Einwohnergemeinde       Ort und Datum

zuständiges Organ

**ENTSCHEID**

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

Frist zur Überbauung und Errichtung Kaufrecht)

gegenüber

**Name und Adresse der Grundeigentümerschaft**

**Sachverhalt:**

1. [Kurze Darlegung der Ausgangslage, z.B. seit wann ist unbebautes Grundstück in Bauzone]

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:

Bis heute wurde das vorliegende Grundstück nicht zonenkonform überbaut.

2. [Gewährung rechtliches Gehör]

Eine vertragliche Einigung über die Überbauung des Grundstücks mit [der Grundeigen-tümerin/dem Grundeigentümer] war nicht möglich. Deshalb hat [zuständiges Gemeinde-organ] [der Grundeigentümerin/dem Grundeigentümer] mit Schreiben vom       mitgeteilt, sie beabsichtige die Errichtung eines gesetzlichen Kaufrechts zum Verkehrswert gemäss § 38 Abs. 3 PBG, welches nach dem unbenutzten Ablauf einer vorgesehenen Überbauungsfrist von       Jahren ausgeübt werden kann. [Die Grundeigentümerin/Der Grundeigentümer] erhielt die Möglichkeit, sich bis [Datum] zum beabsichtigten Vorgehen zu äussern. Mit Schreiben vom [Datum] hat [sie/er] davon Gebrauch gemacht. Auf diese Stellungnahme wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen. Variante: [Sie/Er] hat sich innert Frist nicht gemeldet.

**Erwägungen:**

1. Als eine der Massnahmen für die Verfügbarkeit von Bauland gemäss Art. 15a des Raumplanungsgesetzes (RPG) sieht § 38 Abs. 3 PBG beim Vorliegen eines öffentlichen Interesses ein gesetzliches Kaufrecht der Gemeinde zum Verkehrswert vor, wenn sich die Gemeinde mit den Grundeigentümern nicht über die Überbauung ihres Grundstücks vertraglich einigen konnte.

[Kurze Schilderung der Versuche, welche die Gemeinde unternommen hat, um sich mit der Grundeigentümerschaft gütlich zu einigen]

2. An der Überbauung des Grundstücks Nr.      , GB      , besteht ein öffentliches Interesse. [Kurze Begründung des öffentlichen Interesses im vorliegenden Fall, z.B. Bauland-knappheit, Siedlungsleitbild]

3. Das gesetzliche Kaufrecht der Gemeinde wurde mit der Teilrevision des PBG eingeführt, welche per 1. Januar 2014 in Kraft getreten ist (vgl. Botschaft B 62 vom 25. Januar 2013 zu den Entwürfen eines Dekrets über die Genehmigung des Beitritts des Kantons Luzern zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB] und einer Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes). Bei Einzonungen vor dem 1.1.2014 kann das gesetzliche Kaufrecht frühestens ab 1. Januar 2022, bei Einzonungen nach dem 1. Januar 2014 frühestens nach acht Jahren seit Rechtskraft der entsprechenden Einzonungen (§ 38 Abs. 3 PBG), ausgeübt werden. In § 6a der Planungs- und Bauverordnung (PBV) wird das gesetzliche Kaufrecht der Gemeinde näher geregelt.

Mit der Genehmigung der Einzonung des Grundstücks Nr.       durch den Regierungsrat mit Entscheid Nr.       vom [Datum] ist diese rechtskräftig geworden (§ 64 Abs. 4 PBG). Somit kann das gesetzliche Kaufrecht frühestens ab [Datum] ausgeübt werden.[[1]](#footnote-1) Variante: Das gesetzliche Kaufrecht könnte somit grundsätzlich im heutigen Zeitpunkt ausgeübt werden.

4. Vor Ausübung des Kaufrechts wird [der Grundeigentümerin/dem Grundeigentümer] mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung des Grundstücks eingeräumt (§ 38 Abs. 3 PBG). Unter bestimmungsgemässer Nutzung ist eine zonenkonforme Nutzung gemeint.

[Kurze Begründung, welche Überbauungsfrist im konkreten Fall aus welchen Gründen als angemessen erscheint. Es können auch Zwischenschritte, angegeben werden, z.B. bis wann muss rechtskräftige Baubewilligung vorliegen, bis wann mit Bau begonnen werden usw].[[2]](#footnote-2) [[3]](#footnote-3)

Aufgrund dieser Voraussetzungen rechtfertigt sich im vorliegenden Fall die Anordnung einer Frist zur Überbauung von       Jahren.

Die Dauer des Baubewilligungs- und eines allfälligen Beschwerdeverfahrens oder eines Zivilverfahrens ist bei der Berechnung der Frist zur Überbauung nicht mitzurechnen.[[4]](#footnote-4) Die Überbauungsfrist ist eingehalten, wenn innert dieser die Kontrolle der Vollendung der Bauten und Anlagen vor dem Bezug (§ 203 Abs. 2d und Abs. 3 PBG) erfolgreich durchgeführt worden ist.

5. Gleichzeitig mit der Überbauungsfrist wird im vorliegenden Entscheid ein gesetzliches Kaufrecht zum Verkehrswert zugunsten der Gemeinde eingeräumt (§ 38 Abs. 3 PBG i.V.m. § 6a Abs. 3 PBV). Dieses ist auf 10 Jahre ab Entscheiddatum befristet (§ 6a Abs. 1 PBV) und beginnt sofort zu laufen. Das gesetzliche Kaufrecht zugunsten der Gemeinde wird somit bis [Datum][[5]](#footnote-5) befristet. Ist die Überbauungsfrist ungenutzt abgelaufen, kann die Gemeinde das Kaufrecht zum Verkehrswert mittels Entscheid ausüben. Vorgängig versucht sie, mit der Grundeigentümerschaft eine vertragliche Einigung zu erzielen. Kommt keine gütliche Einigung über den Verkehrswert des Baulandes zustande, leitet die Gemeinde das Schätzungsverfahren bei der Schätzungskommission ein (§ 38 Abs. 3 PBG i.V.m. § 6a Abs. 3 PBV).

6. Gemäss § 6a Abs. 1 PBV sind das gesetzliche Kaufrecht sowie die Überbauungsfrist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheides wird die [zuständige Behörde] die Überbauungsfrist sowie das gesetzliche Kaufrecht im Grundbuch anmerken lassen. Die damit verbundenen Kosten werden durch die [zuständige Behörde] getragen.

Die Gemeinde lässt im Grundbuch die Anmerkung der Frist zur Überbauung und ihres befristeten Kaufrechts löschen, wenn die Voraussetzungen dahingefallen sind (§ 6a Abs. 5 PBV).

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

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

**Rechtsspruch:**

1. Für das Grundstück Nr.      , GB      , wird eine Überbauungsfrist von       Jahren angeordnet. Die Überbauungsfrist ist eingehalten, wenn innert dieser Frist die Kontrolle der Vollendung der Bauten und Anlagen vor dem Bezug erfolgreich durchgeführt worden ist.

2. Der Einwohnergemeinde       wird ein gesetzliches Kaufrecht zum Verkehrswert am Grundstück Nr.       , GB      , eingeräumt, welches bis [Datum][[6]](#footnote-6) befristet ist.

3. Dieser Entscheid ist nach Rechtskraft im Grundbuch       wie folgt anzumerken:

GB      , Grundstück Nr.

*«Gesetzliches Kaufrecht mit Überbauungsfrist von       Jahren z.G. Einwohnergemeinde*

Die Rechnung für die grundbuchliche Verrichtung ist der Einwohnergemeinde       zuzustellen.

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 des Entscheids)

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. Formulierung, falls das Kaufrecht erst nach Ablauf der Überbauungsfrist ausgeübt werden kann, d.h. die achtjährige Frist seit der rechtskräftigen Einzonung noch nicht bei Erlass des vorliegenden Entscheids abgelaufen ist. [↑](#footnote-ref-1)
2. Die Überbauungsfrist muss unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls festgesetzt werden. Die zweijährige Frist gemäss § 38 Abs. 3 PBG ist eine Mindestfrist und dürfte bis zum Vorliegen der vollendeten Baute sehr knapp bemessen sein. In der Regel dürfte deshalb eine Überbauungsfrist von drei Jahren angemessen erscheinen (vgl. [Erläuterungen](https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/Erluterungen_nderung_PBV_vom_13_Oktober_2020.pdf?la=de-CH) zu § 6a Abs. 2 PBV). [↑](#footnote-ref-2)
3. Die Nichteinhaltung von allfällig festgelegten Zwischenschritten hat keine direkten Konsequenzen, da die Ausübung des Kaufrechts den Ablauf der Überbauungsfrist voraussetzt. [↑](#footnote-ref-3)
4. Die Nichtberücksichtigung gilt analog auch für die Verfahrensdauer bei Sondernutzungsplanverfahren. [↑](#footnote-ref-4)
5. Konkretes Enddatum für Befristung des Kaufrechts notwendig (10 Jahre ab Entscheiddatum). [↑](#footnote-ref-5)
6. Konkretes Enddatum (10 Jahre ab Entscheiddatum) notwendig. [↑](#footnote-ref-6)