Einwohnergemeinde       Ort und Datum

zuständiges Organ

**ENTSCHEID**

nach § 38 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes ([PBG];

Ausübung Kaufrecht)

gegenüber

**Name und Adresse der Grundeigentümerschaft**

**Sachverhalt:**

1. [Kurze Darlegung der Ausgangslage, z.B. seit wann ist Grundstück in Bauzone, noch unbe-baut]

Mit Beschluss vom [Datum] hat die Einwohnergemeinde       das Grundstück Nr.      , GB      , in die [Zone] eingezont. Dieser Beschluss wurde vom Regierungsrat mit Entscheid Nr.       vom [Datum] genehmigt. Gemäss Art.       des Bau- und Zonenreglements (BZR) sind in dieser Zone folgende Bauten und Anlagen zonenkonform:

2. Nachdem das Grundstück nicht überbaut wurde, hat [die zuständige Behörde] mit Entscheid vom [Datum] für das Grundstück Nr.       eine Überbauungsfrist von       Jahren festgelegt. Gleichzeitig wurde ein gesetzliches Kaufrecht zum Verkehrswert zugunsten der Gemeinde, befristet bis [Datum], errichtet. Nachdem der Entscheid rechtskräftig geworden ist, wurden sowohl die Überbauungsfrist als auch das gesetzliche Kaufrecht im Grundbuch angemerkt.

3. In der Zwischenzeit ist die Überbauungsfrist ungenutzt abgelaufen. [Die zuständige Be-hörde] hat deshalb [der Grundeigentümerin/dem Grundeigentümer] mit Schreiben vom [Datum] mitgeteilt, dass sie das fragliche Grundstück erwerben möchte. Falls eine gütliche Einigung nicht möglich sei, werde sie vom gesetzlichen Kaufrecht zum Verkehrswert Gebrauch machen und bei der Schätzungskommission ein Gesuch betreffend Festlegung des Verkehrswerts einreichen. [Die Grundeigentümerin/Der Grundeigentümer] nahm im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung zum geplanten Vorgehen. Auf diese Stellungnahme wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen. Variante: [Die Grundeigentümerin/Der Grundeigentümer] machte von der Möglichkeit der Stellungnahme im Rahmen des rechtlichen Gehörs keinen Gebrauch.

Nachdem eine gütliche Einigung mit [der Grundeigentümerin/dem Grundeigentümer] über den Kauf des Grundstücks nicht möglich war, hat [die zuständige Behörde] mit Schreiben vom [Datum] das Schätzungsverfahren bei der Schätzungskommission eingeleitet. Mit Entscheid vom [Datum] hat die Schätzungskommission den Verkehrswert des Grundstückes auf Fr. [Betrag] festgelegt. Dieser Entscheid ist rechtskräftig geworden. Variante: Gegen diesen Entscheid hat die Grundeigentümerschaft beim Kantonsgericht Beschwerde eingereicht. Mit Urteil vom [Datum] hat das Kantonsgericht die Beschwerde abgewiesen. Variante: Gegen diesen Entscheid hat die Grundeigentümerschaft Beschwerde vor Kantonsgericht/Bundesgericht eingereicht, über welche noch nicht rechtskräftig entschieden worden ist.[[1]](#footnote-1)

**Erwägungen:**

1. Mit Entscheid vom [Datum] hat [die zuständige Behörde] für das Grundstück Nr.       eine Überbauungsfrist von       Jahren festgelegt.

Der Fristenlauf für die Überbauungsfrist beginnt mit der Rechtskraft des Entscheids, in welchem diese angeordnet wird. Die Dauer des Baubewilligungs- und eines allfälligen Beschwerdeverfahrens oder eines Zivilverfahrens ist nicht mitzurechnen (vgl. § 6a Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung [PBV]).[[2]](#footnote-2) Die Überbauungsfrist gilt als eingehalten, wenn innert dieser die erfolgreiche Kontrolle der Vollendung der Bauten und Anlagen vor dem Bezug (§ 203 Abs. 1d und Abs. 3 PBG) stattgefunden hat (vgl. [Erläuterungen](https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Erluterungen_nderung_PBV_vom_13_Oktober_2020.pdf?la=de-CH) des BUWD zur Änderung der PBV vom 13. Oktober 2020, § 6a Abs. 2 PBV).

[Kurze Schilderung, welche Handlungen die Grundeigentümerschaft seit der Anordnung der Überbauungsfrist vorgenommen hat und wann die Überbauungsfrist abgelaufen ist]

Die Überbauungsfrist ist in der Zwischenzeit ungenutzt abgelaufen.

2. Im Entscheid vom [Datum] wurde neben der Überbauungsfrist auch noch ein gesetzliches Kaufrecht zugunsten der Gemeinde eingeräumt, welches bis [Datum] befristet ist. Die Gemeinde kann das Kaufrecht nach unbenütztem Ablauf der Frist zur Überbauung mit Entscheid ausüben (§ 6a Abs. 3 PBV).

Damit ein gesetzliches Kaufrecht am fraglichen Grundstück besteht, muss ein öffentliches Interesse an dessen Überbauung bestehen. [Kurze Schilderung, weshalb im vorliegenden Fall von einem öffentlichen Interesse an der Überbauung auszugehen ist, z.B. Baulandknappheit, Siedlungsleitbild].[[3]](#footnote-3)

3. Vor Ausübung des Kaufrechts versucht die Gemeinde, mit [der Grundeigentümerin/dem Grundeigentümer] eine vertragliche Einigung über den Kauf des Grundstücks zu erzielen. Kommt keine gütliche Einigung über den Verkehrswert des Baulandes zustande, leitet die Gemeinde das Schätzungsverfahren bei der Schätzungskommission ein (§ 6a Abs. 3 PBV).[[4]](#footnote-4)

Nachdem eine gütliche Einigung über den Kauf des Grundstücks nicht möglich war, hat die Gemeinde bei der Schätzungskommission das Schätzungsverfahren eingeleitet. Mit Entscheid vom [Datum] hat die zuständige Schätzungskommission für das Grundstück Nr.       einen Verkehrswert von [Betrag] festgelegt. Dieser Entscheid ist in Rechtskraft erwachsen. Demnach beträgt der geschuldete Kaufpreis für die Ausübung des Kaufrechtes betreffend das Grundstück Nr.       [Betrag].[[5]](#footnote-5)

Variante: Das Verfahren vor der Schätzungskommission ist noch nicht rechtskräftig abgeschlossen. Da das Kaufrecht der Gemeinde bis [Datum] befristet ist, soll das entsprechende Kaufrecht im heutigen Zeitpunkt gegenüber [der Grundeigentümerin/dem Grundeigentümer] ausgeübt werden. Sobald der Verkehrswert rechtskräftig festgelegt worden ist, kann die Gemeinde die Anmeldung des Rechtserwerbs unter Beilage des rechtskräftigen Entscheids der Ausübung des Kaufrechts, dem rechtskräftigen Entscheid der Schätzungskommission bezüglich Festlegung Verkehrswert und dem Nachweis der erfolgten Zahlung an [die Grundeigen-tümerin/den Grundeigentümer] an das Grundbuchamt vornehmen (vgl. § 6a Abs. 4 PBV).

4. Für den Erlass dieses Entscheids werden keine amtlichen Kosten erhoben.

5. [Die Grundeigentümerin/Der Grundeigentümer] hat einen allfälligen Rechtsnachfolger über den vorliegenden Entscheid zu informieren bzw. ihm diesen auszuhändigen.

**Rechtsspruch:**

1. Die gemäss Entscheid vom [Datum] eingeräumte Überbauungsfrist von       Jahren für das Grundstück Nr.      , GB      , nach § 38 Abs. 3 PBG ist ungenutzt abgelaufen.

2. Die Gemeinde übt hiermit gestützt auf § 38 Abs. 3 PBG betreffend das Grundstück Nr.      , GB      , das Kaufrecht zum Verkehrswert aus. Der Verkehrswert beträgt gemäss Entscheid der Schätzungskommission vom [Datum] Fr. [Betrag]. Variante: Der Verkehrswert des Grundstücks ist noch nicht rechtskräftig bestimmt worden.

3. Die Gemeinde ist ermächtigt, nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheides und Zahlung des festgelegten Kaufpreises die Anmeldung beim Grundbuchamt vorzunehmen.[[6]](#footnote-6) Das Grundbuchamt hat den Entscheid gestützt auf Art. 64 Abs. 1g der Grundbuchverordnung (GBV) zu vollziehen.

4. Für den Erlass dieses Entscheids werden keine amtlichen Kosten erhoben.

5. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Kantonsgericht Luzern, 4. Abteilung, Postfach 3569, 6002 Luzern, Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Unterschrift Gemeinde

Zustellung an:

* Grundeigentümerschaft (A+)
* Grundbuchamt       (nach Rechtskraft)

Hinweis: Diese Entscheidsvorlage stellt eine Hilfestellung des Kantons dar. Ein Entscheid muss immer im Hinblick auf den konkreten Einzelfall ausgestaltet werden, weshalb diese Vorlage nicht eine juristische Beratung ersetzt. Die Formulierungen in diesem Muster sind lediglich als Formulierungsvorschläge zu verstehen.

Zu den Einwendungen und Ausführungen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist zwecks Wahrung des rechtlichen Gehörs in jedem Einzelfall konkret Stellung zu nehmen.

1. In der Regel wird die Gemeinde das Kaufrecht erst nach der rechtskräftigen Festlegung des Verkehrswerts ausüben. Es sind aber auch Fälle denkbar, in welchen die Gemeinde vorher das Kaufrecht ausübt, z.B. wenn die Zehnjahresfrist abzulaufen droht. [↑](#footnote-ref-1)
2. Die Nichtberücksichtigung gilt analog auch für die Verfahrensdauer bei Sondernutzungsplanverfahren. [↑](#footnote-ref-2)
3. vgl. Entscheid Überbauungsfrist/Kaufrecht [↑](#footnote-ref-3)
4. In den Fällen, in welchen von Anfang an klar ist, dass keine gütliche Einigung möglich sein wird, kann auf Einigungsgespräche verzichtet werden. [↑](#footnote-ref-4)
5. Je nach Höhe des Kaufpreises ist vor der Ausübung des Kaufrechts noch die Zustimmung der Stimmberechtigten einzuholen. [↑](#footnote-ref-5)
6. Die Gemeinde hat den Verkehrswert der Grundeigentümerin/dem Grundeigentümer zu bezahlen. [↑](#footnote-ref-6)