

Rückzonung von Bauland

Aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes des Bundes sind überdimensionierte Bauzonen in den Gemeinden zu reduzieren, um damit die Zersiedelung der Landschaft zu stoppen. Im Kanton

Luzern sind insgesamt 21 Gemeinden von dieser Massnahme betroffen. Mehrere Grundeigentümer verlieren ihr Bauland und erleiden damit einen hohen Wertverlust.



Die Rückzonungen erfolgen grundsätzlich in zwei unterschiedlichen Verfahren:

1. Ortsplanungsverfahren

Rückzonungen von Baulandgrundstücken werden jeweils im Ortsplanungsverfahren umgesetzt. Die betroffenen Grundeigentümer/-innen können in diesem Verfahren mehrfach Einsprache erheben.

2. Schätzungsverfahren

Ist eine Auszonung rechtskräftig, kann der betroffene Grundeigentümer innert 10 Jahren ein Gesuch um Entschädigung aus Enteignung stellen. Die kantonale Schätzungskommission prüft, ob eine materielle Enteignung vorliegt oder nicht.

Für die Beurteilung, ob eine erfolgte Zuweisung eines Grundstückes in eine Nichtbauzone zu einer Entschädigungspflicht führt, unterscheidet die Rechtsprechung zwischen einer **Auszonung** und einer **Nichteinzonung**.

Bei einer sogenannten Auszonung von Grundstücken ist das Gemeinwesen grundsätzlich entschädigungspflichtig.

Bei einer Nichteinzonung wird nur im Ausnahmefall eine Entschädigung bezahlt. Eine nicht entschädigungspflichtige Nichteinzonung liegt vor, wenn das betroffene Grundstück ursprünglich in einer Bauzone lag, welche jedoch nicht dem Bundesrecht entsprach und mit

dem Planungsakt in eine Nichtbauzone überführt worden ist. Dabei wird von einer sogenannten entschädigungslosen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung gesprochen. Diese Kriterien bei einer Nichteinzonung wurden aktuell auch im Bundesgerichtsentscheid zum Fall in der Gemeinde Dagmersellen bestätigt.

Es kann also nicht generell festgehalten werden, wann ein Planungsakt, respektive eine Rückzonung zu einer Entschädigungspflicht führt. Es muss jeder Einzelfall separat betrachtet werden.

Haben Sie Fragen zum Thema Rückzonungen? Unsere Fachpersonen geben Ihnen gerne Auskunft.

Stand: April 2020

Kontaktpersonen:



Reto Langenstein
Inhaber Gemeindeschreiberpatent
Immobilien-Bewerter FA
Mail: reto.langenstein@truvag.ch
Tel. +41 41 818 77 87



Toni Bättig
dipl. Immobilien-Treuhänder
Immobilien-Bewerter FA, Bewertungsexperte SVIT
Mail: toni.baettig@truvag.ch
Tel. +41 41 818 77 20