Einwohnergemeinde

zuständiges Organ

 **A-Post+**

 Adressat Grundeigentümerschaft

Ort und Datum

**Ansetzung einer Überbauungsfrist und Eintragung eines gesetzlichen Kaufrechts beim Grundstück Nr.****, GB****; rechtliches Gehör**

Sehr geehrte

Mit Entscheid Nr.       vom [Datum] hat der Regierungsrat die Einzonung Ihres Grundstücks Nr.      , GB      , in die [Zone] genehmigt. Bis heute ist das Grundstück nicht überbaut und wird somit nicht zonenkonform genutzt.

Gemäss Art. 15a des Raumplanungsgesetzes (RPG) treffen die Kantone in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestim-mung zuzuführen, d.h. die Verfügbarkeit von Bauland zu fördern. Diese Massnahmen werden in § 38 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) konkretisiert. In der Vergangenheit waren Sie nicht bereit, mit der Gemeinde einen Vertrag gemäss § 38 Abs. 2 PBG abzuschliessen, damit Ihr Grundstück innert nützlicher Frist überbaut wird.

[Begründung, weshalb im konkreten Fall ein öffentliches Interesse an der Überbauung besteht, z.B. Baulandknappheit, Siedlungsleitbild], besteht ein öffentliches Interesse an der zonenkonformen Überbauung Ihres Grundstücks. Deshalb beabsichtigt [zuständiges Gemeindeorgan], einen Entscheid gemäss § 38 Abs. 3 PBG zur Eintragung eines gesetzlichen Kaufrechts an Ihrem Grundstück im Grundbuch zu erlassen. Dieses Kaufrecht ist auf zehn Jahre ab Entscheiddatum befristet (§ 6a Abs. 1 der Planungs- und Bauverordnung [PBV]). Im gleichen Entscheid soll eine Frist zur zonenkonformen Überbauung Ihres Grundstücks von       Jahren festgelegt werden, welche ebenfalls im Grundbuch einzutragen ist.[[1]](#footnote-2).Sollten Sie Ihr Grundstück nicht innert dieser Überbauungsfrist zonenkonform überbauen, kann die Gemeinde [zuständiges Organ] das Kaufrecht zum Verkehrswert mittels Entscheid (§ 6a Abs. 3 PBV) ausüben. Damit die Überbauungsfrist erfüllt ist, müssen die Bauten und Anlagen vollendet sein, d.h. bereit für die Bauabnahme sein. Während des Baubewilligungs- und eines allfälligen Gerichtsverfahrens steht die Überbauungsfrist still (§ 6a Abs. 2 PBV).

Im Rahmen des rechtlichen Gehörs geben wir Ihnen Gelegenheit, zum geplanten Vorgehen bis am Stellung zu nehmen.

Freundliche Grüsse

Hinweis: Diese Vorlage stellt eine Hilfestellung des Kantons dar. Die Gewährung des rechtlichen Gehörs 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.

1. 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)