

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

Literaturverzeichnis	X
Quellen- und Abkürzungsverzeichnis	XVIII
GRUNDLEGUNG	1
§ 1 AUSGANGSPUNKT	1
§ 2 DIE EIGENTUMSORDNUNG IN DER SCHWEIZ	1
I. Das Eigentum	1
1. Begriff	1
2. Inhalt	2
3. Die Beschränkungen des Eigentums	3
II. Die verfassungsrechtliche Gewährleistung des Eigentums	4
1. Die eidgenössische Garantie	4
2. Die Bedeutung der Eigentumsgarantien in den Kantonsverfassungen	4
III. Der rechtliche Charakter der Eigentumsgarantie	5
1. Die Institutsgarantie	6
2. Die Wertgarantie	6
3. Bedeutung der Eigentumsgarantie	7
a) Der Verfassungsgesetzgeber	8
b) Verwaltung und Gesetzgebung	8
IV. Die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen	8
1. Allgemeines	8
2. Die Einteilung der "Eigentumsbeschränkungen im engeren Sinn"	9
3. Die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im allgemeinen; Gliederung	10
4. Die inhaltsumschreibenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (= öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen i.e.S.)	11
5. Die materielle Enteignung	12
a) Begriff	12
aa) Doktrin	12
bb) Bundesgerichtlicher Begriff	13

cc) Die Umschreibung im Entwurf zum Bundesgesetz über die Raumplanung	15
b) Abgrenzung der materiellen Enteignung von den inhaltsumschreibenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen	15
6. Die formelle Enteignung	17
a) Allgemeines; Begriff	17
b) Abgrenzung zwischen formeller und materieller Enteignung	18
V. Rechtmässigkeitsvoraussetzungen öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen	18
1. Das öffentliche Interesse	19
a) Allgemeines; Frage des Begriffs	19
b) Kriterien	19
c) Ueberprüfungsbefugnis des Bundesgerichts	20
2. Gesetzliche Grundlage	21
a) Allgemeines	21
b) Das Erfordernis	22
c) Kognitionsbefugnis des Bundesgerichts	23
3. Die volle Entschädigung	24
a) Formelle Enteignung	24
b) Materielle Enteignung	24
§ 3 DAS BAURECHT	26
I. Der Begriff des Baurechtes im weitesten Sinn	26
II. Das öffentliche Baurecht	27
1. Gliederung	27
a) Allgemeines	27
b) Das Baupolizeirecht heute	28
c) Das Bauplanungsrecht	29
2. Baurechtsquellen	30
a) Allgemeines	30
b) Kompetenz des Bundes zum Erlass von öffentlichem Baurecht	30
c) Baurechtskompetenzen der Kantone	31
d) Die Kompetenzen der Gemeinden auf dem Gebiet des öffentlichen Baurechts	32

Erstes Kapitel: BEGRIFF UND RECHTSNATUR DER BAULINIE

§ 4 BEGRIFF UND ZWECK DER BAULINIE	33
I. Begriff und Zweck der Baulinie im allgemeinen	34
1. Der ursprüngliche Begriff und seine Erweiterung	34
2. Zweck der Baulinie im allgemeinen	35
II. Begriff und Zweck der Baulinie im basellschaftlichen Recht	38
1. Der Begriff	38
a) Allgemeines	38
b) Die Umschreibung des Rechtsinstitutes der Baulinie im geltenden Baugesetz	39
2. Zweck der Baulinie im basellschaftlichen Recht	39
3. Besondere Baulinien	41
a) Bauzwangslinien	41
b) Baulinienhäufung	42
c) Allseitige Baulinien	42
d) Ideelle Baulinien	43
4. Minimalabstandsvorschriften als "subsidiäre Baulinie"	44
5. Andere im Zusammenhang mit der Baulinie gebräuchliche Begriffe des öffentlichen Bau-rechts	45
a) Die Strassenlinie	45
b) Der Grenz- und Gebäudeabstand	46
c) Die Bebauungs- und Nutzungsziffer	47
6. Zusammenfassung zum Begriff der Baulinie	47
§ 5 BAULINIEN ENTHALTENDE PLAENE	48
I. Der Bau- und Strassenlinienplan	48
II. Der Quartierplan	50
III. Der regionale Detailplan	50
IV. Der "blosse" Baulinienplan	50
§ 6 DIE RECHTSNATUR DER BAULINIEN	51
I. Die Unterscheidung zwischen den Planvorschriften und dem Plan	51
II. Die Baulinie als Planvorschrift	51

III. Die Rechtsnatur des Baulinien enthaltenden Planes	52
1. Die Rechtsnatur des Planes im allgemeinen	52
a) Die Stellungnahmen in der neueren Literatur	52
b) Die Rechtsprechung des Bundesgerichts	55
2. Die Frage nach der Rechtsnatur der Baulinien enthaltenden Pläne im Kanton Basel-Land	56

ZWEITES KAPITEL: DIE FESTLEGUNG DER BAULINIEN

§ 7 MATERIELL-RECHTLICHE GRUNDSAETZE	58
I. Rechtmässigkeitsvoraussetzungen	58
1. Die gesetzliche Grundlage	58
2. Das öffentliche Interesse	58
a) Allgemeines	59
b) Das Bedürfnis	59
c) Die Zweckmässigkeit	60
d) Die Verhältnismässigkeit	61
e) Das Problem der Baulinienziehung aus fiskalischen Gründen	63
3. Die Frage der Entschädigung	63
II. Die Rechtsgleichheit	64
1. Allgemeines	64
2. Rechtsgleichheit und Baulinienziehung	66
III. Die Abänderbarkeit der Baulinien	67
§ 8 DAS VERFAHREN ZUR FESTLEGUNG DER BAULINIEN	68
I. Abklärung der Zuständigkeit	68
1. Zuständigkeit des Kantons	68
2. Zuständigkeit der Gemeinden	68
II. Der Erlass von Baulinien durch die Gemeinden	69
1. Der Gemeindebeschluss	69
a) Zuständige Gemeindeorgane	69
aa) Gemeindeversammlung beziehungsweise Einwoherrat	69

bb) Delegationsmöglichkeit zum Erlass von Bau- und Strassenlinienplänen	70
cc) Spezielle Regelung zum Erlass von Quartierplänen	70
b) Rechtsmittel gegen die Dekretierung der Erlasse	71
aa) Beschwerde an den Regierungsrat	71
bb) Beschwerde ans Verwaltungsgericht	71
cc) Beschwerde ans Bundesgericht	72
2. Auflage-, Einsprache- und Verständigungsverfahren	72
a) Allgemeines	72
b) Die Auflage	72
c) Die Einsprache	73
d) Die Verständigung	73
e) Der Einspracheentscheid	74
3. Genehmigung und Entscheid über die Einsprachen durch den Regierungsrat	75
a) Wesen der Genehmigung	75
b) Der Genehmigungs- und Einspracheentscheid	75
c) Die Ueberprüfungsbefugnis im Rahmen des Genehmigungs- und Einspracheentscheides	76
d) Wirkung der Genehmigung	79
4. Rechtsmittel gegen die Entscheide des Regierungsrates	80
a) Das Wiedererwägungsgesuch	80
b) Beschwerde ans Verwaltungsgericht	81
c) Staatsrechtliche Beschwerde ans Bundesgericht	81
aa) Allgemeine Voraussetzungen	81
bb) Gegen Einspracheentscheide	82
cc) Gegen Genehmigungsentscheide	82
III. Der Erlass kantonaler Baulinien	82
1. Projektierung und Erlass des regionalen Detailplanes	82
2. Auflage und Einsprache	83
3. Verständigung und Einsprache an den Regierungsrat	83
4. Weiterzug ans Bundesgericht	84
IV. Das Verfahren betreffend Änderung bestehender Baulinien	84
V. Frage der Anmerkung von Baulinien im Grundbuch	85

Dritt es Kapitel: DIE RECHTLICHEN WIRKUNGEN DER
BAULINIE

§ 9 VORBEMERKUNG	86
§ 10 DAS BAUVERBOT	87
I. Der Grundsatz	87
II. Differenzierungen	87
1. Wirkung auf Neubauten	87
2. Wirkung auf bestehende, durch die Bau- linie angeschnittene Gebäude	88
a) Bei Bestehen einer allgemeinen (defini- tiven) Baulinie	88
b) Bei Bestehen einer provisorischen Bau- linie	89
3. Wirkung hinsichtlich Veränderung an be- stehenden, über die Baulinie hinausragen- den Gebäuden	89
III. Ausnahmen vom Bauverbot	91
IV. Gesetzliche Massnahmen und Institute zur Milderung des baulinienbedingten Bauverbotes	91
1. Ausnahmebewilligung und Revers	92
a) Die Ausnahmebewilligung	92
aa) Im Allgemeinen	92
bb) Die generelle Ausnahmebewilligungs- klausel des Baugesetzes	93
cc) Die spezielle Ausnahmebewilligungs- klausel von § 90 BauG im Zusam- menhang mit der Ziehung von Bauli- nien	94
b) Das Institut des Reverses	95
aa) Begriff; Rechtsnatur	95
bb) Arten des Reverses im allgemeinen	97
cc) Der Baulinienrevers nach Baugesetz	98
dd) Die Anmerkung der Reverse im Grund- buch	99
c) Ausnahmebewilligung und Revers	100
2. Die Baulandumlegung	101
a) Allgemeines	101
b) Baulandumlegung und Baulinie	101
3. Das Heimschlagsrecht	103
a) Allgemeines	103
b) Der Anspruch auf Heimschlag, insbe- sondere der Begriff der "zonenmässi- gen Ueberbauung"	103

c) Die Höhe der Entschädigung im Heimschlags-falle	105
d) Die Frage des Wahlrechtes zwischen der Geltendmachung der Heimschlagung und einer materiellen Enteignung	105
e) Ausdehnung der formellen Enteignung und Heimschlagsrecht	106
f) Exkurs: Die Impropriation	107
4. Die Möglichkeit der Abänderung von Bau-linien enthaltenden Plänen	108
5. Das Institut der provisorischen Baulinie	108
 § 11 DAS EXPROPRIATIONSRECHT	109
I. Die Regelung anderer Kantone	109
II. Die Regelung im Kanton Baselland	110
1. Vorbemerkung	110
2. Die gesetzliche Regelung	110
3. Die Bedeutung der Baulinien entlang von Strassen und Wegen im Zusammenhang mit dem Enteignungsrecht	111
 § 12 WEITERE WIRKUNGEN DER BAULINIEN	111
I. Die verbindliche Anordnung der Gebäude	111
1. Allseitige Baulinien	111
2. Baulinien zur Erhaltung und Sanierung alter Ortskerne	112
II. Einfluss der Baulinie auf die Höhe der an oder hinter ihr stehenden Gebäude	112
 Viertes Kapitel: DIE BAULINIEN LAENGS NATIONAL-STRASSEN	
 § 13 BEGRIFF UND ZWECK DER BAULINIEN LAENGS NA-TIONALSTRASSEN	113
I. Der Begriff	113
1. Der Legalbegriff des Nationalstrassengesetzes	113
2. Der Vorbehalt zugunsten der Kantone	114

II. Zweck der Baulinien nach Nationalstrassen-	
gesetz	114
III. Begriff der Nationalstrassenbaulinie im	
Rechtsbereich des Kantons Baselland	115
 § 14 DIE FESTLEGUNG DER BAULINIEN LAENGS NATIONAL-	
STRASSEN	115
I. Materiell-rechtliche Voraussetzungen	115
II. Das Verfahren zur Festlegung der Baulinien	
längs Nationalstrassen	116
1. Allgemeines	116
2. Verfahrensablauf	116
a) Projektauflage und Einsprache	116
b) Die Projektgenehmigung	117
c) Rechtsmittel gegen den Genehmigungs-	
beschluss der Bundesbehörde	117
d) Frage der Anmerkung der National-	
strassenbaulinien im Grundbuch	117
 § 15 DIE RECHTSWIRKUNGEN DER BAULINIEN NACH NA-	
TIONALSTRASSENGESETZ	118
I. Das Bauverbot	118
1. Grundsatz	118
2. Ausnahmefälle	118
II. Weitere Rechtswirkungen der Nationalstrassen-	
baulinien	119
III. Die Entschädigungsfrage	120
 Fünftes Kapitel: ENTSCHAEDIGUNGSFRAGEN IM ZU-	
SAMMENHANG MIT DER FESTLEGUNG	
VON BAULINIEN	
 § 16 DIE ZIEHUNG DER BAULINIEN ALS MOEGLICHER ENT-	
EIGNUNGSÄEHNLICHER TATBESTAND	123
I. Grundsätzliche Entschädigungslosigkeit	123
1. Die polizeiliche Motivierung	123
a) Der Polizeibegriff i.e.S.	123
b) Der Polizeibegriff i.w.S.	124
c) Die Frage staatlicher Entschädigungs-	
pflicht auf Grund polizeilicher Ein-	
griffe	125

d) Kann ein baulinienbedingtes Bauverbot polizeilich motiviert werden?	127
2. Baulinien auf Nicht-Bauland	131
 II. Die Baulinie als möglicher entschädigungsbedeckender Faktor im Sinne einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung	132
1. Allgemeine Grundsätze	132
2. Die Baulinien als öffentlich-rechtliche, inhaltsumschreibende Eigentumsbeschränkungen	133
a) Allgemeines	133
b) Bundesgerichtliche Rechtsprechung	134
3. Die Ziehung der Baulinien als materielle Enteignung	136
a) Allgemeines	136
b) Das Kriterium der baulichen Ausnützung	137
aa) Das totale Bauverbot	138
bb) Das partielle Bauverbot	138
4. Die Höhe der Entschädigung im materiellen Enteignungsfalle	140
5. Die Geltendmachung des Entschädigungsanspruches	141
 § 17 DIE BEMESSUNG DER ENTEIGNUNGSSENDSCHAEDIGUNG FUER DEN ENTZUG VON BAULINIENBELASTETEM LAND (= VORGARTENLAND)	143
I. Allgemeine Grundsätze für die Bemessung der Enteignungsentschädigung	143
1. Die Totalenteignung	143
2. Die Teilententeignung	143
II. Die Bemessung der Enteignungsentschädigung für Vorgartenland in der Praxis	145
III. Allgemeine Grundsätze zur Ermittlung der Höhe der Entschädigung beim Entzug von baulinienbelastetem Land	148
1. Grundlagen	148
a) Berücksichtigung des baulinienbedingten Bauverbotes	148
b) Der Einfluss der Baulinie auf die bauliche Nutzungsmöglichkeit des Restgrundstückes	150
c) Die Frage der Nutzungsmöglichkeit überhaupt	150
2. Folgerungen	151
3. Die Anwendung dieser Grundsätze in der Praxis	153
a) Ueberbaute Grundstücke	153
b) Unüberbaute Grundstücke und Abbruchliegenschaften	155