

GR_GERICHTE PVG 2005 26 vom 14. Februar 2026

GR Gerichte, 2026-02-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PVG 2005 26](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PVG_2005_26)

FR: GR_GERICHTE PVG 2005 26 du 14 février 2026

IT: GR_GERICHTE PVG 2005 26 del 14 febbraio 2026

Erwägungen

E. 3

a) Zu prüfen bleibt noch die von der Rekurrentin bemängelte vorgesehene Ausnutzungsübertragung zulasten der ihres Erachtens zu weit entfernten Parzelle Nr. 3299 und zu Gunsten der Bauparzelle Nr. 3302. Sie macht zum einen geltend, dass es der Stadt dafür an einer gesetzlichen Grundlage fehle. Zum andern stellt sie sich auf den Standpunkt, dass aus dieser Nutzungsübertragung eine unzulässige Übernutzung entstehe, zumal zur Realisierung des Bauprojekts auch noch ein Näherbaurecht gewährt worden sei. Im Übrigen grenzten die beiden Parzellen, zwischen welchen eine Nutzungsübertragung vorgenommen wird, nur gerade im Bereich eines sehr schmalen Strassenstreifens aneinander und ein vernünftiger funktionaler Zusammenhang bestehe nicht. Mit der vorgesehenen Nutzungsübertragung werde der Charakter der betroffenen Wohnzone negativ verändert. b) Unbestritten ist, dass der geplante Bau nicht nur mit den aus der Bauparzelle sich ergebenden Ausnutzungsmöglichkeiten realisiert werden kann, sondern dafür noch Ausnutzungsreserven einer anderen Parzelle benötigt. Streitig ist, ob die vorgesehene Ausnutzungsübertragung im konkreten Fall zulässig ist. Zutreffend ist, dass das geltende Baugesetz keine Bestimmung über den Ausnutzungstransport enthält und dass erst mit dem sich noch in den Beratungen befindenden neuen Baugesetz eine entsprechende gesetzliche Grundlage geschaffen werden wird. Entgegen der Auffassung der Rekurrentin ist aber gemäss bestätigter Praxis eine Ausnutzungsübertragung unter bestimmten Voraussetzungen auch ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage zulässig (so ausdrücklich BGE 101 Ia 289 ff. E. 3a, 291 f., 109 Ia 190 f. E. 3; 167 26

11/26 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2005 BG-Urteil 1P.459/2004 vom 9. Februar 2005; ZBl 1999 S. 220); dies u.a. auch deshalb, weil die Befugnis eines Grundeigentümers zur Nutzungsübertragung als Bestandteil der verfassungsrechtlich garantierten Eigentumsfreiheit (Art. 26 BV) qualifiziert wird. c) Vorausgesetzt wird jedoch, dass die AZ-Übertragung zwischen benachbarten Grundstücken der gleichen Zone mit denselben Nutzungsvorschriften und aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern erfolgt (so bereits PVG 1972 Nr. 27, 1979 Nr. 43; BG-Urteil 1P.438/2002 vom 4. November 2002). Die Vorinstanz verfolgt denn auch seit Jahren eine entsprechende Praxis. Unbestritten ist, dass zwischen den Grundeigentümern der begünstigten Parzelle (Bauparzelle) und der belasteten Parzelle (Spenderparzelle) die erforderliche privatrechtliche Vereinbarung abgeschlossen worden ist (vgl. die bei den Akten liegende, öffentlich beurkundete Vereinbarung vom 4. September 2003, mit welcher bauliche Nutzung im Umfang von max. 230 m² BGF übertragen worden ist). Fest steht auch, dass beide Parzellen in der gleichen Bauzone (W3) liegen und mithin denselben Nutzungsvorschriften unterstehen. Streitig kann lediglich sein, ob sie in hinreichend enger räumlicher Beziehung stehen, damit sie als unmittelbar benachbart (PVG 1972 Nr.

27) gelten können. Dies trifft vorliegend zu. Nach konstanter Rechtsprechung setzt die Bejahung eines engen räumlichen Zusammenhanges nämlich nicht voraus, dass die Grundstücke, zwischen denen der AZ-Transport stattfinden soll, zwingend auf der ganzen Länge/Breite eine gemeinsame Grenze aufweisen müssen. In PVG 1978 Nr. 42 hat das Gericht vielmehr bereits erkannt, dass die enge nachbarliche Beziehung zwischen den an der Nutzungsübertragung beteiligten Grundstücken selbst dann hinreichend gewahrt sei, wenn die Grundstücke nicht über eine gemeinsame Grenze verfügten, sondern durch eine andere unüberbaubare Parzelle (so z. B. eine schmale Wegparzelle, nicht aber z. B. durch eine breite Strassenparzelle) voneinander getrennt seien. Diese von der Rechtsprechung präzierte Voraussetzung ist im konkreten Fall ohne weiteres erfüllt. Die beiden Grundstücke grenzen eingeständenermassen – wenn auch nur geringfügig – im Bereich der Strassenflächen aneinander. Entsprechend lässt es sich aber nicht beanstanden, wenn die Vorinstanz den verlangten engen räumlichen Zusammenhang und die enge nachbarliche Beziehung bejaht hat. Was die Rekurrentin dagegen vorbringt, vermag an diesem Ergebnis nichts zu ändern. 168

11/26 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2005 d) Soweit die Rekurrentin noch geltend macht, mit der vorgenommenen Ausnutzungsübertragung werde der Charakter der betroffenen Bauzone (W3) in unzulässiger Weise schwerwiegend verändert, erweist sich der Rekurs ebenfalls als völlig unbegründet. Sie verkennt, dass mit der für eine Bauzone ausgeschiedenen Ausnutzungsziffer nicht eine einheitliche Überbauung einer Zone mit gleich grossen Bauten gewährleistet werden soll. Vielmehr soll damit lediglich erreicht werden, dass in einer Bauzone – gesamtthaft betrachtet – eine gewisse Baudichte nicht überschritten wird. Dies umso mehr, als die Grösse der möglichen Bauten bei der AZ von der Parzellengrösse abhängt, welche wiederum sehr unterschiedlich ist und zudem von den Eigentümern durch Zusammenlegung oder Abtrennung beeinflusst werden kann (so bereits BGE 101 Ia 289 E. 3a). e) Hinsichtlich des geklagten Masses des AZ-Transportes kann – abgesehen von den seitens der Bauherrschaft zu Recht angeführten Entscheiden (VGU R 04 41 sowie BG-Urteil 1P.134/2005 vom 19. Mai 2005) – auf PVG 1993 Nr. 23 verwiesen werden, wo das Verwaltungsgericht bereits erkannt hat, dass das Ausmass der maximal transportierbaren Fläche seine Grenze an der Einhaltung der übrigen Baupolizeivorschriften (Gebäude- und Grenzabstände, Gebäudelängen und -höhen und Geschosszahl) finde. Diese Bestimmungen bewirkten ebenso wie die Ausnutzungsziffer Beschränkungen der baulichen Dichte und würden damit den Grad der möglichen baulichen Massierung regeln. Das Zusammenwirken der für eine Bauzone geltenden Normen würde den baulichen Charakter des jeweiligen Gebietes (bauliche Dichte, Erscheinungsbild, Grösse der Baukuben) regeln und dazu führen, dass nicht beliebig viel Ausnutzung von einer Parzelle auf eine andere transportiert werden könne. Die Rekurrentin bringt nun nichts vor, was eine abweichende Beurteilung der publizierten Praxis rechtfertigen würde. Ihrem Argument, die umstrittene Ausnutzungsübertragung höhle den vorgegebenen Charakter und das Erscheinungsbild der Zone W3 aus, ist daher denn auch der Boden entzogen. R 05 94 Urteil vom 14. Oktober 2005 169