



§ A1-24 *Ausnützungsziffer*

¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Gesamtheit der anrechenbaren Geschossflächen der Bauten und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

Erläuterungen

Die Ausnützungsziffer wird in § 24 Absatz 1 grundsätzlich definiert, während ihre Berechnungsweise in der PBV geregelt wird (B 119 vom 12. August 1986, S. 18 [§ 23], in: GR 1986, S. 740).

Im Rahmen der zweiten PBG-Teilrevision wurde die Berechnungsweise für die Ausnützungsziffer (AZ) neu geregelt. Ziel war es, die Regelung zu vereinfachen und dadurch die Handhabung der Bauvorschriften zu erleichtern. Die Einzelheiten der Berechnung der AZ finden sich jedoch nicht im Gesetz, sondern in der PBV. Mit der Neuregelung der Berechnungsweise für die AZ ist die unterschiedliche Behandlung von Alt- und Neubauten beseitigt worden. Bestehende Bauten geniessen ohnehin den Schutz der Besitzstandsgarantie. Sind Flächen nach der neuen Berechnungsweise in die AZ einzurechnen, dürfen sie auch genutzt werden. Dies gilt insbesondere für bestehende Flächen, die infolge der Rechtsänderung die neu zulässige AZ überschreiten (B 170 vom 3. Mai 1994, S. 11, in: GR 1994, S. 786).

Die Lösung für die geänderte Berechnungsweise der AZ brachte im Wesentlichen vier Neuerungen: eine neue Definition der anrechenbaren Flächen, die Einführung eines Berechnungsfaktors, die Freigabe der Untergeschosse und eine Straffung des Ausnahmekatalogs nicht anrechenbarer Geschossflächen.

In § 9 [Anhang] PBV ist die anrechenbare Geschossfläche definiert. Dabei wurde die häufig problematische Anknüpfung an eine Wohn- oder Gewerbenutzung aufgegeben. Es sind einzig reale Flächen in die Ausnützung einzurechnen. So ist die Beziehung der Fläche zu dem sie umschliessenden Raum für deren Anrechenbarkeit massgebend. Die Aussenmauern sind nicht mehr einzurechnen. Die AZ ist aber eine Flächenverhältnisziffer geblieben, mit der das Fassungsvermögen der Bauzonen bestimmt werden kann. Die gemäss Definition ermittelten Flächen können mit einem Berechnungsfaktor multipliziert werden. Die Höhe des Berechnungsfaktors ist von der gesamten Ausgestaltung der Regelung abhängig. Der Faktor bietet mit einer gewissen Mehrnutzung im Einzelfall Gewähr, dass die meisten der unter altem Recht bewilligten Bauten in Bezug auf die Ausnützung auch nach der Rechtsänderung bewilligt werden könnten. Er schafft also die notwendige Bandbreite, damit die Regelung sowohl für altrechtliche als auch für Neubauten taugt. Der Faktor ist eine rechnerisch begründete Korrekturgrösse. Es ist deshalb zu vermeiden, ihn für sachfremde Anliegen einzusetzen. Bereits die Freigabe der Aussenmauern trägt dazu bei, das Bauen nach baubiologischen Kriterien zu fördern.

Ferner sind in einem bestimmten Umfang die Untergeschosse freigegeben worden. Die Freigabe der Untergeschosse war im Wesentlichen notwendig, um den Ausnahmekatalog nicht anrechenbarer Geschossflächen in § 10 [Anhang] PBV straffen zu können. Die Flächen, welche nach der Rechtsänderung nicht mehr abgezogen werden können, sind durch die Freigabe der Untergeschosse kompensiert worden. Allfällige Flächen, die damit nicht genügend erfasst worden sind, fallen in den Pufferbereich, den der Faktor schafft. Die meisten der bisherigen Ausnahmen haben somit aufgehoben

	<p>werden können. Dadurch ist die Berechnung insgesamt wesentlich vereinfacht worden (B 170 vom 3. Mai 1994, S. 27 f. [D./II.], in: GR 1994, S. 801 f.).</p>
<i>Anhang PBV</i>	<ul style="list-style-type: none"> – § 8 Berechnung – § 9 Anrechenbare Geschossflächen Siehe oben die Erläuterungen zu § 24 Anhang PBG. – § 10 Nicht anrechenbare Geschossflächen Der Anhang PBG erwähnt an zwei Stellen die gestaffelten Baukörper, zu denen auch die Terrassenhäuser zu zählen sind. Bei gestaffelten Baukörpern wird gemäss § 138 Absatz 5 Anhang PBG die Geschosszahl für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet. Ebenso wird nach § 139 Absatz 7 Anhang PBG die zulässige Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile gesondert errechnet. Dabei ist vorweg aufgrund der äusseren Erscheinung des Baukörpers zu entscheiden, für welche Gebäudeteile es die Geschosszahl (sowie die Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe) separat zu berechnen gilt. Aufgrund der geänderten Berechnungsweise der AZ (Verknüpfung der nichtanrechenbaren Geschossflächen mit der Berechnung der Vollgeschosszahl) bestand vermehrt die Tendenz, etwa bei Terrassenhäusern eine Staffelung und Versetzung vorzugeben, um (einzelne) Flächen der terrassierten Geschosse in Zuordnung zum oberliegenden Geschoss bei der Ermittlung der anrechenbaren Geschossflächen als vermeintliche nichtanrechenbare Untergeschossflächen wieder abziehen zu können. Zwar lässt sich wohl in solchen Fällen mit einer gleichzeitigen funktionalen Betrachtungsweise regelmässig verhindern, dass mit äusserlich nicht oder kaum wahrnehmbaren Staffelungen Geschossflächen nicht zur Ausnützung gezählt werden, obwohl ihnen in keiner Weise die Funktion eines Untergeschosses des jeweiligen Gebäudeteils zukommt. Dennoch ist, um Missbräuchen entgegenzutreten und die Rechtslage zu klären, in § 10 Absatz 1b Anhang PBV die Regelung zur Ermittlung der nichtanrechenbaren (Unter-)Geschossflächen präzisiert worden. – § 11 Abzüge für behindertengerechtes Bauen – § 12 Anrechenbare Grundstücksfläche – § 13 Verbot mehrfacher Berücksichtigung der gleichen Grundstücksfläche – § 14 Ausnutzungsübertragung Die Übertragung des Rechts auf Ausnützung ist im Grundbuch auf Kosten der berechtigten Grundeigentümerin oder des berechtigten Grundeigentümers auch beim Grundstück, welches Ausnützung erhält, anzumerken (Abs. 4). – 15 Nebenräume – § 16 Bestehende anrechenbare Geschossflächen
<i>Urteile</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Ein Dachgeschoss, das in einem schmalen Bereich eine lichte Raumhöhe von mehr als 1,50 m aufweist (im konkreten Fall waren es zwischen 1,50 m und rund 2,20 m), kann den nicht anrechenbaren Geschossflächen i.S.v. § 10 Abs. 1g Anhang PBV zugeordnet werden, sofern dem Dachraum aufgrund der Umstände (im konkreten Fall: fehlende Fenster, kein Zugang über eine ordentliche Treppe, keine Begehbarkeit und keine Heizung) im Verhältnis zu den eigentlichen Wohn- und Wirtschaftsräumen (z.B. Waschküche) nur eine nebensächliche Bedeutung zukommt (KGU 7H 19 127 vom 25. Februar 2021 E. 9.7). – Zudem muss ausgehend vom Wortlaut ein Dachgeschoss im Sinne von §

10 Abs. 1g Anhang PBV nicht zwingend das oberste Geschoss eines Gebäudes bilden, sondern lediglich von Dachflächen umschlossen sein, was ohne Weiteres auch beim zweitobersten Geschoss der Fall sein kann. Voraussetzung für die Qualifikation als Dachgeschoss ist einzig, dass das Geschoss - entweder komplett oder nur teilweise durch halbhohe Aussenmauern (Kniestöcke) - Dachschrägen aufweist und mithin im Dach des Gebäudes liegt (KGU 7H 19 127 vom 25. Februar 2021 E. 9.5).

- Der Begriff der tatsächlichen Flächen im Sinne von § A1-9 Abs. 1 PBG darf willkürfrei so ausgelegt werden, dass die Liftfläche in jedem vom Lift erschlossenen Vollgeschoss zur aGF zählt. Die Flächen der geschossverbindenden Treppen sind jeweils dem oberen Geschoss anzurechnen und demnach sind die Treppe vom zweiten Obergeschoss zum Attikageschoss diesem Geschoss anzurechnen. Unerheblich ist dabei, ob das unterliegende Geschoss nicht als Vollgeschoss gezählt wird. Nicht zu den Erschliessungsflächen eines Geschosses werden nur Treppen gezählt, die ausschliesslich zu nicht anrechenbaren Räumen, wie zum Beispiel Kellern oder Waschküchen, führen (BGr 1C_81/2019, E. 4.4., 6, 7.3).

- *Begriff des Wintergartens:* Nach § A1-10 Abs. 1d PBV werden Wintergärten aus Gründen der Energieeffizienz privilegiert, wenn sie keine heiztechnischen Einrichtungen aufweisen (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 07 343 vom 4.8.2008 E. 4c). Hintergrund dieses Privilegs bildet das Bewusstsein für energetisches Planen und Bauen. Die wesentliche Ursache der genannten Privilegierung liegt also beim Energiespareffekt (publ. KGU 7H 16 60 vom 9.01.2017, E. 3.5; vgl. auch LGVE 2004 II Nr. 13).

Begriff der Loggia: Unter Loggien versteht man gemeinhin offene Lauben oder Säulenhallen, die in der Regel nicht über die Bauflucht hervortreten resp. in den Baukörper einbezogen sind. Loggien unterscheiden sich insofern von Balkonen und Veranden, als letztere in der Regel der Fassade an- oder vorgebaut sind und entsprechend über diese hervorragen. Die Auskragungen von Balkonen und Veranden sind einerseits typische Elemente, die in der optischen Wahrnehmung für eine gewisse Kontrastwirkung zum Baukubus sorgen und die Fassadenflucht gleichsam durchbrechen, andererseits hat diese Bauweise thermische resp. energetische Auswirkungen auf die von ihr umfassten Flächen und daran angrenzende Räume (publ. KGU 7H 16 60 vom 9.01.2017, E. 3.7).

- Die Fläche eines Lifts in einem Einfamilienhaus ist – anders als bei einem Mehrfamilienhaus – anzurechnen. Dies folgt in systematischer Auslegung aus § 11 lit. c Anhang PBV e contrario. Diese Fläche ist in jedem vom Lift erschlossenen Geschoss mit anrechenbaren Räumen – und so auch im Attikageschoss – zu berücksichtigen. Die erwähnte Norm von § 11 lit. c Anhang PBV gewährt (bei Mehrfamilienhäusern) einen Abzug von 5 m² pro Geschoss für den Lift. Die Fläche eines Treppenaufgangs zählt nach § 9 ff. Anhang PBG zur anrechenbaren Geschossfläche. Dies gilt grundsätzlich auch für Treppen, die ins Attikageschoss führen. Mit dieser Betrachtungsweise wird in der AZ-Berechnung eines Geschosses jeweils die auf die Geschossebene (Treppenöffnung) projizierte Fläche der Treppe zwischen diesem und dem darunterliegenden Geschoss berücksichtigt, ohne dass dies zu einer doppelten Anrechnung von Flächen führen würde. Oder anders gewendet: Die Fläche des Treppenhauses ist aufgrund der auf die Attikageschoss-Ebene projizierten Fläche des darunterliegenden Geschosses als tatsächlich, real vorhandene Geschossfläche zu betrachten. Damit muss diese auch als Fläche angerechnet und mitgezählt wer-

den (n.p. 7H 18 53 vom 13. Dezember 2018, E. 3.10.2 und 3.10.3).

- Einstellhallenflächen für Fahrzeuge zählen nur dann nicht zu den anrechenbaren Flächen, soweit es sich um Pflichtabstellplätze sowie Eingänge und Zufahrten dazu oder um Räume für Velos, Motorfahräder und Kinderwagen handelt (§ 10 Abs. 1e und f Anhang PBV, Urteil VGer V 10 194 vom 4.5.2011), respektive wenn eine der übrigen Ausnahmen nach § 10 Abs. 1 Anhang PBV zur Anwendung kommt, d.h. wenn es sich bei der Einstellhalle um ein nicht sichtbares Untergeschoss handelt (KGU 7H 18 117 vom 7. Juni 2019, E. 3.4).
- Die Fläche eines Treppenaufgangs zählt nach § 9 ff. Anhang PBV zur anrechenbaren Geschossfläche (aGF). Dasselbe gilt grundsätzlich für Treppen, die ins Obergeschoss führen. Sowohl die Treppenfläche zwischen dem 1. UG und dem EG als auch die Fläche zwischen dem EG und dem OG müssen zur aGF hinzugerechnet werden. Es ist dabei nicht relevant, ob das darunterliegende Geschoss nicht als Vollgeschoss gezählt wird. Anzurechnen sind die Erschliessungsflächen in Vollgeschossen mit den dazwischenliegenden Treppenverbindungen. Stellen EG und OG Vollgeschosse dar, ist die Treppenfläche, die zu diesen Geschossen führt, mit zu berücksichtigen. Nur die ausschliesslich zu nicht anrechenbaren Räumen führenden Verkehrswege sind von der Anrechnung ausgenommen. Nicht anders verhält es sich in Bezug auf die Treppenaugen wie Treppenlücken bzw. Hohlräume zwischen den Geländern im Treppenhaus (KGU 7H 18 117 vom 7. Juni 2019, E. 3.5).
- Erging die Baubewilligung, bevor die Revision von § 68 Abs. 3 PBV in Kraft getreten ist, ist betreffend Energiebonus noch § 10 Abs. 2 Anhang PBV massgebend (KGU 7H 18 117 vom 7. Juni 2019, E. 3.6.2).
- Berechnung anrechenbare Geschossfläche. Bestätigung der Praxis, wonach aussenliegende Erschliessungsflächen, die innenliegende Erschliessungen ersetzen, anzurechnen sind. Wie bei internen Treppenanlagen sind allerdings nur die Erschliessungsflächen in Vollgeschossen mit den dazwischenliegenden Treppenverbindungen anzurechnen. Bei innenliegender Erschliessung ist die Fläche eines Treppenaufgangs bei Attika- resp. Dachgeschossen grundsätzlich zu berücksichtigen. Eine doppelte Anrechnung von innen- und aussenliegenden Flächen, die der Erschliessung der gleichen Räume dienen, ist hingegen unzulässig (n.p. KGU 7H 17 182 vom 25. Januar 2018; E. 4.4.1 und 4.4.3).
- Begriff der Loggia gemäss § 10 Abs. 1d PBV (publ. KGU 7H 16 60 vom 9.01.2017, E. 3.7 f.).
- Ausnutzungsübertragung (§ 14 Abs. 3 lit. b Anhang PBV): Für die Zulässigkeit der Ausnutzungsübertragung innerhalb eines Gestaltungsplanperimeters genügen eine entsprechende Ausnahmegewilligung im Genehmigungsentscheid sowie eine Anmerkung des Gestaltungsplans auf den betroffenen Grundstücken. Ein zusätzlicher separater Entscheid des Gemeinderats pro betroffene Parzelle ist nicht erforderlich, sofern der Gestaltungsplan hinsichtlich der in seinem Perimeter liegenden Grundstücke hinreichende Angaben zur Überbauung enthält (n.p. KGU 7H 14 359 vom 22. April 2016, E. 6.2).
- Mit dem Bauvorhaben wurde das Schwimmbecken allseitig verglast, womit ein eigenständiger Baukubus realisiert wurde. Angesichts der vier Glaswände und der Dachkonstruktion entstand damit ein abgeschlossener Raum. Zudem wurde keine permanente Öffnung in der Verglasung realisiert, sondern ein Wetterschutz-Rollo angebracht, mit dem die Aussparung in der Glaswand geschlossen werden kann. Somit handelt es sich

beim verglasten Schwimmbaden um einen abgeschlossenen Raum im Sinn des § 9 Absatz 1 Anhang PBV. Nichts anderes bewirkte eine Auflage, den Baukubus dauernd geöffnet zu halten. Auch mit permanent offenem Rollo würde der Raum abschliessbar bleiben, weshalb er weiterhin als abgeschlossener Raum zu gelten hätte (n.p. KGU 7H 14 104 vom 23. April 2015, E. 4.4).

- Sowohl eine Ausnützungsübertragung als auch die Vereinigung von Grundstücken müssen nichts bereits im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung rechtsverbindlich vorliegen (vgl. VGU V 10 194 vom 4. Mai 2011 E. 5e, V 09 8 vom 26. November 2009 E. 4e). Den Betroffenen soll die Möglichkeit offen stehen, zuerst die Rechtskraft der Baubewilligung abzuwarten. Im Verfahren V 07 130 vom 8. November 2007 hat das damalige Verwaltungsgericht die Vorinstanz aufgefordert, eine entsprechende Auflage, wonach ein Erwerb einer Teilfläche vor Baubeginn zu erfolgen habe und dem Gemeinderat vorgängig mitzuteilen sei, ergänzend einzufügen (vgl. zitiertes Urteil E. 5c). Eine solche Auflage ist gemäss dieser Rechtsprechung auch im vorliegenden Verfahren möglich. Dementsprechend haben die Grundeigentümer nach Rechtskraft der Baubewilligung und vor Baubeginn dem Gemeinderat den Nachweis zu erbringen, dass die Grundstücke zumindest im erforderlichen Ausmass bezüglich Grenzabstand und Ausnützung vereinigt wurden. Die Baubewilligung ist mit dieser Auflage zu ergänzen (n.p. KGU 7H 14 120 vom 10. März 2015, E. 7.2.5).
- Auch für Gestaltungsplangebiete gilt, soweit keine besondere Detailregelung festgelegt ist, die bauliche Grundordnung für die betreffende Zone. Für das Bundesgericht ist es daher nachvollziehbar und nicht willkürlich, wenn das Verwaltungs- bzw. Kantonsgericht eine Ausnützungsübertragung von Grundstücken innerhalb eines Gestaltungsplanperimeters auf Grundstücke ausserhalb, die der gleichen Zone angehören, nicht von vornherein ausschliesst. § 14 Absatz 3 [Anhang] PBV muss weder vom Wortlaut noch von der Zielsetzung her zwingend als abschliessende Regelung für Nutzungsübertragungen unter Einbezug von Grundstücken in Bebauungs- oder Gestaltungsplangebieten verstanden werden. Die Vorschrift erleichtert Nutzungsverschiebungen innerhalb derartiger Perimeter im Interesse gesamtheitlicher und qualitätsvoller Lösungen. Es kann aber ohne Willkür davon ausgegangen werden, dass solche Grundstücke unter den allgemeinen Voraussetzungen von § 14 Absatz 1 [Anhang] PBV auch an Ausnützungsübertragungen unter Einbezug von Grundstücken ohne Gestaltungsplanpflicht beteiligt werden können, jedenfalls solange nicht die in Gestaltungsplangebieten zulässige Überschreitung der maximalen Ausnützung um 15 Prozent (§ 75 Abs. 2 Satz 3 [Anhang] PBG) auf Grundstücke ausserhalb des Perimeters übertragen werden soll. Der bundesgerichtlichen Rechtsprechung widerspricht eine solche Betrachtungsweise nicht von vornherein. Diese stellt mit den Voraussetzungen gleicher Zonenzugehörigkeit und gleicher Nutzungsvorschriften (vgl. Urteil 1P.193 und 1P.195/1997 vom 5. September 1997, in: ZBI 100/1999 S. 218 ff.; BGE 119 Ia 113 E. 3c S. 118; 109 Ia 188 E. 3 S. 190 f.) auf vergleichbare bzw. gleich interpretierbare Kriterien ab wie § 14 Absatz 1 [Anhang] PBV (benachbarte Grundstücke in der gleichen Bauzone und Wahrung des Zonencharakters) (Urteil BGer. 1C_413/ 2013 vom 29. August 2013, E. 5.2).
- Eine Ausnützungsübertragung im Sinn von § 14 [Anhang] PBV liegt vor, falls ein Bauprojekt nicht nur die sich aus der Bauparzelle ergebende Ausnützungsmöglichkeit, sondern auch Ausnützungsreserven - oder Aus-

nützungsprivilegien - anderer Grundstücke beansprucht. Das Recht auf die nicht beanspruchte Ausnützung eines Grundstücks kann auf ein anderes Baugrundstück übertragen werden, wenn die beiden Grundstücke benachbart sind, in der gleichen Bauzone liegen und der Zonencharakter gewahrt wird (Abs. 1; vgl. auch die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Nutzungsübertragung in BGE 119 Ia 118, 109 Ia 190f. E. 3, 108 Ia 121f. E. 3). Die Nutzungsübertragung bewirkt einerseits eine rechnerische Erweiterung der massgeblichen Grundfläche und ermöglicht damit eine erhöhte bauliche Nutzung auf dem «Empfänger-Grundstück», belegt aber andererseits das «Spender-Grundstück» mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (Sieber, Die bauliche Verdichtung aus rechtlicher Sicht, Diss. Freiburg 1996, S. 98ff. mit Hinweisen). Die Möglichkeit einer Ausnutzungsübertragung erlaubt dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin, durch Überschreiten der festgelegten Ausnutzungsziffer ein gewisses Projekt trotz fehlender Grundflächen zu verwirklichen. Zur Wahrung der Gesamtordnung wird vorausgesetzt, dass auf dem benachbarten Abtretungsgrundstück die zulässige Ausnützbarkeit herabgesetzt wird, indem die Beizugsfläche als ausgenutzt gilt (vgl. zum Ganzen: V 11 62 vom 4. Januar 2012, E. 7b/aa, in: LGVE 2012 II Nr. 12) (VGU V 11 187 vom 6. August 2012, E. 7d/bb, in: LGVE 2012 II Nr. 10).

- Besteht auf einem inzwischen abparzellierten Stammgrundstück ein Ausnutzungsprivileg, steht, mangels anderer Abreden, allen abparzellierten Grundstücken frei, davon Gebrauch zu machen, wenn sie für die Realisierung ihres Bauvorhabens eine weitere Ausnützung benötigen. Dies gilt jedoch nur insoweit, als das Privileg nicht bereits bei einem anderen Bauvorhaben berücksichtigt wurde (VGU V 11 187 vom 6. August 2012, E. 7c/aa, in: LGVE 2012 II Nr. 10).
- Aus Gründen der Gleichbehandlung sind aussenliegende Erschliessungsflächen von Vollgeschossen, soweit sie üblicherweise im Innern liegende Treppenhäuser und Hausgänge ersetzen, den anrechenbaren Geschossflächen zuzuschlagen und damit an die Ausnützung anzurechnen (VGU V 11 139_1 vom 11. Januar 2012, E. 3, in: LGVE 2012 II Nr. 7).
- Eine Ausnutzungsübertragung belastet die «Spender-Parzelle» mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung, die auch ohne entsprechende Anmerkung im Grundbuch besteht. Letztere hat lediglich deklaratorischen Charakter. Bei Überbauungen in Zonen mit gemischter Nutzung, die über mehrere Grundstücke geplant, aber nur teilweise realisiert wurden, beurteilt sich die in späteren Bauvorhaben vorgesehene Nutzung wiederum aufgrund einer Gesamtbetrachtung und unter Berücksichtigung früherer Ausnutzungsübertragungen (VGU V 11 62_2 vom 4. Januar 2012, E. 7, in: LGVE 2012 II Nr. 6).
- Ist ein Gebäude Minergie-zertifiziert oder werden mindestens 75 Prozent des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt, werden 5 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen nicht angerechnet (§ 10 Abs. 2 [Anhang] PBV). Trotz ihrer systematischen Ansiedlung unter dem Titel "Ausnutzungsziffer" der PBV wendet das Verwaltungs- bzw. Kantonsgericht diese Bestimmung auch bei der Dichtebeurteilung nach der Baumassenziffer an. Nach seiner Auffassung wird mit dem Bonus beabsichtigt, diejenigen Bauherren nicht zu benachteiligen, die aufgrund energiefreundlichen Bauens eine kleinere anrechenbare Geschossfläche in Kauf nehmen müssten. Dass eine solche Benachteiligung nicht nur beim Bauen nach Ausnutzungsziffern, sondern auch nach Volumenerhaltung der Fall sei, sei offensichtlich. Aus Gründen der rechtsgleichen Behandlung aller Grundeigentümer rechtfertige es sich daher, auch

in Bauzonen mit Volumenerhaltung den Abzug gemäss § 10 Absatz 2 [Anhang] PBV analog anzuwenden und einen Minergiebonus von 5 Prozent zuzulassen. Das Bundesgericht hat diese Schlussfolgerung als konsequent und offensichtlich nicht willkürlich beurteilt (Urteil BGer. 1C_381/2011 vom 29. November 2011, E. 6.4.3).

- Auslegung von § 10 Unterabsatz g aPBV [Bestimmung entspricht § 10 Abs. 1g Anhang PBV]. Qualifikation eines unbeheizten Dachraumes (Estrich), der weder über eine natürliche Belichtung und Belüftung noch einen Treppenaufgang verfügt, als Nebenraum, der den nichtanrechenbaren Geschossflächen zuzurechnen ist. Zu beachten ist, dass diese Qualifikation nicht nur von den Erschliessungs- und Nutzungsverhältnissen abhängt, sondern ganz entscheidend auch von den konkreten Raumdimensionen (VGU V 06 224 vom 13. Juni 2007, E. 2c/aa).
- Auslegung von § 9 Absatz 1 Satz 1 [Anhang] PBV. Zu den anrechenbaren Geschossflächen gehören auch offene Erschliessungsflächen, sofern sie innen liegende Treppenhäuser und Flure ersetzen (VGU V 06 224 vom 13. Juni 2007, E. 2c/bb).
- Eine Ausnützungsübertragung von einem Grundstück auf ein anderes ist eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, die nur gestützt auf eine rechtskräftige Verfügung der zuständigen Behörde im Grundbuch angemerkelt werden darf. Die Gemeinde hat zu prüfen, ob die Voraussetzungen von § 14 [Anhang] PBV erfüllt sind. Gesuche um Anmerkung einer Ausnützungsübertragung sind in jedem Fall legitimierten Drittinteressierten vorgängig bekannt zu machen.
 - Die AZ bezieht sich auf das ganze Grundstück. Ein Miteigentumsanteil, auf den die Ausnützung übertragen werden soll, verfügt nicht wie bei einem Stockwerkeigentumsgrundstück über ein Sondernutzungsrecht an einem bestimmten Teil des Grundstücks. Damit ist eine Ausnützungsübertragung nur auf ein Miteigentumsgrundstück nicht möglich.
 - Nutzungsziffern sollen zur Wahrung des Zonencharakters auch eine gleichmässige Verteilung der Baudichte innerhalb der einzelnen Bauzone herbeiführen. Damit durch die Nutzungsübertragung keine unerwünschte Konzentrierung der Bausubstanz entsteht, muss das Mass der Nutzungsübertragung, bezogen auf das profitierende Grundstück, untergeordnet bleiben.
 - § 14 [Anhang] PBV kennt für die Ausnützungsübertragung in quantitativer Hinsicht keine Beschränkung und auch die Rechtsprechung hat bisher davon abgesehen, eine solche Grösse der noch zulässigen Nutzungsübertragung festzulegen. Auch wenn weiterhin auf die Festlegung einer fixen Grösse verzichtet wird, dürfte eine Nutzungsüberschreitung von fast 50 Prozent immer problematisch, hingegen eine solche von weniger als 15 Prozent in der Regel problemlos sein. Bei Übertragungen von mehr als 15 Prozent wird aufgrund der Rahmenbedingungen (z.B. Gestaltungsplan) die Vereinbarkeit mit dem Zonencharakter genau überprüft werden müssen. Eine Erhöhung der Nutzung von lediglich 4,3 Prozent führt im vorliegenden Fall kaum zu einer Veränderung des Zonencharakters. Eine abschliessende Beurteilung kann erst im Rahmen eines neuen Baubewilligungsverfahrens erfolgen (VGU V 02 159_1 vom 16. April 2004, E. 3-5).
- Für die Qualifizierung eines Raumes als Wintergarten im Sinne von § 10 Unterabsatz d aPBV [Bestimmung entspricht § 10 Abs. 1d Anhang PBV] stehen zwei Elemente im Vordergrund: Einerseits die Verglasung und andererseits die funktionale Überlegung, dass ein Wintergarten nicht bloss Wohnraumerweiterung sein darf (VGU V 03 106 vom 26. Februar 2004,

	<p>E. 3c, in: LGVE 2004 II Nr. 13).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einbezug von Verkehrsflächen als anrechenbare Grundstücksflächen bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer (VGU V 98 70 vom 2. Dezember 1998, E. 3, in: LGVE 1998 II Nr. 17). – Der Regierungsrat hat mit § 29 PBG eine umfassende Kompetenz erhalten, die Berechnungsweise der Bauziffern und damit auch der Ausnutzungsziffer zu regeln. Die getroffene Regelung hält sich in vertretbarem Rahmen (VGU P 96 4 vom 9. Oktober 1996, E. 4, in: LGVE 1996 II Nr. 4).
<i>Hinweise</i>	–
<i>Verweise</i>	–
<i>Skizzen</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Untergeschosse bei gestaffelten Baukörpern (§ 10 Unterabs. b PBV [§ 10 Abs. 1b Anhang PBV]) – Anrechenbare Grundstücksfläche (§ 12 PBV [§ 12 Anhang PBV]) [https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/alte_Skizzen_zu_PBG_und_PBV.pdf?la=de-CH]