auflösungsstatbestände	110
aa)	Auflösung durch den Besteller	110
bb)	Auflösung durch den Unternehmer	113
cc)	Erlöschen von Gesetzes wegen	114
IV.	Literatur	115
1.	Gesamtdarstellungen und Kommentierungen	115
a)	Zum Auftragsrecht	115
b)	Zum Werkvertragsrecht	115
2.	Monographien und Beiträge zur Vertragshaftung des Architekten und des Bauunternehmers	116
3.	Ausländische Literatur	117
a)	Deutschland	117
b)	Frankreich	118
c)	Österreich	118
d)	Internationale Bauverträge	119
§ 4	Fachnormen	121
I.	Funktion und Bedeutung	121
II.	Organisation des Fachnormenwesens	122
1.	Schweizerisches Fachnormenwesen	122
a)	Fachverbände	122
b)	Schweizerische Normen-Vereinigung	123
c)	Technische Bestimmungen in der Gesetzgebung	123
2.	Europäisches Fachnormenwesen	124
a)	Rolle der Europäischen Union	124
b)	Einbindung der Schweiz in das europäische Fachnormenwesen	125
c)	Europäisches Normenwerk	126
3.	Internationales Fachnormenwesen	127
III.	Normenwerk des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA)	127
1.	Struktur des SIA-Normenwerks	128
a)	Allgemeine Vertragsbedingungen	128

aa)	Planungs- und Bauleitungsverträge	128
bb)	Bauwerkverträge	129
cc)	Sparten- und arbeitsgattungsspezifische Ergänzungen	130
b)	Hinweise zur Anwendung der Allgemeinen Vertrags- bedingungen	131
aa)	Differenzen zwischen den SIA-Ordnungen 102/103/108 und des Leistungsmodells 95 einerseits und der SIA-Norm 118 andererseits	131
bb)	Allgemeine Vertragsbedingungen im SIA-Normen- werk kein Ausdruck der Übung	132
cc)	Rangfolge der Vertragsbestandteile in Bauwerk- verträgen	133
dd)	Allgemeine Vertragsbedingungen in den Norm- positionskatalogen des CRB	133
c)	Technische Bestimmungen	134
d)	Regelung von administrativen und rechtlichen Verfahren	135
2.	Publikationen des SIA ausserhalb des SIA-Normenwerks	135
a)	Merkblätter	135
b)	SIA-Dokumentationen	136
c)	ISO-Normen zu Qualitätsmanagement und Qualitäts- sicherung	136
3.	Strukturbereinigung im SIA-Normenwerk infolge der Übernahme Europäischer Normen	136
IV.	Geltung der technischen Fachnormen	137
1.	Technische Fachnormen und anerkannte Regeln der Baukunde	137
a)	Anerkannte Regeln der Baukunde	137
b)	Technische Fachnormen als Ausdruck von anerkannten Regeln der Baukunde	139
c)	Zulässigkeit der Abweichung von anerkannten Regeln der Baukunde und von technischen Normen	141
2.	Technische Fachnormen und Stand der Technik	142
a)	Stand der Technik	142
b)	Technische Fachnormen als Ausdruck des Standes der Technik	142
c)	Zulässigkeit der Abweichung vom Stand der Technik	143
3.	Technische Fachnormen als subsidiäres Recht kraft Verweisung	144
4.	Technische Fachnormen als Vertragsbestandteile	145

Zweiter Teil
Vom Baulanderwerb zum Bauprojekt

§ 5	Erwerb und Finanzierung des Baugrundstücks	149
I.	Problemübersicht	150
II.	Voraussetzungen des Erwerbs	151
1.	Person des Erwerbers	151
a)	Rechtsfähigkeit und -form des Erwerbers	151
b)	Erwerbsbeschränkungen	152
2.	Auswahl des Grundstücks	154
a)	Rechtliche Gegebenheiten des Baugrundstücks	155
b)	Tatsächliche Gegebenheiten	156
III.	Wahl der Erwerbsform	157
1.	Eigentum am Boden oder Baurecht	158
2.	Grundstück oder Anteile an einer Immobiliengesellschaft	159
3.	Direkter oder aufgeschobener/bedingter Erwerb	160
IV.	Kauf	160
1.	Merkmale des Kaufvertrags über ein Baulandgrundstück	160
2.	Gesetzliche Grundlagen	161
3.	Formbedürftigkeit	162
4.	Essentialia	163
a)	Parteibezeichnungen	163
b)	Rechtsgrund	164
c)	Bezeichnung des Kaufobjektes	165
d)	Kaufpreis	165
5.	Ergänzende Abmachungen	167
a)	Eigenschaftszusicherungen und Garantieübernahmen	168
b)	Bedingungen	169
c)	Parzellierung des Grundstücks oder dessen Mutation	170
d)	Kaufvertragsfremde Zusatzabmachungen, insbesondere gemischte Verträge und konnexe Verträge	171
6.	Abwicklung des Kaufvertrags	172
a)	Vornahme der Vertragsleistungen	172
b)	Besondere Eintragungsvoraussetzungen	173
7.	Kosten und Steuern	173
a)	Beurkundungs- und Grundbuchgebühren	173
b)	Steuern	173
c)	Verteilung der Kosten und Steuern	175
8.	Gewährleistung	175
a)	Gesetzliche Regelung	175
b)	Vertragliche Regelungen	178
9.	Exkurs: Vorvertrag	179

V.	Baurecht	180
1.	Merkmale und Erscheinungsformen	180
2.	Merkmale des selbständigen und dauernden Baurechts	181
3.	Vor- und Nachteile gegenüber dem Kauf	183
4.	Baurechtsvertrag	184
5.	Vertragsinhalte	185
a)	Parteien	185
b)	Inhalt und Umfang des Baurechts	185
c)	Gegenleistung des Baurechtsnehmers	186
d)	Vertragsdauer	187
e)	Lasten	187
f)	Übertragung Baurecht	187
g)	Grundpfandschulden	188
6.	Gewährleistung	188
VI.	Finanzierung des Erwerbs	188
1.	Planung der Finanzierung	188
2.	Eigenmittelbeschaffung durch Mittel der beruflichen Vorsorge	190
3.	Fremdmittelbeschaffung	191
4.	Sicherheiten	192
a)	Grundpfandsicherheiten	192
b)	Weitere Sicherheiten	193
VII.	Alternativen zum Erwerb	194
1.	Miete und Pacht	194
2.	Leasing	195
§ 6	Parzellierung und Erschliessung des Baulandes	197
I.	Problemübersicht	197
II.	Begriff und Arten der Erschliessung	199
1.	Grunderschliessung	199
2.	Grob-/Basiserschliessung	200
3.	Fein-/Detailerschliessung	200
4.	Erschliessungsbegriffe nach WEG	201
5.	Obligatorische und fakultative Arten der Erschliessung	202
6.	Anschlusszwang an Erschliessungsanlagen	202
a)	Wann besteht eine Anschlusspflicht?	202
b)	Anschluss an private Anlagen?	203
III.	Anforderungen an die Erschliessung	204
1.	Gesetzliche Grundlagen	204
2.	Hinreichende Zufahrt	204
3.	Abwasserentsorgung	204
a)	Kanalisationsplanung	204

b)	Planung und Bau der Abwasserentsorgungsanlagen	205
c)	Anschlusspflicht	205
4.	Wasserversorgung	206
a)	Planung	206
b)	Anschlusspflicht	207
5.	Energieversorgung	207
6.	Abfallentsorgung	207
IV.	Parzellarordnungsverfahren	208
1.	Private Parzellarordnungsverfahren	208
a)	Selbstakt des Privaten	208
b)	Akte zweier Rechtssubjekte	209
2.	Baulandumlegung	210
a)	Begriff und Funktion	210
b)	Formen für Einleitung und Durchführung	211
c)	Grenzregulierung	211
V.	Erschliessungsverfahren	212
1.	Öffentliche Erschliessungsverfahren	212
a)	Allgemeines	212
b)	Nutzungsplan- und Baubewilligungsverfahren	212
2.	Private Erschliessungsverfahren	214
3.	Koordinationspflicht für Erschliessungsverfahren	214
4.	Kombinierte Erschliessungsverfahren	215
VI.	Erschliessungsabgaben	215
1.	Begriff und Arten der Erschliessungsabgaben	215
2.	Beiträge	216
a)	Beiträge an Strassen	216
b)	Beiträge an Wasser- und Abwasserleitungen	218
3.	Gebühren	218
a)	Einmalige und wiederkehrende Gebühren	218
b)	Bemessungsgrundlagen	219
c)	Exkurs: Parkplatzbenützungsgebühren	220
VII.	Anspruch des Eigentümers auf Erschliessung	220
1.	Erschliessungspflicht des Gemeinwesens	220
2.	Erschliessungsprogramm	221
a)	Rechtsform	221
b)	Bedeutung des Erschliessungsprogrammes	222
3.	Der Verzug des Gemeinwesens	222
a)	Nachweis der nicht fristgerechten Erschliessung	222
b)	Rechtsanspruch auf Erschliessung?	222
4.	Der Anspruch auf Selbsterschliessung	223
5.	Der Anspruch auf Bevorschussung der Erschliessung	223
6.	Kantonalrechtliche Ausgestaltungen des Erschliessungs- anspruches	224

VIII. Checklisten	225
1. Wann ist eine Erschliessung hinreichend und damit ein Grundstück baureif?	225
2. Wie werden Parzellen neu geordnet?	225
3. Wie sehen die verschiedenen Erschliessungsverfahren aus?	226
4. Mit welchen Abgaben ist bei der Herstellung von Erschliessungsanlagen zu rechnen?	227
5. Haben Private einen (durchsetzbaren) Anspruch auf Erschliessung?	227
§ 7 Öffentlichrechtliche Anforderungen an das Bauprojekt	229
I. Problemübersicht	230
II. Planungs- und umweltrechtliche Anforderungen	232
1. Richtplan und Nutzungspläne	232
a) Richtplan	233
b) Nutzungspläne	235
c) Veränderungssperren	240
2. Vorschriften im Bereich der natürlichen Umwelt	241
a) Naturschutz	241
b) Schutz der Gewässer	244
aa) Abwasser	245
bb) Baubeschränkungen	245
cc) Tankanlagen	245
dd) Gewässerverbauungen	246
ee) Stauanlagen	246
ff) Entnahmen	246
c) Wald	246
d) Landwirtschaft	247
3. Ortsbild- und Denkmalschutz	248
4. Vorschriften über die Art der Nutzung	249
5. Bauliche Nutzung des öffentlichen Grundes	253
III. Nutzungsmass und Gestaltung	254
1. Nutzungsmass	254
a) Dichte der Bebauung	254
aa) Nutzungsziffern	254
bb) Baubereiche	257
b) Abstandsvorschriften und Bauweise	257
c) Dimensionen der Bauten	258
d) Besondere Nutzungselemente	260
2. Gestaltungsvorschriften	260
a) Gestaltung der Gebäude	260
aa) Allgemeine Ästhetikvorschriften	260
bb) Reklamen und Aussenantennen	262

b)	Umgebungsgestaltung	262
c)	Würdigung	262
IV.	Technische Vorschriften	263
1.	Baugrund und Terrain	263
2.	Allgemeine Konstruktionsvorschriften	264
3.	Art, Lage und Grösse der Räume	265
4.	Immissionsschutzrechtliche Anforderungen	266
5.	Interne Sicherheit und Komfort	267
a)	Innere Erschliessung	267
b)	Arbeitnehmerschutz	267
c)	Behindertengerechtes Bauen	268
6.	Technische Anlagen und Ausstattungen	268
a)	Energieversorgung und Klimatisierung	268
b)	Beförderungsanlagen	269
c)	Entsorgung	269
d)	Abstellplätze und Briefkästen	270
e)	Freizeitausstattungen	270
7.	Schutzräume	271
8.	Verkehrssicherheit	271
V.	Vorschriften für den Bauvorgang	271
1.	Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken	271
2.	Sanierung von Altlasten	272
3.	Lärmvorschriften für Baumaschinen und -geräte	273
4.	Entsorgung von Bauschutt	273
VI.	Ausnahmen von den öffentlichrechtlichen Bauvorschriften	274
1.	Funktionen und Arten von Ausnahmen	274
2.	Ausnahmebewilligung nach Art. 24 Abs. 1 RPG	277
3.	Erleichterte Ausnahmebewilligung nach Art. 24 Abs. 2 RPG	279
4.	Ausnahmebewilligungen innerhalb der Bauzonen	281
VII.	Checklisten	283
1.	Nutzungsplanerische Grundlagen	283
2.	Nutzungsrechtliche Konzeption des Bauprojekts	284
3.	Gestaltung des Projekts	285
4.	Konstruktion	286
5.	Bauvorgang	287
§ 8	Architektur- und Bauingenieurverträge	289
I.	Problemübersicht	290
II.	Merkmale, Erscheinungsformen und Qualifikation	291
1.	Architekturvertrag	291
2.	Bauingenieurvertrag	293
3.	Generalplanervertrag	294

III.	Vertragsgestaltung	294
1.	SIA-Normen und SIA-Formularverträge	294
2.	Andere Vertragsinhalte	296
IV.	Vertragsabschluss	297
1.	Architektenklausel	297
2.	Architektur- und Bauingenieurwettbewerb	298
V.	Vertragsabwicklung	299
1.	Allgemeine Sorgfalts- und Treuepflicht	300
2.	Planung	303
3.	Bauleitung	306
a)	Aufgabenbereich	306
b)	Vertretung des Bauherrn	308
4.	Honorar	310
a)	Honoraranspruch	310
b)	Bemessung des Honorars	312
aa)	Nach Gesetz	312
bb)	Nach den SIA-Ordnungen 102 und 103	313
c)	Honorarerhöhung	316
d)	Honorarminderung	317
e)	Zahlungsmodalitäten	319
5.	Haftung des Architekten und des Ingenieurs	320
a)	Haftung für Mängel	321
b)	Haftung für Überschreitung des Kostenvoranschlages	323
aa)	Vertragswidrig verursachte Zusatzkosten	323
bb)	Haftung für Kosteninformation	323
c)	Verjährung von Ansprüchen	325
d)	Haftungsaufteilung zwischen Architekten/Ingenieur und Unternehmer	327
VI.	Ordentliche und vorzeitige Vertragsauflösung	329
1.	Ordentliche Vertragsbeendigung	329
2.	Vorzeitige Vertragsbeendigung	329
a)	Vertragsauflösung nach Art. 404 OR	329
b)	Vertragsauflösung nach Art. 377 OR	331
VII.	Urheberrecht	332
1.	Urheberrechtlich geschützte Leistung	332
a)	Werk der Kunst	333
b)	Geistige Schöpfung	333
c)	Individuelle Gestaltung	334
2.	Inhalt, Umfang und Schranken des Urheberrechts	335
a)	Vermögensrechtliche Befugnisse	335
b)	Urheberpersönlichkeitsrechte	337
3.	Rechtsschutz	340

VIII. Checklisten	340
1. Vertragsgestaltung	340
2. Qualifikationsfrage	342
3. Typische Streitpunkte	343
a) Vergütung des Architekten/Ingenieurs	343
b) Umfang und Inhalt der Vollmacht des Architekten/ Ingenieurs	343
c) Nichtvertragsgemässe Erfüllung	344
d) Überschreitung des Kostenvoranschlages	344

Dritter Teil
Vom Bauprojekt zur Baubewilligung

§ 9 Bewilligungsverfahren	347
I. Problemübersicht	348
II. Umfang der Bewilligungspflicht	349
1. Baubewilligungspflicht	349
a) Rechtsgrundlagen	349
b) Ausnahmbewilligung und Sondernutzungsplan	350
c) Spezialbewilligung	351
d) Bewilligungserfordernis; Bewilligungsfreiheit	352
e) Bewilligungstatbestände	353
2. Andere, insbesondere umweltrechtliche Bewilligungs- pflichten	355
III. Ablauf des Baubewilligungsverfahrens	356
1. Verfahrensbeteiligte	356
a) Gesuchsteller	356
b) Grundeigentümer	357
c) Baubehörde	357
d) Genehmigungsbehörde	358
2. Baugesuch	358
a) Begriff	358
b) Inhalt	359
c) Pläne im Besonderen	360
d) Mängel	360
3. Vorprüfung und Bekanntmachung des Baugesuchs	361
a) Vorprüfung	361
b) Bekanntmachung	361
c) Mängel	362
4. Ermittlung des rechtserheblichen Sachverhalts	363
5. Rechtsstellung Dritter	364
a) Nachbarn	364

b) Ideelle Vereinigungen	364
6. Prüfung des Baugesuchs	365
a) Gegenstand	365
b) Umfang	365
c) Massgebender Sachverhalt	366
d) Massgebendes Recht	367
e) Ermessen	368
f) Behandlungsfrist	368
g) Verfahrenserledigung	369
7. Abgekürzte Verfahren	369
IV. Baurechtlicher Entscheid	370
1. Arten von baurechtlichen Entscheiden	370
2. Nebenbestimmungen der Baubewilligung	373
a) Begriff	373
b) Bedingung	373
c) Auflage	374
d) Befristung	374
e) Revers	375
f) Gemeinsame Voraussetzungen	376
aa) Gesetzliche Grundlage	376
bb) Zuständigkeit der Baubehörde	376
cc) Geringfügigkeit des Projekt mangels	376
dd) Behebbarkeit des Projekt mangels	377
ee) Erhaltung des rechtmässigen Zustands	377
g) Form und Inhalt	378
h) Sicherung	378
3. Vorentscheid	378
a) Begriff	378
b) Zweck	379
c) Voraussetzungen	379
d) Vorentscheid mit und ohne Drittwirkung	380
e) Verfahrensgang	381
f) Wirkungen	381
4. Bestandeskraft der Baubewilligung	382
a) Begriff und Inhalt	382
b) Gültigkeitsdauer	382
c) Untergang	383
d) Korrektur der Baubewilligung	384
aa) Berichtigung von Kanzleifehlern	384
bb) Nichtigkeit	384
cc) Wiedererwägung und Revision	385
dd) Widerruf	385
V. Prüfung der Umweltverträglichkeit eines Bauprojekts	386

1.	Umweltverträglichkeitsprüfung im Baubewilligungsverfahren	386
a)	Begriff und Wesen	386
b)	Tragweite	386
c)	Umweltverträglichkeitsbericht	387
d)	Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts	387
e)	Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfung	387
2.	Selbständige umweltrechtliche Bewilligungsverfahren	388
3.	Koordination mit dem Baubewilligungsverfahren	388
VI.	Checklisten	390
1.	Schematischer Ablauf des Baubewilligungsverfahrens	390
2.	Hauptsächlicher Inhalt des Baugesuchs	390
3.	Hauptsächliche Fehlerquellen im Baubewilligungsverfahren	391
§ 10	Rechtsmittel	393
I.	Problemübersicht	393
II.	Anforderungen der EMRK an den Rechtsschutz	395
1.	Anwendungsbereich von Art. 6 Ziff. 1 EMRK	395
2.	Garantien eines fairen Gerichtsverfahrens	397
a)	Unabhängigkeit und Unparteilichkeit	397
b)	Kognition	398
c)	Öffentlichkeit des Verfahrens	399
d)	Angemessene Verfahrensdauer	399
III.	Kantonale Rechtsmittel	400
1.	Erfordernis eines Rechtsmittels	400
2.	Allgemeine Anforderungen an Legitimation und Kognition	401
a)	Legitimation	401
b)	Kognition	402
3.	Besondere Anforderungen an die Rechtsmittelinstanz	403
a)	Kantonale richterliche Vorinstanz	403
b)	Einheitliche Rechtsmittelinstanz	404
4.	Ausgestaltung des kantonalen Rechtsmittelwegs: Beispiel Zürich	404
IV.	Eidgenössische Rechtsmittel	407
1.	Gesetzliche Rechtsmittelordnung	407
2.	Rechtsschutzprobleme infolge der Verflechtung der Raum- planung mit andern Aufgaben	409
3.	Verwaltungsgerichtsbeschwerde	410
a)	Anwendungsbereich	410
aa)	Entschädigungen als Folge von Eigentumsbe- schränkungen	410

bb)	Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen	412
cc)	Raumpläne	413
dd)	Baurechtliche Entscheide	417
b)	Beschwerdegründe	419
c)	Beschwerdelegitimation	420
4.	Staatsrechtliche Beschwerde	423
a)	Anwendungsbereich	423
b)	Beschwerdegründe	426
c)	Beschwerdelegitimation	426
5.	Verzweigung des Rechtsmittelwegs	428
V.	Checklisten	429
1.	Kantonaler Rechtsmittelweg	429
2.	Rechtsmittelweg auf Bundesebene	430

Vierter Teil

Von der Baubewilligung zur Bauausführung

§ 11	Organisation und Finanzierung der Bauausführung	435
I.	Problemübersicht	437
II.	Bauen mit Teilunternehmern	439
1.	Merkmale und Erscheinungsformen	439
a)	Ein Bauwerk – mehrere Unternehmer	439
b)	Separate Werkverträge je über ein Teil-Werk	440
c)	Zur zeitlichen Abfolge der Arbeiten	440
d)	Subunternehmer als Teilunternehmer zweiten Grades	440
2.	Koordinationspflicht des Bestellers	441
a)	Koordination der einzelnen Werkverträge	441
b)	Koordination der Nebenunternehmer bei der Bauaus- führung	442
c)	Rechtsfolgen bei unzureichender Koordination	442
3.	Anzeigepflicht des Teilunternehmers	443
a)	Begriff und Inhalt der Anzeigepflicht	443
b)	Rechtsfolgen bei Verletzung der Anzeigepflichten	444
4.	Nebenunternehmerklauseln	445
a)	Koordinationsklauseln	445
b)	Abreden über die gemeinsame Beschaffung oder Benutzung von Bauinstallationen	446
c)	Kooperations- und Zusammenarbeitsklauseln	446
d)	Gefahrtragungsregeln	446
e)	Bedeutung solcher Nebenunternehmerabreden	447
5.	Die Haftung des Teilunternehmers	448
a)	Selbstverantwortlichkeit jedes Teilunternehmers	448

b)	Reduzierte Verantwortlichkeit eines Teilunternehmers	448
c)	Strengere Verantwortlichkeit eines Teilunternehmers	449
d)	Haftungskonkurrenz	450
III.	Bauen mit einem Generalunternehmer	451
1.	Merkmale und Erscheinungsformen	451
a)	Ein Bauwerk – ein Bauunternehmer	451
b)	Umfassender Werkvertrag über sämtliche Arbeits- gattungen	451
c)	Realisierung eines fremden Bauprojekts	451
d)	Weitere Erscheinungsformen	452
2.	Rechtliche Ausgestaltung des Generalunternehmer-Vertrages . .	452
a)	Qualifikation des Generalunternehmer-Vertrages	452
b)	Qualifikation des Totalunternehmer-Vertrages	453
c)	Musterverträge	454
3.	Haftung des Generalunternehmers	455
a)	Haftung für Mängel	455
b)	Haftung für Kostenüberschreitungen	456
IV.	Bauen mit einem Baukonsortium	457
1.	Merkmale und Erscheinungsformen	457
a)	Ein Bauwerk – mehrere (intern verbundene) Unter- nehmer	457
b)	Gemeinsame Verpflichtung zur Übernahme der Bauar- beiten	457
c)	Erscheinungsformen	458
2.	Rechtliche Ausgestaltung des Baukonsortiums	459
a)	Qualifikation des Vertrages	459
b)	Innenverhältnis	460
c)	Aussenverhältnis	461
d)	Stellung des Baukonsortiums im Prozess	461
3.	Haftung des Baukonsortiums	462
a)	Haftung für vertragswidriges Verhalten	462
b)	Haftung für deliktisches Verhalten	463
4.	Beendigung des Baukonsortiums	463
a)	Gesetzliche Regelung	463
b)	Vertragliche Regelungen	464
5.	Virtuelle Unternehmungen	464
a)	Merkmale	464
b)	Rechtliche Ausgestaltung	465
V.	Bauen mit einem Subunternehmer	465
1.	Merkmale und Erscheinungsformen	465
a)	Weitervergebung von Arbeiten	465
b)	Kein Vertragsverhältnis zwischen Bauherr und Subunter- nehmer	466

c)	Terminologie und Abgrenzungen	466
2.	Rechtliche Ausgestaltung des Subunternehmervertrages	467
a)	Beziehungen zwischen Subunternehmer und Hauptunternehmer	467
b)	Beziehungen zwischen Subunternehmer und Bauherrn	468
c)	Zulässigkeit des Beizugs	469
3.	Überbindungs- und Verknüpfungsklauseln	471
a)	Unabhängigkeit von Haupt- und Subunternehmervertrag	471
b)	Überbindungsklausel im Hauptvertrag	471
c)	Verknüpfungsklauseln in Subunternehmerverträgen	472
4.	Haftung des Subunternehmers	473
a)	Haftung für Mängel und sonstige Vertragsverletzungen	473
b)	Haftung bei vorgeschriebenem Subunternehmer	474
c)	Haftung für unerlaubten Beizug	475
VI.	Baufinanzierung	476
1.	Finanzierung durch Eigenmittel	476
a)	Bedeutung des Kostenvoranschlages	476
b)	Vorkommen	476
2.	Finanzierung durch Baukredit	477
a)	Gegenstand und Merkmale	477
b)	Baukreditgeber	478
c)	Rechtliche Einordnung des Baukreditvertrages	478
d)	Inhalt des Baukreditvertrages	479
e)	Ablauf der Baukreditfinanzierung	480
3.	Weitere Finanzierungsformen	481
a)	Vorausleistungen der Käufer	482
b)	Vorbezug im Rahmen der gebundenen Vorsorge	482
c)	Immobilienleasing	482
d)	WIR-Kredite	483
e)	Aufnahme von Anleihen	483
f)	Vorfinanzierung durch den Unternehmer	484
g)	Gegengeschäft mit den Bauhandwerkern	484
h)	Bildung eines Bauherrenkonsortiums	486
i)	Beiträge aus der öffentlichen Hand	487
k)	Projektfinanzierung	487
§ 12	Bauwerkverträge	489
I.	Problemübersicht	489
II.	Merkmale und Erscheinungsformen	492
1.	Merkmale	492
a)	Werk	492
b)	Vergütung	493
2.	Bedeutende Erscheinungsformen	493
a)	Vertrag mit einem Teilunternehmer	493

b)	Generalunternehmervertrag	493
c)	Totalunternehmervertrag	494
d)	Subunternehmervertrag	494
3.	Zur Rechtsgeschäftsplanung	495
III.	Vertragsabschluss	496
1.	Form des Vertrages	496
a)	Grundsatz: gesetzliche Formfreiheit	496
b)	Ausnahme: gesetzliche Formvorschrift	496
c)	Vertraglicher Formvorbehalt	497
2.	Verhandlungsprozess	498
a)	Vorläufige Ergebnisse der Vertragsverhandlungen	498
b)	Schlusskontrolle	499
c)	Vertragsunterzeichnung	500
d)	Der Anwalt als Vertragsgestalter	500
IV.	Vertragsgestaltung	501
1.	Die drei «Säulen» der Vertragsgestaltung	501
a)	Informieren	501
b)	Normieren	503
c)	Koordinieren	504
2.	Vertragsurkunde	505
a)	Bedeutung der Vertragsurkunde	505
b)	Systematischer Aufbau der Vertragsurkunde	505
c)	Praktische Hilfsmittel	506
d)	Vorschlag für den Aufbau eines Bauwerkvertrages	507
3.	Mehrere Vertragsbestandteile	508
a)	Vertragspraxis	508
b)	Übernahme von Vertragsbestandteilen (insbesondere AGB)	509
c)	Rangordnung der Vertragsbestandteile	510
4.	Leistungsbeschreibung	511
a)	Tragweite der Leistungsbeschreibung	511
b)	Detaillierte Leistungsbeschreibung	513
c)	Funktionale Leistungsbeschreibung	515
d)	Hybride Leistungsbeschreibung	517
5.	Einzelne Zusicherungen	517
a)	Zusicherung von Eigenschaften (unselbständige Garantien)	518
aa)	Reine Zusicherung	518
bb)	Qualifizierte Zusicherung	519
b)	Selbständige Garantien	521
6.	Preisbestimmungen	522
a)	Vergütung von Leistungen zu Festpreisen	522
aa)	Gesamtpreisvertrag	522
bb)	Einheitspreisvertrag	523

cc) Weitere Preisarten	523
b) Vergütung von Aufwand	523
c) Zur Komplexität der Preisbildung im Bauwerkvertrag	524
d) Rabatt und Skonto	524
7. Zeitbestimmungen	525
a) Zahlungsfristen	525
b) Ausführungsfristen – Termine	527
V. Vertragsabwicklung	527
1. Dienste des Anwalts	527
2. Möglichkeiten der Vertragsgestaltung	528
3. Rechtshandlungen von Fall zu Fall	528
VI. Vertragsende	530
1. Ordentliche Vertragsbeendigung	530
2. Vorzeitige Vertragsbeendigung	531
a) Gesetzliche Auflösungsregeln	531
aa) Auflösungsregeln des Werkvertragsrechts	531
bb) Auflösungsregeln des allgemeinen Obligationen- rechts	532
b) Abweichende Vertragsabreden	532
aa) Individuelle abweichende Vertragsabreden	532
bb) Vorformulierte abweichende Abreden	533
§ 13 Bauhandwerkerpfandrecht	535
I. Problemübersicht	535
II. Merkmale des Bauhandwerkerpfandrechts	536
1. Gesetzliches Pfandrecht	536
2. Realobligatorische Natur des Anspruchs auf Eintragung	537
3. Unverzichtbarkeit des Anspruchs auf Eintragung	537
III. Voraussetzungen des Bauhandwerkerpfandrechts	538
1. Handwerker oder Unternehmer	538
2. Geschützte Leistung	540
3. Grundeigentümer	542
4. Pfandobjekt	543
a) Allgemeines	543
b) Stockwerkeigentum/Miteigentum	544
c) Selbständiges und dauerndes Baurecht	546
d) Grundstücke im Verwaltungsvermögen	546
5. Fristgerechte Eintragung	548
IV. Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts	550
1. Zuständigkeit	550
2. Vorläufige Eintragung	551
3. Ordentliches Verfahren	555

4. Wirkungen der Eintragung	555
V. Löschung des Pfandrechts	556
1. Voraussetzungen	556
a) Im Allgemeinen	556
b) Ablösung	556
2. Verfahren	558
a) Einvernehmliche Löschung	558
b) Löschung aufgrund richterlicher Anordnung	558
VI. Checkliste für die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerker- pfandrechts	559

Fünfter Teil
Risiken des Bauens

§ 14 Öffentlichrechtliche Baumängel	563
I. Problemübersicht	563
II. Ausführung und Baukontrolle	564
1. Bauausführung	564
a) Übereinstimmung mit der Baubewilligung	564
b) Übereinstimmung mit dem materiellen Baupolizeirecht	565
c) Geltungsdauer der Baubewilligung	566
2. Baukontrolle	566
a) Verfahren der Baukontrolle	566
b) Gegenstand der Baukontrolle	567
c) Rechtswirkungen der Baukontrolle	567
d) Rechtsschutz	568
III. Arten von widerrechtlichen Bauten und Anlagen	568
1. Formelle Baurechtswidrigkeit	568
a) Bauen ohne Bewilligung	569
b) Abweichen von bewilligten Plänen	570
c) Bauen ausserhalb der Bewilligungsdauer	571
2. Materielle Baurechtswidrigkeit	571
3. Verhältnis zwischen formeller und materieller Rechtmässig- keit bzw. Rechtswidrigkeit	572
a) Formelle Rechtmässigkeit und materielle Rechtswidrig- keit	573
b) Formelle Rechtswidrigkeit und materielle Rechtmässig- keit bzw. Rechtswidrigkeit	573
IV. Massnahmen gegen widerrechtliche Bauten und Anlagen	574
1. Vorsorgliche Massnahmen	574
a) Baustopp und Nutzungsverbot	575

b)	Siegelung	576
c)	Beseitigung und Vollstreckung	576
d)	Weitere vorsorgliche Massnahmen	576
2.	Nachträgliches Baubewilligungsverfahren	576
a)	Anwendungsbereich	576
b)	Verfahrensablauf	578
c)	Baurechtlicher Entscheid	579
3.	Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes	580
a)	Voraussetzungen	580
aa)	Gesetzliche Grundlage	580
bb)	Öffentliches Interesse	581
cc)	Verhältnismässigkeit	581
dd)	Treu und Glauben, Vertrauensschutz	582
ee)	Verwirkung durch Zeitablauf	585
b)	Vollzug der Wiederherstellung	586
aa)	Pflicht zum Einschreiten	586
bb)	Adressat	586
cc)	Arten von Wiederherstellungsmassnahmen	587
c)	Behördliche Vollstreckung	588
d)	Rechtsschutz gegen Vollstreckungsverfügungen	590
4.	Baustrafrecht	592
a)	Bundesrechtliche Vorschriften	592
b)	Kantonalrechtliche Vorschriften	592
c)	Einziehung unrechtmässiger Vermögensvorteile	593
V.	Checklisten	594
1.	Formelle Rechtmässigkeit	594
2.	Materielle Rechtmässigkeit	594
3.	Zulässigkeit einer Wiederherstellungsmassnahme	594
4.	Sanktionen (Wiederherstellung)	595
§ 15	Privatrechtliche Baumängel	597
I.	Problemübersicht	597
II.	Merkmale und Erscheinungsformen des Baumangels	598
1.	Mangel	598
a)	Begriff	598
b)	Offene, geheime und verdeckte Mängel	600
c)	Abgrenzungen	600
aa)	Anderes Werk	600
bb)	Nicht vollendetes Werk	601
cc)	Verschlechterung des abgelieferten Werks	601
dd)	Verletzung einer Sorgfaltspflicht des Unternehmers, die zu Schäden am Werk führt	601
ee)	Belastung des Baugrundstücks mit Bauhandwerkerpfandrecht	602

ff) Übermässiger Aufwand	602
2. Baumangel	602
III. Grundlagen der Haftung	603
1. Kreis der Haftpflichtigen	603
2. Grundlagen und besondere Voraussetzungen der Haftung	604
a) Bauausführende Unternehmer, General- und Totalunternehmer	604
aa) Nach Gesetz	604
bb) Nach SIA-Norm 118	604
b) Architekten und Ingenieure	605
aa) Nach Gesetz	605
bb) Nach den SIA-Ordnungen 102, 103 und 108	605
c) Gutachter und Berater	606
d) Lieferanten und Hersteller von Baustoffen	606
aa) Nach Kaufrecht	606
bb) Nach Produkthaftungsgesetz	607
cc) Nach SIA-Norm 118	608
e) Haftung für Unterakkordanten	609
f) Gemeinsame Verantwortung mehrerer Baubeteiligter	609
aa) Grundsatz: Solidarische Haftung	609
bb) Einschränkungen der solidarischen Haftung	609
cc) Befreiung der Solidarschuldner	610
dd) Sonderfall: Mangelhaftes Werk des Vorunternehmers	611
IV. Mängelrechte des Bauherrn	611
1. Rechte gegenüber bauausführenden Unternehmern	611
a) Rechte, die den Mangel direkt betreffen	611
aa) Wandelung	611
bb) Minderung	613
cc) Nachbesserung	614
dd) Grundsätzliche Unwiderruflichkeit der Wahl des Mängelrechts	616
ee) Beschränkte Abtretbarkeit der Mängelrechte	616
b) Recht auf Schadenersatz	617
c) Minderung oder Nachbesserung?	618
d) Recht des Unternehmers nach SIA-Norm 118, Nachbesserung zu wählen	619
e) Rechte bei voraussehbarer Mangelhaftigkeit	620
f) Gleichzeitige Beanspruchung von Mängelrechten und Konventionalstrafe	621
g) Konkurs des Unternehmers	621
2. Rechte gegenüber Architekten, Ingenieuren, Gutachtern und Beratern	621

3. Rechte gegenüber Lieferanten und Herstellern von Baustoffen	622
a) Nach Kaufrecht	622
b) Nach Produkthaftungsgesetz	624
V. Einschränkungen der Haftung	624
1. Selbstverschulden des Bauherrn	624
a) Nach Gesetz	624
aa) Gegenüber bauausführenden Unternehmern	624
bb) Gegenüber Architekten und Ingenieuren	625
b) Nach SIA-Norm 118	626
c) Anzeige- und Abmahnungspflicht der Baubeteiligten	626
aa) Allgemeines	626
bb) Abmahnung von vorgeschriebenen Unterakkordanten bzw. Subunternehmern	627
cc) Wegfall der Abmahnungs- und Anzeigepflicht	628
dd) Ungenügen der Abmahnung bei fehlender Sicherheit	629
ee) Verhalten des Baubeteiligten nach erfolgter Abmahnung oder Anzeige	629
ff) Form der Abmahnungen und Anzeigen	630
2. Teilweises Selbstverschulden des Bauherrn	630
VI. Verwirkung und Verjährung der Mängelrechte	630
1. Verwirkung	630
a) Genehmigung und Gebrauch des Werks	630
b) Kenntnis des Bauherrn von Mängeln eines gelieferten Baustoffs	631
c) Unterlassung oder Verspätung der Mängelrüge	631
d) Missachtung des Nachbesserungsrechts des Unternehmers gemäss Art. 169 SIA-Norm 118	631
e) Untergang, Verschlechterung, Umgestaltung, Veräusserung und Ingebrauchnahme des Werks	632
f) Zeitablauf der Produkthaftung	632
2. Verjährung	632
a) Architekten, Ingenieure und bauausführende Unternehmer sowie General- und Totalunternehmer	632
aa) Unbewegliche Bauwerke	632
bb) Bewegliche Bauwerke	634
cc) Besonderheiten	635
b) Gutachter und Berater	636
c) Lieferanten und Hersteller von Baustoffen	636
VII. Durchsetzung der Mängelrechte	637
1. Prüfung des Werks und Mängelrüge	637

a)	Bauausführende Unternehmer sowie General- und Totalunternehmer	637
aa)	Offene Mängel	637
bb)	Geheime Mängel	638
cc)	Formelle Anforderungen an die Mängelrüge	640
dd)	Regelung der SIA-Norm 118	640
b)	Architekten, Ingenieure und Gutachter	641
aa)	Nach Gesetz	641
bb)	Nach den SIA-Ordnungen 102, 103 und 108	642
c)	Lieferanten und Hersteller	643
2.	Beweislast und Beweissicherung	644
a)	Beweislast für Mängel	644
aa)	Nach Gesetz	644
bb)	Geltung von anerkannten Regeln der Baukunde	645
cc)	Teilweise Beweislastumkehr gemäss Art. 174 Abs. 3 SIA-Norm 118	645
b)	Beweislast für Mängelrügen	646
c)	Beweissicherung	646
3.	Verjährungsunterbrechung	647
4.	Beanspruchung von Sicherheiten und Rückbehalt von Vergütungen	648
5.	Verhandlungs- und Prozessführung	649
a)	Verhandlungsführung	649
b)	Prozessführung	650
VIII.	Checklisten	651
1.	Vorbeugung	651
a)	Auf Seiten des Bauherrn	651
b)	Auf Seiten der Baubeteiligten	654
2.	Vorgehen bei Auftreten eines Mangels	655
a)	Auf Seiten des Bauherrn	655
b)	Auf Seiten der Baubeteiligten	657
§ 16	Bauimmissionen	659
I.	Problemübersicht	660
II.	Merkmale und Erscheinungsformen	660
1.	Immissionen als Begleiterscheinungen des Bauens	660
2.	Positive und negative Bauimmissionen	663
3.	Materielle und ideelle Bauimmissionen	664
4.	Summierte Immissionen	664
5.	Mässige und übermässige Bauimmissionen	665
6.	Vermeidbare und unvermeidbare Immissionen	667
7.	Zwei Systeme des Immissionsschutzes	668
III.	Immissionsrelevante Bestimmungen des Bundesprivatrechts	670

1.	Immissionschutz gemäss Art. 679/684 ZGB	671
a)	Grundsätzliches zum Verhältnis zwischen Art 684 ZGB und Art. 679 ZGB	671
b)	Übermässige, vermeidbare Bauimmissionen	671
c)	Nutzung des Baugrundstückes als Ursache der Bau- immissionen	680
d)	Zurechnung auswärtiger Störungsquellen zum Baugrundstück	681
e)	Eigentum der Nachbarn als haftungsrelevanter Umkreis . .	683
f)	Klagen aus der Eigentumsüberschreitung	687
aa)	Gemeinsamkeiten der fünf Eigentumsüberschrei- tungsklagen	688
bb)	Präventiv- und Unterlassungsklage	690
cc)	Beseitigungsklage	692
dd)	Feststellungsklage	694
ee)	Schadenersatzklage	695
2.	Sonderordnung für unvermeidbare, übermässige Bauimmis- sionen	698
3.	Schädigungsverbot gemäss Art. 685 ZGB bei Grabungen und Bauten	701
a)	Aussagen von Art. 685 Abs. 1 ZGB	701
b)	Aussagen von Art. 685 Abs. 2 ZGB	703
c)	Gemeinsame Inhalte beider Absätze von Art. 685 ZGB . . .	703
d)	Von Art. 685 Abs. 1 und Abs. 2 vorgesehene Rechts- folgen	704
4.	Eigentumsfreiheitsklage gemäss Art. 641 Abs. 2 ZGB	704
5.	Besitzesschutz gemäss Art. 928/929 ZGB als Immissions- schutz	707
a)	Besitzesstörung	707
b)	Sachlegitimation	708
c)	Klagen aus Besitzesschutz	709
6.	Klage aus Persönlichkeitsverletzung gemäss Art. 28 ff. ZGB . .	712
a)	Persönlichkeitsverletzung	712
b)	Sachlegitimation	715
c)	Persönlichkeitsschutzklagen	715
d)	Vorsorgliche Massnahmen	716
IV.	Öffentlichrechtlicher Immissionsschutz	717
1.	Immissionsrelevante Normen	717
2.	Praktische Umsetzung des öffentlichrechtlichen Immissions- schutzes	719
3.	Enteignung der nachbarlichen Abwehrrechte	721
V.	Checklisten	726
1.	Analyse der Bauimmissionen	726
2.	Wahl des Rechtsweges	727

3. Heikle Punkte	727
§ 17 Bauunfälle	729
I. Problemübersicht	729
II. Merkmale und Erscheinungsformen	730
1. Begriff des Bauunfalls	730
2. Schadenarten	731
3. Ursachen	731
a) Planungsfehler	731
b) Bauleitungsfehler	732
c) Material, Werkzeuge	732
d) Arbeitsausführung	732
e) Zufall	732
4. Verursacher	733
III. Zivilrechtliche Haftung	733
1. Vertragliche Haftung	733
2. Grundeigentümerhaftung	735
3. Werkeigentümerhaftung	736
4. Geschäftsherrenhaftung	737
5. Produkthaftungspflicht	738
6. Allgemeine ausservertragliche Verschuldenshaftung	738
7. Konkurrenzen	739
a) Mehrere Haftungsgrundlagen bei einem Haftpflichtigen	739
b) Mehrere Haftpflichtige	739
IV. Strafrechtliche Haftung	740
1. Gefährdung durch Verletzung der Regeln der Baukunde	741
2. Weitere Straftatbestände	742
V. Durchsetzung von Haftpflichtansprüchen	742
1. Sachverhaltsermittlung	742
2. Beweissicherung	743
3. Verjährungsunterbrechung	743
4. Geltendmachung von Sicherheits- und Versicherungs-	
leistungen	745
5. Geltendmachung von Zivilansprüchen im Strafverfahren	745
VI. Checkliste	746
§ 18 Versicherungsfragen des Baus	747
I. Problemübersicht	747
II. Merkmale und Erscheinungsformen	748
1. Versicherungsarten	748
a) Sachversicherungen	748

b) Vermögensversicherungen	749
2. Abgrenzung der baurelevanten Versicherungen	750
3. Haftung und Deckung	750
a) Grundsätzliches zur Deckung	750
b) Grundsätzliche Kriterien des Deckungsumfangs	751
4. Risiko und Versicherungsgegenstand	752
a) Versicherte Gefahr	752
b) Befürchtetes Ereignis	752
c) Gegenstand der Versicherung	752
5. Versicherungsvertrag	753
a) Beteiligte	753
b) Vertragsabschluss	753
c) Hauptpflichten	754
aa) Versicherungsleistung	754
bb) Prämienzahlung	755
d) Obliegenheiten	756
e) Auslegungsregeln	757
f) Gesetzliche Rahmenbedingungen	757
III. Betriebshaftpflichtversicherung	758
1. Versicherte Haftpflicht	758
a) Versicherter Gegenstand	758
b) Versicherte Gefahr	758
c) Sach- und Personenschäden	758
d) Eigenschäden	759
e) Obhutsklausel	759
f) Tätigkeits- oder Bearbeitungsklausel	760
g) Vertragserfüllungs- oder Gewährleistungsklausel	761
h) Ansprüche für Folgeschäden	762
i) Sachschäden infolge Ermittlung oder Behebung von Mängeln oder Schäden	762
k) Umweltbeeinträchtigungen	762
l) Allmählichkeitsklausel	763
m) Hohe Wahrscheinlichkeit von Schäden	764
n) Vorsätzliche Schädigungen	764
2. Versicherte Personen	765
3. Zeitlicher Versicherungsschutz	766
4. Versicherungsleistungen	766
a) Schadenersatzleistungen und Rechtsschutzfunktion	766
b) Garantiesumme	766
c) Serienschadenklausel	767
d) Maximierungsklausel	767
5. Selbstbehalt	768
6. Versicherungsprämien	768
7. Obliegenheiten des Versicherungsnehmers	768
8. Vorgehen bei Schadensfällen	769

Inhaltsverzeichnis

a)	Anzeigepflicht	769
b)	Schadenbehandlung	770
9.	Verjährung	770
IV.	Berufshaftpflichtversicherung	771
1.	Versicherte Haftpflicht	771
a)	Versicherter Gegenstand	771
b)	Versicherte Gefahr	771
c)	Bautenschäden	772
d)	Reine Vermögensschäden	774
e)	Tätigkeits-, Obhuts- und Gewährleistungsklausel	774
f)	Weitere Deckungsausschlüsse und Abgrenzungen	775
2.	Versicherte Personen	775
3.	Zeitlicher Versicherungsschutz	776
4.	Versicherungsleistungen	777
5.	Selbstbehalt	777
6.	Versicherungsprämien	777
7.	Obliegenheiten des Versicherten	777
8.	Vorgehen bei Schadensfällen und Verjährung	778
V.	Bauherrenhaftpflichtversicherung	778
1.	Versicherte Haftpflicht	778
a)	Versicherter Gegenstand	778
b)	Versicherte Gefahr	778
c)	Weitere Beschränkungen des Deckungsumfangs	779
2.	Versicherte Personen	779
3.	Zeitlicher Versicherungsschutz	780
4.	Versicherungsleistungen	780
5.	Selbstbehalt	781
6.	Versicherungsprämie	781
7.	Obliegenheiten	781
8.	Vorgehen bei Schadensfällen und Verjährung	782
9.	Regress	782
VI.	Bauwesenversicherung	782
1.	Versicherte Interessen	782
a)	Versicherter Gegenstand	782
b)	Versicherte Gefahr	783
aa)	Bauunfall	783
bb)	Ursachen des Bauunfalls	783
cc)	Unvorhergesehenheit des Bauunfalls	784
dd)	Allmähliche Einwirkungen	785
ee)	Weitere versicherte Gefahren	785
c)	Versicherte Schäden	786
2.	Zeitlicher Versicherungsschutz	787
3.	Weitere Voraussetzungen der Versicherungsleistung	787

a) Nachweis eines Bauunfalls	787
b) Beachtung der Regeln der Baukunde	787
4. Versicherungssumme	788
5. Ersatzleistung und Selbstbehalt	788
6. Versicherungsprämie	788
7. Vorgehen bei Schadensfällen	789
8. Verjährung	789
VII. Montage-, Maschinen- und Maschinenkaskoversicherung	790
1. Montageversicherung	790
2. Maschinenversicherung	791
3. Maschinenkaskoversicherung	791
VIII. Checklisten	792
1. Sicherstellung eines ausreichenden Versicherungsschutzes	792
2. Vorgehen im Schadensfall	793

Sechster Teil Besondere Bauvorhaben

§ 19 Öffentliche Bauvorhaben, insbesondere Beschaffungsrecht	797
I. Problemübersicht	798
II. Planung der öffentlichen Bauvorhaben	800
1. Planung der Bauvorhaben des Bundes	800
2. Planung der Bauvorhaben der Kantone und Gemeinden	801
3. Planung der Bauvorhaben öffentlichrechtlicher Unternehmen	802
4. Planungswettbewerb und Gesamtleistungswettbewerb	802
III. Vergabe der öffentlichen Bauvorhaben	804
1. Rechtsgrundlagen	804
a) GATT-Bestimmungen	804
b) Eidgenössisches Recht	805
aa) Beschaffungsgesetz	805
bb) Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen	806
cc) Kartellgesetz/Binnenmarktgesetz	806
dd) NEAT	808
ee) Nationalstrassen	809
c) Vergabe nach kantonalem und kommunalem Recht	809
aa) Interkantonale Vereinbarung	809
bb) Kantonale und kommunale Rechtsordnungen	812
2. Vergabeverfahren des Bundes	812
a) Qualifikation der Anbieter	812
b) Verfahrensarten	814

aa)	Offenes Verfahren	815
bb)	Selektives Verfahren	815
cc)	Freihändige Vergabe	815
dd)	Einladungsverfahren	816
3.	Verfahrensgrundsätze	817
a)	Allgemeines Verfahrensrecht	817
b)	Ausschreibung	818
aa)	Veröffentlichung	818
bb)	Sprache	818
cc)	Inhalt der Ausschreibung	819
c)	Zuschlagskriterien	820
aa)	Verfahrensgrundsätze	820
aaa)	Gleichbehandlung	820
bbb)	Arbeitsbedingungen	821
bb)	Zuschlagskriterien	822
d)	Spezifikationen	822
e)	Fristen	823
aa)	Fristansetzungen/Fristverlängerungen	823
bb)	Angebotsunterlagen	823
f)	Angebote	824
g)	Prüfung der Angebote	826
aa)	Öffnung und Prüfung der Angebote	826
bb)	Verhandlungen über die Angebote	827
h)	Zuschlag	828
aa)	Verfügung	828
bb)	Beschwerde	830
cc)	Vertragsschluss	830
i)	Abbruch des Verfahrens	832
j)	Rechtsschutzverfahren	833
aa)	Konsultationen	833
bb)	Beschwerde	833
cc)	Schadenersatz	835
k)	Konventionalstrafen	836
IV.	Bindung des Bundes an öffentlichrechtliche Bauvorschriften	836
1.	Die Bindung des Bundes an kantonales und kommunales Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht	836
a)	Grundsatz	836
b)	Raumplanung und Baurecht	837
2.	Bindung des Bundes an eidgenössisches Recht und Befreiung von kantonalen und kommunalen Vorschriften	838
a)	Eidgenössisches primäres und sekundäres Baurecht	838
b)	Bauverordnung und Baunormenverordnung	838
c)	Gewässerschutz	840
d)	Umweltschutz	840
d)	Militärbauten und Zivilschutz, Zollbauten	840

V.	Finanzierung öffentlicher Bauvorhaben	842
VI.	Checklisten zu ausgewählten Punkten	843
1.	Beschaffungsrecht	843
2.	Bindung des Bundes an kantonales und kommunales Recht . . .	845
§ 20	Grossbauten	847
I.	Problemübersicht	847
II.	Merkmale und Besonderheiten von Grossbauten	848
1.	Merkmale	848
2.	Besondere inhaltliche Regelungen	849
3.	Besondere verfahrensrechtliche Regelungen	850
a)	Raumplanungsrecht	850
b)	Umweltrecht	853
c)	Andere Rechtsgebiete	853
d)	Koordination der Entscheidverfahren	854
4.	Hinweise zu Planung und Projektierung	854
III.	Freizeitanlagen	855
1.	Begriff	855
2.	Zonierung	856
3.	Erschliessung	858
4.	Gestalterische Anforderungen	858
5.	Anforderungen der Lufthygiene	859
6.	Weitere Probleme	859
IV.	Einkaufszentren	860
1.	Begriff	860
2.	Zonierung	860
3.	Erschliessung	862
4.	Gestalterische Anforderungen	863
5.	Anforderungen der Lufthygiene	863
6.	Weitere Probleme	863
V.	Parkhäuser	864
1.	Begriff	864
2.	Zonierung	864
3.	Erschliessung	864
4.	Gestalterische Anforderungen	864
5.	Anforderungen der Lufthygiene	865
6.	Weitere Probleme	868
VI.	Hochhäuser	868
1.	Begriff	868
2.	Zonierung	868
3.	Erschliessung	869

Inhaltsverzeichnis

4. Gestalterische Anforderungen	869
5. Anforderungen der Lufthygiene	870
6. Weitere Probleme	870
VII. Industriebauten	870
1. Begriff	870
2. Zonierung	871
3. Erschliessung	872
4. Gestalterische Anforderungen	872
5. Anforderungen der Lufthygiene	872
6. Weitere Probleme	873
VIII. Checkliste	873
§ 21 Infrastrukturbauten	875
I. Problemübersicht	876
II. Merkmale von Infrastrukturbauten und des Infrastrukturechts	876
1. Kategorien von Infrastrukturbauten	876
2. Übersicht über die Planungs- und Verfahrensschritte	877
3. Allgemeine materiellrechtliche Anforderungen an die Bewilligung von Infrastrukturbauten	881
III. Nationalstrassen	883
1. Netzbeschluss	883
2. Generelles Projekt	884
a) Inhalt und Verfahren der generellen Projektierung	884
b) Vorsorgliche Freihaltung des Strassenraumes	885
3. Ausführungsprojekt	886
4. Landerwerb	888
5. Bauten und Anlagen im Strassenbereich	890
IV. Staats- und Gemeindestrassen	891
1. Staatsstrassen (Kantonsstrassen)	891
2. Gemeindestrassen	893
3. Privatstrassen	893
4. Nebenanlagen im Strassenbereich	893
V. Eisenbahnanlagen	894
1. Eisenbahnlinien und andere Eisenbahnanlagen	894
2. Projekte der BAHN 2000 und der NEAT	898
a) BAHN 2000 und andere Eisenbahn-Grossprojekte	898
b) Bau der Eisenbahn-Alpentransversalen (NEAT)	899
3. Bauten und Anlagen im Bahnbereich	900
4. Anschlussgleise	901
5. Bahnnebenbetriebe	902

VI.	Luftfahrtanlagen	903
1.	Flughäfen	903
2.	Flugfelder	906
3.	Lärm- und Sicherheitszonenpläne	907
4.	Flugsicherungsanlagen	909
VII.	Weitere Infrastrukturanlagen	909
1.	Wasserkraftwerke	909
2.	Elektrische Anlagen	912
a)	Plangenehmigungsverfahren	912
b)	Enteignungsverfahren	914
3.	Rohrleitungen	915
a)	Konzessionsverfahren	915
b)	Plangenehmigungsverfahren	916
4.	Post- und Telekommunikationsanlagen	917
a)	Postbauten und -anlagen	917
b)	Telekommunikationsanlagen	918
5.	Entsorgungsanlagen	919
6.	Trolleybus-Verkehrssysteme	922
VIII.	Checkliste zu ausgewählten Punkten	923
1.	Allgemeines	923
2.	Nationalstrassen	923
3.	Staats- und Gemeindestrassen	924
4.	Eisenbahnanlagen	924
5.	Luftfahrtanlagen	925
6.	Wasserkraftwerke	926
7.	Elektrische Anlagen	926
8.	Rohrleitungen	926
9.	Post- und Telekommunikationsanlagen	927
10.	Entsorgungsanlagen	927
11.	Trolleybus-Verkehrssysteme	927
Sachregister		929
Autorenverzeichnis		955