

Seminar

„An der Schnittstelle von Sachenrecht und Baurecht“

***Vorbemerkung:** Die Stichwörter und Hinweise zu den einzelnen Themen sollen die Themenwahl und den Einstieg in die Bearbeitung erleichtern. Sie sind weder vollständig, noch nehmen sie den Aufbau der Bachelor- bzw. Masterarbeit vorweg. Vielmehr ist es Sache der Bearbeiterin bzw. des Bearbeiters, eine zweckmässige Gliederung zu entwickeln. Die aufgelisteten Fragen bzw. Aspekte sind in der Arbeit jedoch in geeigneter Weise zu behandeln.*

Gr Thema 1: Privates und öffentliches Baurecht: Zuordnung, Zusammenspiel und Durchsetzung

Das kontinentaleuropäische Recht unterscheidet traditionellerweise zwischen Privatrecht und öffentlichem Recht. Die Bautätigkeit wird sowohl vom Privatrecht als auch vom öffentlichen Recht erfasst. Worauf beruhen die entsprechenden Regelungszuständigkeiten des Bundes und der Kantone? Aufgrund welcher Kriterien sind Rechtsnormen, welche das Bauen betreffen, dem Privatrecht bzw. dem öffentlichen Recht zuzuordnen? Wie gestaltet sich der Dualismus zwischen öffentlichem und privatem Baurecht materiellrechtlich? Als Ergänzung oder als Konkurrenzierung? (Beleuchten Sie ausgewählte Bereiche.) Wie sind privatrechtliche und öffentlichrechtliche Normen, die sich auf Bauten beziehen, verfahrensrechtlich durchzusetzen?

Bachelor / Master (6/12/18 ECTS)

RA Thema 2: Umfang von Grundeigentum aus privat- und öffentlichrechtlicher Sicht

Das Gesetz regelt den Umfang von Grundeigentum (Art. 655 ZGB) in Art. 667 ff. ZGB. Woraus ergibt sich die horizontale, woraus die vertikale Ausdehnung des Grundeigentums (Beschränkung der Darstellung auf Liegenschaften gemäss Art. 2 lit. a GBV; Schwerpunkt der Arbeit auf der vertikalen Ausdehnung)? Wie umschreiben Rechtsprechung und Lehre den Begriff des Interesses an der Ausübung des Eigentums in Art. 667 Abs. 1 ZGB? Wie lässt sich der vertikale Umfang des Grundeigentums, insbesondere auch mit Blick auf den „tiefen Untergrund“, erfassen? Welche privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Nutzungsbeschränkungen des Grundeigentums gibt es? Wie lassen sie sich von der Art und dem Zweck her erfassen und in welchem Verhältnis stehen sie zueinander?

Bachelor / Master (6/12 ECTS)

RA Thema 3: Privat- und öffentlichrechtliche Abstandsvorschriften

Die Einhaltung von Abstandsvorschriften ist für die Planung und Realisierung von Bauten von elementarer Bedeutung; dabei sind sowohl öffentliches Recht als auch Privatrecht – trotz ganz unterschiedlicher Tragweite – zu berücksichtigen. Welche Arten von Abstandsvorschriften für Bauten und Pflanzen sind beim Bauen relevant und wo sind diese geregelt (öffentliches Recht/Privatrecht, Regelungsstufe)? Wie funktioniert das Zusammenspiel privatrechtlicher und öffentlichrechtlicher Abstandsvorschriften aus materiellrechtlicher und verfahrensrechtlicher Sicht bei einem Bauvorhaben (Näherbaurecht ist nicht zu behandeln)? Beschränken Sie sich bei Ihren Ausführungen beispielhaft auf einen Kanton Ihrer Wahl.

Master (12/18 ECTS)

RA Thema 4: Privatrechtliche Aspekte der formellen Enteignung

Die Enteignung als Domäne des öffentlichen Rechts muss auf der Ebene des Privat- und insbesondere des Grundbuchrechts die geeignete Umsetzung finden. Was ist vor diesem Hintergrund unter der „formellen Enteignung“ von Eigentum bzw. Dienstbarkeiten zu verstehen und auf welchen gesetzlichen Grundlagen beruht diese? Welches sind die Voraussetzungen und die Wirkungen der formellen Enteignung von Grundeigentum bzw. Dienstbarkeiten? Wie wird die Enteignung von Eigentum bzw. Dienstbarkeiten parallel zum Enteignungsverfahren im Grundbuch behandelt? Das Thema soll detailliert zeigen, wie die öffentlichrechtlich normierte Enteignung im Bereich des Privat- und Grundbuchrechts abgebildet und in das Konzept des Immobiliarsachenrechts eingefügt wird.

Bachelor / Master (6/12 ECTS)

Gr Thema 5: Dienstbarkeiten mit und ohne öffentlichrechtliche Relevanz

Verschiedene Dienstbarkeiten haben unmittelbare Auswirkungen darauf, wie bzw. wo ein Grundstück bebaut oder genutzt werden darf. Zum Teil haben solche Dienstbarkeiten eine öffentlichrechtliche Wirkung (Beispiele: Fuss- und Fahrwegrecht über ein Nachbargrundstück; Näherbaurecht), zum Teil aber auch nicht (Beispiele: Gebäudehöhenbeschränkung; Baurechtsdienstbarkeit). Wann und warum trifft das eine oder das andere zu? Welche Dienstbarkeiten mit und ohne öffentlichrechtliche Relevanz gibt es? Wann und wie weit sind Baubewilligungsbehörden gehalten, Dienstbarkeiten im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen?

Bachelor / Master (6/12/18 ECTS)

Gr Thema 6: Erschliessung mittels privatrechtlicher Vereinbarung

Art. 19 des Raumplanungsgesetzes (RPG) statuiert Mindestanforderungen an die Erschliessung, und Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG erklärt die genügende Erschliessung eines Baugrundstücks zur Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung. In welchen Konstellationen kann die Erschliessung – aus Sicht des öffentlichen Rechts – privatrechtlich geregelt werden? Mit welchen privatrechtlichen Instrumenten? Welche materiellrechtlichen Anforderungen sind dabei einzuhalten? Wie stellt das öffentliche Recht sicher, dass eine privatrechtlich geregelte Erschliessung bestehen bleibt? *Spezialfrage:* In welchem Verhältnis stehen die öffentlichrechtliche Erschliessung und das privatrechtliche Notwegrecht (Art. 694 ZGB) zueinander?

Master (6/12 ECTS)

RA Thema 7: Nachbarrecht und Baubewilligung

Das Erstellen von Bauten verursacht Lärm, Staub, Erschütterungen, kann Nachbargrundstücken Licht entziehen und deren Zugänglichkeit erschweren: Insofern kann das Bauen für Nachbarn vorübergehend oder langfristig erhebliche Nachteile zur Folge haben. Wie werden Immissionen auf Nachbargrundstücken bei der Erstellung einer Baute rechtlich erfasst? Wie wirkt sich die rechtskräftige Baubewilligung für eine Baute auf die privatrechtlichen Ansprüche aus (Art. 679, Art. 679a ZGB)? Werden potentielle privatrechtliche Ansprüche im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt? Welche Auswirkung kann eine erteilte Baubewilligung bei der Erstellung einer Baute auf die Nachbargrundstücke haben (z.B. „Hammerschlagsrecht“)? Diese Seminararbeit soll die spezifische Bedeutung der rechtskräftig erteilten Baubewilligung auf die privatrechtlichen nachbarrechtlichen Ansprüche analysieren und reflektieren.

Bachelor / Master (6/12 ECTS)

RA **Thema 8: Grundbuch und ÖREB-Kataster**

Das Grundbuch und der ÖREB-Kataster (Kataster der öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen) übernehmen wichtige Funktionen im Zusammenhang mit der Veröffentlichung von für Grundstücke rechtlich relevanten Daten, insbesondere mit Blick auf die Publizität von öffentlichrechtlichen Baubeschränkungen. Welche öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen werden in das Grundbuch bzw. in den ÖREB-Kataster eingeschrieben (Art. 962 ZGB; Geoinformationsgesetz [GeoIG])? Wo und wie erfolgt diese Einschreibung in das Grundbuch bzw. den ÖREB-Kataster? Welche Rechtswirkungen haben die jeweiligen Einschreibungen? Das Ziel dieser Arbeit besteht in der Erfassung der Unterschiede und Gemeinsamkeiten der beiden Register bezüglich ihrer Ausgestaltung und Wirkungen.

Bachelor / Master (6/12 ECTS)

Gr **Thema 9: Der baurechtliche Revers**

Das öffentliche Baurecht kennt das Institut des Reverses, der im Grundbuch eingetragen wird (Beispiel: „Die Räume im 2. Untergeschoss dürfen nicht als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume genutzt werden“). Wie ist dieses Institut grundbuchrechtlich und verwaltungsrechtlich einzuordnen? Welche Funktion kommt einem Revers zu und welche Arten gibt es? Wie entsteht ein Revers? Welche Rechtswirkungen hat er? Was kann ein Grundeigentümer gegen einen Revers unternehmen, der aufgrund einer zwischenzeitlich erfolgten Rechtsänderung überholt ist?

Bachelor / Master (6/12 ECTS)

Gr **Thema 10: Fahrnisbauten im öffentlichen Recht**

Fahrnis ist zunächst ein Begriff des Sachenrechts (vgl. Art. 713 ZGB). Art. 677 Abs. 1 ZGB umschreibt den Begriff der Fahrnisbaute und nimmt diese vom sachenrechtlichen Akzessionsprinzip gemäss Art. 667 Abs. 2 ZGB aus.

Art. 22 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) statuiert, dass Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung – einer Baubewilligung – errichtet oder geändert werden dürfen. Wie weit gilt die Baubewilligungspflicht auch für Fahrnisbauten? Decken sich diesbezüglich der sachenrechtliche und der öffentlichrechtliche Begriff der Fahrnisbaute?

Art. 2 Abs. 1 lit. e des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) nimmt Fahrnisbauten vom Begriff der Wohnung gemäss ZWG aus. Welche Konsequenzen hat dies? Decken sich diesbezüglich der sachenrechtliche und der öffentlichrechtliche Begriff der Fahrnisbaute?

Für 12-ECTS-Arbeiten: Das Umweltschutzgesetz (USG) definiert Abfälle als „bewegliche Sachen, deren sich der Inhaber entledigt oder deren Entsorgung im öffentlichen Interesse geboten ist“ (Art. 7 Abs. 6). Weiter bezeichnet das USG „Bauten, Verkehrswege und andere ortsfeste Einrichtungen sowie Terrainveränderungen“ als Anlagen (Art. 7 Abs. 7 Satz 1). „Den Anlagen sind Geräte, Maschinen, Fahrzeuge, Schiffe und Luftfahrzeuge gleichgestellt“ (Art. 7 Abs. 7 Satz 2). Inwieweit orientieren sich diese Begriffe an sachenrechtlichen Kriterien?

Bachelor / Master (6/12 ECTS)