

FOKUS BAU UND VERGABE SEPTEMBER 2022

LEITUNGSRECHTE UND DAS ZUSAMMENSPIEL VON ÖFFENTLICHEM UND PRIVATRECHT

REVISION DER BAU- UND ZONENREGLEMENTE – MÖGLICHES RISIKO FÜR GRUNDEIGENTÜMER/INNEN?



Bau und Immobilien

LEITUNGSRECHTE UND DAS ZUSAMMENSPIEL VON ÖFFENTLICHEM UND PRIVATRECHT

Charlène Züger · Rechtsanwältin

Leitungsrechte – eigentlich ein alltägliches Geschäft, jedes Grundstück ist auf Leitungen zwecks Erschliessung und Versorgung angewiesen. Doch das Geflecht von öffentlich-rechtlichen Sonderbestimmungen und dem privatrechtlichen Sachenrecht gestalten den praktischen Umgang mit Leitungsrechten

schwierig und stellen nicht nur für Grundeigentümer eine Herausforderung dar. Wo die Schwierigkeiten liegen und auf welche Stolpersteine man bereits bei der fachlichen Planung achten sollte, wird im nachfolgenden Überblick näher beleuchtet.

DIE ENTSTEHUNG VON LEITUNGSRECHTEN

Leitungen sind mit dem Boden fest verbundene bautechnische Vorrichtungen, die dazu bestimmt sind, bestimmte Stoffe (z.B. Wasser, Gas) oder Energien

(z.B. Elektrizität) in bestimmte Richtungen zu transportieren. Nicht nur Privateigentümer, sondern auch öffentlich-rechtliche Einrichtungen und Anstalten sind auf die Erschliessung ihrer Grundstücke über Leitungen angewiesen. Um diese Infrastruktur sicherzustellen, sieht der Gesetzgeber sowohl privatrechtliche als auch öffentlich-rechtliche Möglichkeiten vor, einen solchen Leitungsbau oder -anschluss auch ausserhalb der eigenen Grundstücke sicherzustellen.

Privatrechtlich besteht die Möglichkeit der Begründung von Leitungsrechten in Form einer Dienstbarkeit. Ist ein Grundeigentümer auf die Errichtung einer Leitung auch auf dem Nachbargrundstück angewiesen, kann er diese notfalls auch gegen den Willen des Nachbarn durchsetzen. Das sogenannte Notleitungsrecht statuiert innerhalb des nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnisses eine Pflicht zur Duldung von Durchleitungen, wenn ein Grundstück nicht oder nur mit unverhältnismässigen Kosten anders erschlossen werden kann. Der Berechtigten steht somit von Gesetzes wegen ein klagbarer Anspruch auf Einräumung eines Durchleitungsrechts gegen den zur Duldung verpflichteten Grundeigentümer zu. Das Notleitungsrecht entsteht bei Einigung durch Rechtsgeschäft oder im Streitfall durch ein Urteil, und zwar ohne dass danach ein Grundbucheintrag erforderlich ist. Ein so erworbenes Durchleitungsrecht kann selbst ohne Grundbucheintrag einem gutgläubigen Erwerber eines Grundstücks entgegengehalten werden. Letzteres gilt auch für äusserlich wahrnehmbare Leitungen, wo die Durchleitungsdienstbarkeit bereits mit Erstellen der Leitung entstanden ist. Ausserhalb des privaten Nachbarrechts kann im Rahmen der öffentlichen Versorgungsaufgaben ein Leitungsrecht auch gegen den Willen des Grundeigentümers über den Weg der Enteignung erzwungen werden. Dienen beispielsweise Leitungen der Stromversorgung, der Gaslieferung oder der Informationsübertragung über Telekommunikationsleitungen steht das Enteignungsrecht den Versorgungswerken regelmässig gemäss öffentlich-rechtlichem Spezialgesetz zur Verfügung.

Dabei ist die Enteignung aber ultima ratio, auch die Versorgungswerke schliessen regelmässig einvernehmliche Dienstbarkeitsverträge mit den Grundeigentümern ab.

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE AN LEITUNGEN

Oftmals überqueren und durchziehen Leitungen mehrere Grundstücke und verbinden diese mit den leistungserbringenden Werken. Dies lässt die Frage aufkommen, in wessen Eigentum die Leitungen stehen. Im schweizerischen Sachenrecht gilt das Akzessionsprinzip, wonach alles, was mit einem Grundstück fest und dauernd verbunden ist, in das Eigentum des Grundeigentümers fällt. Dass diese Ausgangslage in Bezug auf Leitungen zu einer Zerstückelung der Eigentumsverhältnisse führen könnte, hat der Gesetzgeber früh erkannt und ausdrückliche gesetzliche Bestimmungen geschaffen, um den zwingenden Charakter des Akzessionsprinzips zu durchbrechen.

Eine regelmässig anzutreffende Ausgestaltung einer solchen Durchbrechung des Akzessionsprinzips findet sich in der Form von privatrechtlichen Leitungsbaurechten. Die Dienstbarkeitsberechtigte erhält dabei mit der Einräumung das Recht, auf dem Grundstück des Belasteten eine Leitung zu errichten oder beizubehalten. Dabei wird sie durch die Wahl der Baurechtsdienstbarkeit von Gesetzes wegen Eigentümerin dieser Leitung.

Nebst der Begründung von Eigentum an Leitungen durch solche Leitungsbaurechte, findet sich im privat-



rechtlichen Sachenrecht zudem die Bestimmung der Werkzugehörigkeit. Diese besagt explizit, dass Leitungen zur Versorgung und Entsorgung dem Eigentümer desjenigen Werks gehören, von welchem sie ausgehen oder dem sie zugeführt werden. Es handelt sich hierbei um eine Auffangregelung, welche immer dann in Anspruch genommen werden kann, wenn das Eigentum nicht anderweitig geregelt ist. In Durchbrechung des Akzessionsprinzips wird damit eine rechtliche Einheitsbehandlung der Leitungen ermöglicht, indem an ihnen von Gesetzes wegen Sondereigentum gewährt wird. Offen bleibt hingegen die Frage, was unter der Zugehörigkeit zu einem „Werk“ zu verstehen ist. Die herrschende Lehre ist sich einig, dass dieser Begriff weit auszulegen ist und auch Nebenwerke, Transformatorenstationen, Quellfassungen oder Grundwasserpumpwerke und Wasserreservoirs umfasst.

Auch im öffentlichen Recht finden sich sodann Bestimmungen in einzelnen Spezialgesetzen, welche das Eigentum an Leitungen regeln. So stehen beispielsweise Leitungen mit den erforderlichen Nebenanlagen zur Übertragung und Verteilung von Elektrizität gemäss Elektrizitätsgesetz im Eigentum der Unternehmen der Energiewirtschaft, die sie erstellt oder von Dritten erworben haben. Auch Leitungen zur fernmeldetechnischen Übertragung von Informationen und Kabelkanäle sind kraft Sonderregelung im Fernmeldegesetz im Eigentum der Anbieterinnen von Fernmeldediensten, die sie erstellt oder von Dritten erworben haben. Solche öffentlich-rechtlichen Sonderbestimmungen gehen den privatrechtlichen Eigentumsbestimmungen als *lex specialis* vor.

Allerdings kann die Frage nach der Eigentümerschaft oft dann schwierig zu beantworten sein, wo keine Spezialgesetze Anwendung finden und keine eigent-

lichen Leitungsbaurechte begründet wurden, sondern lediglich Durchleitungsrechte oder «Werkleitungsrechte» errichtet wurden: So sind beispielsweise oft Leitungen über Jahrzehnte historisch gewachsen und die Nachbarschaft wurde einfach immer wieder angeschlossen, ohne dass die Frage nach dem ursprünglichen Leitungsersteller geklärt wurde. Die Frage nach dem Eigentum ist aber immer auch dort relevant, wo es um den Ersatz von defekten Leitungen geht oder die Haftung für durch kaputte Leitungen verursachte Schäden zu klären ist.

DIE UNTERHALTSPFLICHT ALS BOX DER PANDORA

Wiederum von der Eigentümerfrage zu unterscheiden ist die Frage, wer für den Unterhalt der Leitungen aufkommen muss. Für in Form von Dienstbarkeiten errichtete Leitungsrechte sieht das Gesetz vor, dass die Pflicht zum Unterhalt der Leitungen je nach Interessenlage auf die Dienstbarkeitsberechtigte und den Dienstbarkeitsbelasteten verteilt wird. Sprich: gehört zur Ausübung der Dienstbarkeit eine Vorrichtung, geht ihr Unterhalt, ihre Ausbesserung und Wiederherstellung zu Lasten der Berechtigten. Dient die Vorrichtung hingegen auch dem Belasteten, so haben beide Beteiligten die Last des Unterhalts im Verhältnis ihrer Interessen zu tragen. Als Vorrichtungen zur Ausübung von Dienstbarkeiten gehören bei Leitungsrechten z.B. die Leitungen an sich, Kanäle, Wartungsschächte etc. Massgebend für die Frage, ob die Vorrichtung dem Belasteten oder der Berechtigten, oder beiden, und in welchem Mass dient, sind vor allem das faktische Mass der Benutzung, die örtliche Lage der Leitung und die Zeit ihrer Herstellung. Mit Unterhalt ist sodann nicht bloss die Leistung eines Geldbetrags der Berechtigten an den Belasteten gemeint, sondern es handelt sich vielmehr um eine Handlungspflicht. Die Unterhaltspflichtige ist zur Vornahme der Unter-





haltstätigkeit auf eigene Kosten verpflichtet. In diesem Zusammenhang ist die Berechtigte befugt, alle jene Handlungen in schonender Weise vorzunehmen, die zur Erhaltung und Ausübung der Durchleitung nötig sind. Der Belastete darf demgegenüber nichts vornehmen, was die Ausübung dieser Befugnisse verhindert oder erschwert.

Wurde das Leitungsrecht in Form eines Notleitungsrechts dem Nachbarn gerichtlich aufgezwungen, spiegelt die gesetzlich vorgesehene Unterhaltspflicht dies wider, indem es sämtliche Unterhaltspflichten der Dienstbarkeitsberechtigten auferlegt (in der Annahme, der Dienstbarkeitsbelastete habe ohnehin kein Interesse an der Leitung, wenn ihm diese aufgezwungen werden musste). Doch auch in diesem Verhältnis kann die Unterhaltspflicht anderweitig verteilt werden, sollte das Leitungsrecht für den Belasteten einen Vorteil bewirken, welchen dieser nutzen kann. Im Ergebnis findet somit auch hier eine Verlegung der Unterhaltspflichten nach Interessenlage statt.

Doch was bedeutet denn nun eine Verlegung der Unterhaltspflicht nach Interessenlage? Wie werden diese Interessen bemessen? Wie sieht die Interessenlage aus, wenn über dieselbe Leitung diverse Grundeigentümer erschlossen sind? Weist in einem solchen Fall derjenige Grundeigentümer, bei welchem die Leitung endet, das grösste oder geringste Interesse an der Leitung auf? Genau dies sind die Fragen, welche in der Praxis oftmals die Box der Pandora öffnen.

Bestreitet eine Partei grundsätzlich die Beitragspflicht zum Unterhalt einer Leitung oder lediglich die Höhe der Beitragsleistung, so besteht die Möglichkeit, das Gericht über diese Frage befinden zu lassen. Statt auf den ungewissen Ausgang eines oft

langwierigen und nervenaufreibenden Gerichtsverfahrens zu warten, empfiehlt sich in einer solchen Situation unbedingt, sich an den runden Tisch zu setzen. Das setzt allerdings die Bereitschaft zur Lösungsfindung seitens sämtlicher Parteien voraus. Können sich die Beteiligten über das Verhältnis ihrer Interessen und somit über die Kostenverteilung und zukünftigen Unterhaltspflichten nicht einigen, ist allenfalls eine analoge Anwendung der Perimeterverordnung denkbar. Die Berechnung eines Kostenanteils gestaltet sich allerdings oftmals kompliziert und bedarf einer Empfehlung eines hierfür spezialisierten Unternehmens.

Die Problematik der unklaren Verteilung der Unterhaltspflichten lässt sich mit einem klaren Dienstbarkeitsvertrag entschärfen. Wird ein Siedlungsgebiet allerdings stückweise immer weiter überbaut und neue Bauten an die bestehenden (und zum Teil wohl auch schon sanierungsbedürftigen) Leitungen bestehender Bauten angeschlossen, gestaltet sich die Problemlösung komplizierter. In einem solchen Fall empfiehlt sich die Bildung einer Leitungsgenossenschaft (ähnlich einer Strassengenossenschaft) und die Erhebung von Beiträgen für den Unterhalt der Leitungen im Gebiet der Genossenschaft.

FAZIT

Von dem Zusammenspiel öffentlich-rechtlicher Bestimmungen mit dem Privatrecht, über die Frage der Eigentumsverhältnisse und bis hin zur Bestimmung der Unterhaltspflicht werfen Leitungsrechte diverse Fragen und Problemfelder auf. Oftmals bedarf es für eine Lösung dieser Problematik nebst Pragmatismus und Vergleichsbereitschaft eine vorausschauende und fachorientierte Begleitung. Sei dies nun im Vorfeld einer Überbauung oder im Nachgang im

Rahmen einer angemessenen Lösungsfindung, unsere spezialisierten Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte als auch unsere Notarinnen und Notare stehen Ihnen gerne unterstützend zur Seite.

Bau und Immobilien

REVISION DER BAU- UND ZONEN-REGLEMENTE – MÖGLICHES RISIKO FÜR GRUNDEIGENTÜMER/INNEN?

Dr. Andreas Galli · Partner · Rechtsanwalt

Noch bis zum 31. Dezember 2023 haben die Luzerner Gemeinden Zeit, ihre Bau- und Zonenreglemente (BZR) an die aktuelle Rechtslage anzupassen. Dabei muss auch der Wechsel von der Ausnützungs- zur Überbauungsziffer vollzogen werden. Ein technischer Vorgang ohne grössere Auswirkungen, könnte man meinen. Gerade aber Eigentümer/innen von bereits überbauten Grundstücken tun gut daran, genau zu überprüfen, ob sie in ihren Nutzungsmöglichkeiten nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

PFLICHT DER GEMEINDEN ZUM VOLLZUG DER IVHB

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat sich zum Ziel gesetzt, die Baubegriffe und Messweisen in der

Schweiz zu vereinheitlichen. Dieser Vereinbarung ist nebst siebzehn weiteren Kantonen auch der Kanton Luzern beigetreten. Gemäss dem seit dem 1. Januar 2014 geltenden Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) haben die Luzerner Gemeinden bis zum 31. Dezember 2023 Zeit, den Inhalt der IVHB in ihre kommunalen Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente zu übernehmen. Einige Gemeinden haben diese Umsetzung bereits vollzogen. Eine Vielzahl von ihnen befindet sich jedoch noch im Umsetzungsprozess oder haben den Entwurf für einen neuen Zonenplan respektive das neue Bau- und Zonenreglement noch gar nicht öffentlich aufgelegt. In vielen Gemeinden hat die betroffene Bevölkerung also noch Gelegenheit, aktiv mitzugestalten und ihre Interessen im Mitwirkungsverfahren oder in folgenden Rechtsmittelverfahren geltend zu machen.

DER ÜBERGANG VON DER AUSNÜTZUNGS- ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER

Neben vielen anderen wichtigen Neuerungen wird mit der Umsetzung der IVHB die Ausnützungsziffer (AZ) von der Überbauungsziffer (ÜZ) abgelöst. War bisher also die Summe der Nutzflächen eines Gebäudes über alle Geschosse im Vergleich zur Grundstücksfläche massgeblich, wird künftig die grösste Fläche eines Gebäudes (Fussabdruck) im Verhältnis zur Grundstücksfläche entscheidend sein (ÜZ). Die Gemeinden weisen die verschiedenen Gebiete innerhalb der Bauzone einer bestimmten Zone zu und definieren hierfür im Bau- und Zonenreglement die ÜZ. Dabei werden sie sich selbstredend an der bisherigen Nutzung orientieren. Es darf daher erwartet werden, dass sich das Ausmass der Überbaumöglichkeiten grundsätzlich nicht wesentlich ändert. Da darüber hinaus gemäss dem neuen Raumplanungsgesetz (RPG) eine Verdichtung innerhalb des überbauten Gebiets angestrebt werden soll, wird es mit der Einführung der ÜZ in vielen Fällen sogar möglich sein, mehr Nutzung auf einem Grundstück zu realisieren, als dies bis anhin mit der AZ vorgesehen war. Diesfalls kann die Einführung der ÜZ für den jeweiligen Grundeigentümer/innen ein Gewinn sein.

GEFAHR BEI DER EINFÜHRUNG DER ÜBERBAUUNGSZIFFER

Denkbar ist jedoch auch, dass künftig weniger Nutzung möglich sein könnte. Insbesondere bei bereits vollständig überbauten Grundstücken kann es aufgrund besonderer Gegebenheiten bei der damaligen Realisierung zum Rückgang der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten für die Zukunft kommen. Es lohnt sich also für Grundeigentümer/innen, bei der Revision des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements näher hinzusehen und zu berechnen, ob künftig zumindest dieselbe Nutzung wie bisher möglich sein wird. Die Rechnung hierfür ist grundsätzlich einfach. Die überbaute Grundfläche ist ins Verhältnis mit der Grundstücksfläche zu setzen und mit der geplanten ÜZ zu vergleichen. Bei einer überbauten Grundfläche von 200 m² und einer Grundstücksfläche von 800 m² ergibt dies beispielsweise eine ÜZ von 0.25. Überschreitet diese Verhältniszahl die in der massgebenden Zone maximal mögliche ÜZ, ist künftig weniger Nutzung möglich.

Typischerweise kann eine künftige „Übernutzung“ im Sinne der ÜZ dann eintreten, wenn eine Überbauung realisiert wurde, welche die bereits damals geltende, ordentliche AZ überschritten hatte. Möglich war dies insbesondere durch die Zuweisung von Nutzungsfläche mittels Gestaltungs- oder Bebauungsplans, wenn für andere Grundstücke im Plangebiet Freihalteflächen realisiert wurden. Zudem konnte mit diesem Planungsinstrument von verschiedenen Boni profitiert werden. Weitergehende Nutzungen waren schliesslich auch mittels Nutzungsübertragungen zwischen zwei oder mehr Grundstücken möglich. Solche Gegebenheiten werden von der Planungsträgerin bei der Ausarbeitung des neuen Zonenplans nicht beachtet und es wird auf die ordentliche bisherige AZ abgestellt, wenn die künftige ÜZ ermittelt wird. Entsprechend ergibt sich eine ÜZ, welche die realisierten Bauten nicht adäquat abbildet.

DIE BERUFUNG AUF DIE BESTANDESGARANTIE

Wer die Problematik einer „Übernutzung“ im Sinne der ÜZ durch bestehende Bauten vorträgt, wird richtigerweise auf die Bestandesgarantie hingewiesen. Demnach dürfen die rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen erhalten und zeitgemäss erneuert werden, obwohl sie unter geltendem Recht nicht mehr in diesem Ausmass bewilligungsfähig wären. Zudem sind weiterreichende Vorkehrungen zulässig; Bau-

ten und Anlagen dürfen demgemäss umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Allerdings schützt die Bestandesgarantie die Grundeigentümer/innen nicht vollständig vor einem Eingriff in ihre Eigentumsrechte. Selbst unter Berufung auf die Bestandesgarantie ist insbesondere der Abriss bestehender Bauten und die Errichtung eines Neubaus in demselben Umfang nicht erlaubt, wenn hierdurch die ÜZ überschritten wird. Auch in Beachtung der Bestandesgarantie werden somit bei einer „Übernutzung“ im Sinne der ÜZ die Eigentumsrechte trotz ursprünglich rechtmässig errichteter Bauten massiv eingeschränkt. Es ist – vereinfacht ausgedrückt – nur noch der Erhalt der bestehenden Bauten möglich. Neubauten müssen sich mit den geringeren Nutzungsmöglichkeiten des neuen Rechts begnügen.

NUTZUNGSÜBERTRAGUNGEN

Wurde die höhere Ausnutzung eines Grundstücks durch Vereinbarung zwischen verschiedenen Grundstückseigentümern bzw. Grundstückseigentümerinnen und einer im Grundbuch angemerkten Nutzungsübertragung erreicht, kann diese auf die nach der Revision des Bau- und Zonenreglements geltende „Übertragung von nicht benutzten Gebäudeflächen“ umgerechnet werden. Das Kantonsgericht Luzern hat die hierfür massgebenden Umrechnungsgrundsätze vorgegeben. Eine höhere Ausnutzung zufolge Nutzungsübertragung kann daher grundsätzlich für die künftige Rechtslage bewahrt werden. Wurde jedoch die Nutzungsübertragung weder ausdrücklich vereinbart noch im Grundbuch angemerkt, sondern mittels Gestaltungs- oder Bebauungsplans realisiert, ergibt sich meist das Problem, dass solche Pläne – zumal sie bereits vollständig realisiert sind – mit Inkrafttreten des neuen Bau- und Zonenreglements aufgehoben werden. Zuzufolge fehlender respektive weggefallener Regelung ist daher eine schlichte Umrechnung der bisherigen Nutzungsübertragung zur neu gesetzeskonformen „Übertragung von nicht benutzten Gebäudeflächen“ nicht möglich. Zur Sicherung der bisherigen Rechte ist daher dringend zu empfehlen, dass mit den betroffenen Grundeigentümern bzw. Grundeigentümerinnen unter Einbezug der Planungsträgerin das Gespräch gesucht und eine rechtsverbindliche Vereinbarung angestrebt sowie im Grundbuch angemerkt wird.

PLANERISCHER LÖSUNGSANSATZ

Eine andere Möglichkeit für die Sicherung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten ist planerischer Natur. Die Planungsträgerin kann für Überbauungen, welche mit einem Gestaltungsplan realisiert wurden, eine spezielle Erhaltungszone schaffen. Diesfalls garantiert das neue Bau- und Zonenreglement den bisherigen Nutzungsumfang. So sieht zum Beispiel das soeben zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegene Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen für die Erhaltungszone Wohnen E-W vor, dass das bisherige Bauvolumen erhalten und angemessen erneuert werden soll. Zudem können Ersatzneubauten im Ausmass der bestehenden rechtmässig bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen, Gesamthöhen oder Hauptnutzflächen realisiert werden. Eine Regelung die also weit über die oben beschriebene Bestandesgarantie hinausgeht. Sieht eine Gemeinde solche Erhaltungszone vor, sollte im Rahmen der Mitwirkung respektive in einem Rechtsmittelverfahren angestrebt werden, dass das vom Nutzungsverlust bedrohte Grundstück ebenfalls in diese Zone eingeteilt wird. Die Einteilung in eine Erhaltungszone ist wohl die einzige Möglichkeit, eine Einschränkung der Eigentumsrechte der Grundeigentümer/innen im beschriebenen Sinne nachhaltig zu verhindern.

ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE

Können im Rahmen der Revision des Bau- und Zonenreglements keine der beschriebenen Lösungen oder weitere Ansätze zur Verhinderung von Eingriffen in die Eigentumsrechte der Grundeigentümer/innen erreicht werden, kommt es mit Inkrafttreten des neuen Bau- und Zonenreglements zu einer Nutzungsbeschränkung, wenn mit der ÜZ nicht mehr dieselbe Nutzung erzielt werden kann, wie noch unter Geltung der AZ. Diesfalls stellt sich die Frage, ob hierin eine Enteignung vorliegen könnte. Dies wäre in einem Enteignungsverfahren zu klären und könnte zu einer Entschädigung durch das Gemeinwesen führen.

FAZIT

Der mit den Revisionen der Bau- und Zonenreglemente in den Luzerner Gemeinden einhergehende Wechsel von der AZ zur ÜZ wird in den meisten Fällen die Nutzungsmöglichkeiten nicht gross verändern oder aber gar erweitern. Es sind jedoch – wie gezeigt – Fälle denkbar, in denen es zu einer Beschränkung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten kommen kann. Um diesem Verlust von Rechten begegnen zu können, sollten die Grundeigentümer/innen frühzeitig, das heisst umgehend im Zeitpunkt der öffentlichen Mitwirkung zum Entwurf des neuen Bau- und Zonenreglements oder im Planauflageverfahren, auf eine Sicherung ihrer Rechte hinwirken, notfalls mittels Ausschöpfung des Rechtsmittelwegs. Sollte dies wider Erwarten nicht zum Ziel führen, bleibt die Prüfung von Entschädigungsansprüchen aus Enteignung. Gerne stehen Ihnen unsere auf Baurecht spezialisierten Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte sowie Notarinnen und Notare für Anliegen rund um die Revisionen der kommunalen Bau- und Zonenreglemente sowie im Speziellen auch bei Fragen zu damit einhergehenden möglichen Nutzungsbeschränkungen zur Verfügung.





Grossenbacher Rechtsanwälte ist eine partnergeführte Anwaltskanzlei in Luzern. Unsere Rechtsanwälte und Notare sind spezialisiert und seit vielen Jahren in ausgewählten Fachbereichen tätig. Wir beraten effizient, umfassend und mit konsequentem Fokus auf Ihre persönlichen und unternehmerischen Ziele. So entstehen massgeschneiderte Lösungen von höchster Qualität.