

# LU\_GERICHTE 7H 14 364 / 7H 15 1 vom 26. Januar 2016

LU Gerichte, 2016-01-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_7H\\_14\\_364\\_\\_\\_7H\\_15\\_1](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_7H_14_364___7H_15_1)

FR: LU\_GERICHTE 7H 14 364 / 7H 15 1 du 26 janvier 2016

IT: LU\_GERICHTE 7H 14 364 / 7H 15 1 del 26 gennaio 2016

## Regeste

Bei der Ausnützungsziffer und der Überbauungsziffer handelt es sich um zwei gänzlich verschiedene Begriffe und Institute, weshalb sich beim Wechsel auf letztere eine Umrechnung der übertragenen Bruttogeschossfläche (BGF) resp. anrechenbaren Geschossfläche (aGF) aufdrängt (E. 4.3.3). Die Umrechnung erfolgt mittels Division: Die übertragene BGF resp. aGF dividiert durch die zulässige Anzahl Geschosse ergibt die entsprechende überbaubare Grundfläche (üGF; E. 4.7), wobei diese Umrechnungsmethode mit einer gewissen Ungenauigkeit behaftet ist (E. 4.9). Die Übertragung des Rechts auf die nicht beanspruchte üGF ist auf Kosten der berechtigten Grundeigentümer im Grundbuch anzumerken. Dies gilt auch, wenn die Anmerkung aufgrund einer Rechtsänderung erfolgen muss und der Antrag für diese Bereinigung vom belasteten Grundeigentümer stammt (E. 5.2). | § 24 Anhang PBG, § 138 Abs. 1 Anhang PBG, § 138 Abs. 2 Anhang PBG; § 8 Anhang PBV, § 9 Anhang PBV, § 10 Anhang PBV, § 12 Abs. 3 Anhang PBV, § 14 Anhang PBV, § 14 Abs. 4 Anhang PBV, § 18 Abs. 2 Anhang PBV, § 19 Abs. 2 Anhang PBV; § 13 Abs. 1 des Baugesetzes für die Einwohnergemeinde Luzern vom 13. Dezember 1966. | Bau- und Planungsrecht

## Erwägungen

### E. 4

Abteilung Rechtsgebiet: Bau- und Planungsrecht Entscheiddatum: 26.01.2016 Fallnummer: 7H 14 364 / 7H 15 1 LGVE: 2016 IV Nr. 3 Gesetzesartikel: § 24 Anhang PBG, § 138 Abs. 1 Anhang PBG, § 138 Abs. 2 Anhang PBG; § 8 Anhang PBV, § 9 Anhang PBV, § 10 Anhang PBV, § 12 Abs. 3 Anhang PBV, § 14 Anhang PBV, § 14 Abs. 4 Anhang PBV, § 18 Abs. 2 Anhang PBV, § 19 Abs. 2 Anhang PBV; § 13 Abs. 1 des Baugesetzes für die Einwohnergemeinde Luzern vom 13. Dezember 1966. Leitsatz: Bei der Ausnützungsziffer und der Überbauungsziffer handelt es sich um zwei gänzlich verschiedene Begriffe und Institute, weshalb sich beim Wechsel auf letztere eine Umrechnung der übertragenen Bruttogeschossfläche (BGF) resp. anrechenbaren Geschossfläche (aGF) aufdrängt (E. 4.3.3). Die Umrechnung erfolgt mittels Division: Die übertragene BGF resp. aGF dividiert durch die zulässige Anzahl Geschosse ergibt die entsprechende überbaubare Grundfläche (üGF; E. 4.7), wobei diese Umrechnungsmethode mit einer gewissen Ungenauigkeit behaftet ist (E. 4.9). Die Übertragung des Rechts auf die nicht beanspruchte üGF ist auf Kosten der berechtigten Grundeigentümer im Grundbuch anzumerken. Dies gilt auch, wenn die Anmerkung aufgrund einer Rechtsänderung erfolgen muss und der Antrag für diese Bereinigung vom belasteten Grundeigentümer stammt (E. 5.2). Rechtskraft: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Entscheid: Aus den Erwägungen:

### E. 4.1

1982 wurden vom Grundstück Nr. z gestützt auf das damals in Kraft gewesene Baugesetz für die Einwohnergemeinde Luzern vom 13. Dezember 1966 (aBauG Stadt LU) 122,16 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) auf das Grundstück Nr. y übertragen (§ 13 Abs. 3 aBauG Stadt LU). Ferner fand 1983 eine weitere Ausnützungsübertragung von 15 m<sup>2</sup> BGF von Grundstück Nr. z auf Grundstück Nr. x statt. Aufgrund dessen ist im Grundbuch zu Grundstück Nr. z eine Baubeschränkung zu Gunsten der Stadt Luzern eingetragen, welche die maximal zulässige Ausnützung auf 385,32 m<sup>2</sup> BGF beschränkt. ■ Mit der Revision ihres Bau- und Zonenreglements (BZR) vom 17. Januar 2013 ersetzte die Stadt Luzern die bisherigen Bestimmungen zum Nutzungsmass (insbesondere die Ausnützungsziffer) durch die Überbauungsziffer. So sieht der heute für die Grundstücke Nrn. z, y und x, alle GB Luzern rechtes Ufer, massgebende Teilzonenplan eine Begrenzung der Nutzung mittels einer überbaubaren Grundfläche (üGF), errechnet aus der Überbauungsziffer, vor. Die Überbauungsziffer für dieses Gebiet beträgt 0,25. Dies im Gegensatz zum vorher geltenden Gestaltungsplan A, welcher die zulässige Nutzung mittels einer Ausnützungsziffer – für das vorliegend interessierende Gebiet 0,3 – begrenzte.

#### **E. 4.2**

Unbestritten ist vorliegend, dass die Ausnützungsübertragung resp. die Baubeschränkung auch heute noch gültig ist. Streitig ist hingegen die Umrechnung der übertragenen BGF resp. die Höhe der Beschränkung.

##### **E. 4.2.1**

Der Stadtrat Luzern geht von folgender Umrechnung aus: ■ Die beiden Dichten (Ausnützungsziffer und Überbauungsziffer) würden eine Gemeinsamkeit aufweisen. Bei beiden Bestimmungen bilde das Resultat eine erlaubte Bruttofläche (Grundriss mit Aussenmauern) ab (vgl. dazu nachfolgende E. 4.3.1 und 4.3.2). Bei der üGF ergebe sich die erlaubte Gesamtfläche aus der Multiplikation dieser Bruttofläche mit der erlaubten Anzahl Geschossen; bei der BGF sei diese Bruttofläche bereits die Gesamtfläche, welche dann auf die Anzahl Geschosse verteilt werde. Somit lasse sich mit der Division der erlaubten BGF durch die Anzahl der erlaubten Geschosse die üGF errechnen. ■ Im vorliegenden Fall erlaube der heute massgebende Teilzonenplan 2 Vollgeschosse. Zusätzlich möglich sei ein Dachgeschoss mit einer 2/3-Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses. Dies ergebe insgesamt 2 2/3 Geschosse. Damit entspreche die vom Grundstück Nr. z auf das Grundstück Nr. y übertragene BGF von 122,16 m<sup>2</sup> einer üGF von 45,81 m<sup>2</sup> ( $122,16 \cdot \frac{2}{3} = 45,81$ ) und die auf das Grundstück Nr. x übertragene BGF von 15,00 m<sup>2</sup> einer üGF von 5,63 m<sup>2</sup> ( $15,00 \cdot \frac{2}{3} = 5,63$ ).

##### **E. 4.2.2**

Die Beschwerdeführer bestreiten die Umrechnungsmethode des Stadtrats Luzern und vertreten je eine andere Art der Berechnung: ■ Der Beschwerdeführer 1 macht geltend, bei der Ausnützungsübertragung von 122 m<sup>2</sup> BGF zu Gunsten des Grundstücks Nr. y sei auf der Liegenschaft Nr. z eine Nutzungsbeschränkung eingetragen worden. Bei der damaligen Ausnützungsziffer von 0,3 seien damit 407 m<sup>2</sup> ( $407 \times 0,3 = 122,1$ ) Grundstücksfläche von einer künftigen Ausnützung ausgeschlossen worden (dito für die Liegenschaft Nr. x: 50 m<sup>2</sup> für 15 m<sup>2</sup> [ $50 \text{ m}^2 \times 0,3 = 15 \text{ m}^2$ ] zusätzliche BGF). Damit würden dem Grundstück Nr. z von den effektiven 1'741 m<sup>2</sup> noch 1'284 m<sup>2</sup> ( $1'741 \text{ m}^2 - 407 \text{ m}^2 - 50 \text{ m}^2$ ) Grundstücksfläche als Basis für künftige Nutzungsberechnungen verbleiben. Die B AG könne folglich auf diesen 1'284 m<sup>2</sup> bei einer Überbauungsziffer von 0,25 ein

Grundgeschoss von 321 m<sup>2</sup> üGF (1'284 m<sup>2</sup> x 0,25 = 321 m<sup>2</sup>) und deshalb mit 2 Vollgeschossen 642 m<sup>2</sup> "alte" Bruttogeschossfläche realisieren, bei 2 2/3 Geschossen sogar 854 m<sup>2</sup>. Er beantragt, dass die Grundbucheinträge bei den "Empfängern" (übertragene BGF) stehen bleiben, folglich könne daraus auch keine höhere Nutzung abgeleitet werden.

■ Der Beschwerdeführer 2 geht von einer Umrechnung mittels Verhältniszahl aus. Auf Grundstück Nr. z sei bisher (ohne Ausnutzungsübertragung) bei einer Gesamtfläche von 1'741 m<sup>2</sup> eine BGF von 522,48 m<sup>2</sup> zulässig gewesen. Davon seien 122,16 m<sup>2</sup> auf das Grundstück Nr. y, mithin 23,38 % der bisher zulässigen 522,48 m<sup>2</sup>, übertragen worden. Auf die Überbauungsziffer übertragen bedeute dies, dass 23,38 % der neu realisierbaren 435,25 m<sup>2</sup> üGF, somit 101,76 m<sup>2</sup>, auf Grundstück Nr. y übertragen worden seien. Dasselbe gelte für die Übertragung von Grundstück Nr. z auf Grundstück Nr. x. Die übertragenen 15 m<sup>2</sup> BGF würden 2,87 % der zulässigen 522,48 m<sup>2</sup> entsprechen, dies ergebe eine übertragene üGF von 12,49 m<sup>2</sup> (2,87 % von 435,25 m<sup>2</sup> ohne Übertragung zulässige üGF).

#### **E. 4.3.1**

Die Stadt Luzern hatte, wie unter E. 4.1 erwähnt, bis zum 7. April 1997 ein eigenes Baugesetz – das Baugesetz für die Einwohnergemeinde Luzern vom 13. Dezember 1966 (aBauG Stadt LU; SRL Nr. 737) –, das teilweise vom kantonalen Baugesetz abwich (vgl. § 222 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes gültig bis 31.12.2013 [aPBG; SRL Nr. 735]). Der integralen Aufhebung dieses Baugesetzes am 25. März 1997 per 7. April 1997 ging eine teilweise Aufhebung am 13. März 1990 per 1. April 1990 voraus. Die Ausnutzungsziffer war gestützt auf den bis 1990 in Kraft stehenden § 13 Abs. 1 aBauG Stadt LU die Verhältniszahl zwischen Bruttogeschossfläche (BGF) und anrechenbarer Grundstücksfläche. Dies im Gegensatz zum diesbezüglich derzeit für die Stadt Luzern noch geltenden Recht zwischen anrechenbarer Geschossfläche (aGF) und anrechenbarer Grundstücksfläche (§ 24 Anhang PBG und §§ 8 ff. Anhang der Planungs- und Bauverordnung [PBV; SRL Nr. 736]; vgl. auch § 20 des Baugesetzes des Kantons Luzern vom 15.9.1970). Aufgrund dessen fand bei den Ausnutzungsübertragungen von 1982 und 1983 eine Übertragung von BGF und nicht von aGF statt. ■ Damit ist für den vorliegenden Fall grundsätzlich die zum Zeitpunkt der Übertragung der BGF geltende Rechtslage zu berücksichtigen.

#### **E. 4.3.2**

Nach dem Gesagten gab im Zeitpunkt der Ausnutzungsübertragungen (1982 und 1983) die Ausnutzungsziffer folglich – abgesehen von gesetzlich vorgesehenen, nicht anrechenbaren Flächen – die zulässige Gesamtfläche (inkl. Mauer- und Wandquerschnitte) eines Baus an (vgl. § 13 der Erläuterungen und Skizzen zu Abschnitt IV des Baugesetzes für die Einwohnergemeinde Luzern vom 13.12.1966, Bauten, Baupolizeiliche Vorschriften [Erläuterungen zum aBauG Stadt LU]). Dabei waren sowohl die ober- als auch die unterirdischen Geschossflächen zu berücksichtigen, hingegen nicht dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienende oder hierfür nicht verwendbare Flächen (Keller, Estrich etc.). Nach heute geltendem Recht stellt die Ausnutzungsziffer die Verhältniszahl zwischen der Gesamtheit der anrechenbaren Geschossflächen (aGF) der Bauten und der anrechenbaren Grundstücksfläche dar (§ 24 Anhang PBG). ■ Es ist ersichtlich, dass sich die Berechnung der Ausnutzungsziffer im Lauf der Zeit (bis zur Revision des PBG vom 17.6.2013, in Kraft seit 1.1.2014, mit der die Ausnutzungsziffer gemeindeweise aufgehoben wird) veränderte. Mit den mehreren Teilrevisionen des PBG resp. der Aufhebung von § 13 aBauG Stadt LU

wurden bei der Ausnutzungsziffer-Berechnung laufend weniger Flächen als anrechenbar bezeichnet: so weitgehend Flächen eines 1. Untergeschosses, dessen Aussenflächen nicht mehr als zwei Drittel aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain ragen, Aussenmauern usw. (vgl. § 138 Abs. 1 Anhang PBG; § 9 f. Anhang PBV; § 13 Erläuterungen zum aBauG Stadt LU). Auch die Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche, die für die Ausnutzungsziffer-Berechnung beizuziehen ist, wurde über die Jahre verändert und zwar zugunsten der Grundeigentümer (z.B. § 12 Abs. 3 Anhang PBV; vgl. auch § 13 Ziff. 2 Erläuterungen zum aBauG Stadt LU), was bei gleicher Ausnutzungsziffer grössere Überbauungen zulies. Letztlich ist mit diesen Anpassungen (Lockerungen) über die Jahre eine leichte Verdichtung einhergegangen, da einerseits weniger Geschossflächen als anrechenbar, andererseits gewisse Grundstücksflächen (teilweise wieder) als anrechenbar bezeichnet wurden. Diese Lockerungen hatten keinen Einfluss auf übertragene Geschossflächen (BGF oder aGF), d.h. bereits erfolgte Ausnutzungsübertragungen wurden nicht korrigiert, auch wenn ein empfangendes Grundstück dank Rechtsänderungen wieder über oder über zusätzliche Ausnutzungsreserven verfügen konnte. Dasselbe gilt für allfällige Ausnutzungsziffer-Erhöhungen: Solche Erhöhungen führten und führen nicht dazu, dass erfolgte Ausnutzungsübertragungen – weil für den status quo eines Gebäudes nicht mehr benötigt – zurück zu übertragen waren. Letztlich bedeutet dies, dass sich am Ausmass einer Ausnutzungsübertragung nichts ändert, wenn sich die Berechnungsweise oder die Höhe der ihr zugrundeliegenden Dichtebestimmung (hier der Ausnutzungsziffer) ändert. Auf den vorliegenden Fall angewandt bedeutet dies, dass die in den 80er Jahren übertragenen 122,16 m<sup>2</sup> resp. 15 m<sup>2</sup> BGF bis zur BZR-Revision 2013 als Übertrag von 122,16 m<sup>2</sup> resp. 15 m<sup>2</sup> aGF zu behandeln sind.

#### **E. 4.3.3**

Anders verhält es sich hingegen, wenn ein Gemeinwesen in seinem BZR die Art der Dichtebestimmung ändert – wie vorliegend die Stadt Luzern, welche mit der BZR-Revision 2013 von der Ausnutzungsziffer auf die Überbauungsziffer wechselte. Bei der Ausnutzungsziffer wird die zulässige Bebauung eines Grundstücks mit einem bestimmten Mass an Geschossflächen (= gesamte Fläche aller massgebenden Geschosse [Vollgeschosse und Attika- oder Dachgeschoss]) angegeben, bei der Überbauungsziffer hingegen mit einem bestimmten Mass der Grundfläche eines Gebäudes. Hier handelt es sich um zwei gänzlich verschiedene Begriffsdefinitionen und nicht – wie beim Wandel der BGF zur aGF – lediglich um eine angepasste Definition des gleichen Begriffs, weshalb sich eine Anpassung resp. Umrechnung aufdrängt.

#### **E. 4.4**

Der Argumentation des Beschwerdeführers 1, mit der Ausnutzungsübertragung würde eine bestimmte Grundstücksfläche des Spendergrundstücks von der künftigen Nutzung ausgeschlossen, kann nicht gefolgt werden (vgl. E. 4.2.2). So wurde und wird im Rahmen einer Übertragung von Ausnutzung gemäss § 14 Anhang PBV ausschliesslich Geschossfläche übertragen. Auch wenn der Wortlaut von § 14 Anhang PBV dies nicht mit der gewünschten Klarheit zeigt, ergibt sich dies unzweifelhaft aus dem Wortlaut von § 19 Abs. 2 Anhang PBV, der bei der Übertragung von Flächen auf ein anderes Grundstück von der "Übertragung des Rechts auf die nicht beanspruchte überbaubare Grundfläche" und nicht etwa von nicht beanspruchter anrechenbarer Grundstücksfläche spricht. Diese Bestimmung verweist sinngemäss auf § 14 Anhang PBV. Folglich ist es nicht zulässig, von

einer übertragenen Geschossfläche sinngemäss auf eine damit übertragene Grundstücksfläche zu schliessen. Dies tun die Beschwerdeführer jedoch implizit, auch wenn der Beschwerdeführer 2 dies bestreitet. Denn wenn der Beschwerdeführer 1 ausführt, die der damaligen Ausnutzungsübertragung zugrundeliegende nicht beanspruchte Grundstücksfläche sei von einer künftigen Ausnutzung ausgeschlossen und dabei beantragt, dass die "abgetretenen Grundstücksflächen" als Last auf dem Spendergrundstück weitergeführt werden, will er, dass diese auch bei allfälligen Änderungen in den Dichtebestimmungen (insbesondere Erhöhungen) beim Spendergrundstück unberücksichtigt bleiben. Analoges gilt für die vom Beschwerdeführer 2 beantragte Umrechnung mittels Berücksichtigung des Verhältnisses zwischen bisher zulässiger respektive übertragener BGF (resp. aGF) zur Grundstücksfläche des Spendergrundstücks. Seine Berechnungsweise (vgl. E. 4.2.2) würde dazu führen, dass die von ihm errechnete Quadratmeterzahl an übertragener üGF im Vergleich zur 1982 übertragenen m<sup>2</sup>-Zahl an BGF mehr als doppelt so hoch wäre (d.h. für das Grundstück Nr. y: vom Beschwerdeführer 2 errechnete üGF von 101,76 m<sup>2</sup> multipliziert mit 2,66 Geschossen = 270,68 m<sup>2</sup>; vgl. auch nachfolgende E. 4.5).

#### **E. 4.5**

Der Ansicht der Vorinstanz, wonach bei einer Ausnutzungsübertragung eine fixe Ausnutzung (Anzahl m<sup>2</sup> BGF resp. aGF) übertragen wird und deshalb die Umrechnung dieser Übertragung in die üGF weder über den Umweg über die Grundstücksfläche noch über eine entsprechende Verhältniszahl erfolgen kann, ist somit zuzustimmen. Würde den Berechnungsmethoden der Beschwerdeführer gefolgt, kämen Erhöhungen bei der Ausnutzungsziffer, wie auch bei der neu geltenden Überbauungsziffer dem Ausnutzungsempfänger zugut. Ein solches Resultat liesse sich weder auf den Wortlaut noch auf den Sinn und Zweck der vorgenannten Verordnungsbestimmungen §§ 14 Abs. 1 und 19 Abs. 2 Anhang PBV stützen. Wie sich auch aus der vorstehenden E. 4.3.2 ergibt, wurde eine absolute Zahl an (anrechenbarer) Geschossfläche übertragen und nicht eine relative Zahl, die sich mit einer Änderung der Berechnungsweise, der Höhe oder eben der Art der ihr zugrundeliegenden Dichteziffer verändern würde. Von einer späteren Erhöhung der Ausnutzungsziffer profitiert der Eigentümer des Spendergrundstücks somit auch für diejenige Fläche seines Grundstücks, welche der früheren Ausnutzungsübertragung zugrunde lag (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Aargau AGVE 2011 S. 440; vgl. auch BVR 2003 S. 97 ff.). Für dieses Ergebnis spricht denn auch, dass im Grundbuch jeweils die übertragene BGF resp. aGF und nicht die dafür notwendige anrechenbare Grundstücksfläche festgehalten wird. Ferner ist dieses Ergebnis auch aus wirtschaftlicher Sicht sachgerecht, beinhaltet doch der für die Ausnutzungsübertragung bezahlte Preis (in der Regel) nicht künftige Veränderungen der Ausnutzungsziffer. Dieses Ergebnis ist auch aus der Optik des begünstigten Grundstücks sachgerecht. Meist ist die Übertragung erfolgt, weil auf dem begünstigten Grundstück ein Bau errichtet wurde und für diesen zu wenig BGF resp. aGF vorhanden war. Die übertragenen m<sup>2</sup> haben dies kompensiert. Werden BGF resp. aGF zugunsten der Grundeigentümer angepasst, bräuchte die bestehende Baute weniger, als übertragen wurde. Gleichwohl rechtfertigt es sich nicht, in diesem Fall die übertragenen m<sup>2</sup> auf das Mass zu verkleinern, die nun noch erforderlich sind, denn im Grundbuch ist eine fixe Zahl m<sup>2</sup> eingetragen (vorliegend in der Form einer für das Spendergrundstück umgerechneten maximalen BGF; vgl. § 14 Abs. 4 Anhang PBV und nachfolgende E. 5.2) und der Begünstigte hat hierfür meist auch entsprechend bezahlt. Also gilt auch aus dieser Warte, dass eine Anpassung der fixen m<sup>2</sup> nicht gerechtfertigt ist und

die entstehende Begünstigung nicht auf die beiden betroffenen Grundstücke zu verteilen ist.

#### **E. 4.6**

Mit der Revision des BZR der Stadt Luzern wurde unter anderem grosser Wert auf verdichtetes Bauen gelegt (vgl. Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern, Öffentliche Auflage vom 18.8. bis 16.9.2011 S. 4 und 11 [Öffentliche Auflage; [www.stadtluzern.ch](http://www.stadtluzern.ch)]). Die mit dem revidierten Bau- und Zonenreglement vom 17. Januar 2013 erhöhten Dichtebestimmungen kommen nach dem soeben Ausgeführten dem abtretenden, d.h. dem Spendergrundstück und nicht dem empfangenden Grundstück zugut. Dies gälte im Übrigen auch umgekehrt, wenn eine Dichtebestimmung nicht erhöht, sondern gesenkt würde: Diese Reduktion würde ausschliesslich das abtretende Grundstück treffen, an der Höhe der übertragenen Quadratmeterzahl BGF resp. aGF würde sich dabei nichts ändern. ■ Diese Sichtweise ist auch beim Wechsel auf die Überbauungsziffer beizubehalten: Bei der Umrechnung in die Überbauungsziffer ist demnach nicht die bei der Übertragung notwendige anrechenbare Grundstücksfläche bzw. eine Verhältniszahl (prozentualer Anteil) massgebend, sondern die konkret übertragene BGF resp. aGF. Dementsprechend ist die übertragene BGF resp. aGF direkt in die üGF umzurechnen.

#### **E. 4.7**

Um diese direkte Umrechnung der BGF resp. aGF in die üGF vornehmen zu können, ist – wie es die Vorinstanz mit ihrer Berechnungsweise letztlich getan hat – zu überlegen, welches Mass an überbaubarer Grundfläche nach den heutigen Rechtsgrundlagen benötigt wird, um die übertragenen anrechenbaren Geschossflächen auf dem empfangenden Grundstück zu erhalten. Oder anders formuliert, es stellt sich die Frage, wie viel überbaubare Grundfläche gemäss Überbauungsziffer das Mass der übertragenen anrechenbaren Geschossflächen der früheren Ausnutzungsziffer ermöglicht. ■ Mit Blick darauf, dass die Überbauungsziffer eine zulässige überbaubare Grundfläche angibt, die jeweils auf der erlaubten Anzahl Geschosse realisiert werden kann und im Gegensatz dazu die Ausnutzungsziffer bereits die gesamte realisierbare Fläche angibt, wird die Umrechnung der BGF resp. aGF mittels Division erreicht: Die übertragene BGF resp. aGF dividiert durch die zulässige Anzahl Geschosse (Vollgeschosse sowie Attika-/Dachgeschoss [vgl. § 138 Abs. 1 und 2 Anhang PBG, § 9 Anhang PBV]), ergibt die entsprechende üGF. ■ Gemäss dem geltenden Teilzonenplan 12, welcher u.a. die von den Ausnutzungsübertragungen betroffenen Grundstücke Nrn. z, x und y umfasst, sind 2 Vollgeschosse erlaubt (vgl. Zonenplan Luzern; Anhang 1 des BZR). Darüber hinaus ist der Bau eines Dach- oder Attikageschosses im Umfang von max. 2/3-Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses möglich (§ 138 Abs. 2 Anhang PBG). Somit ist die Berechnungsmethode der Vorinstanz korrekt, wenn sie die übertragene BGF durch  $2 \frac{2}{3}$  dividiert. Die 1982 von Grundstück Nr. z auf Grundstück Nr. y übertragene BGF von  $122,16 \text{ m}^2$  ergibt demnach eine üGF von  $45,81 \text{ m}^2$  ( $122,16 \text{ m}^2 \cdot \frac{2}{3} = 45,81 \text{ m}^2$ ). Diejenige 1983 von Grundstück Nr. z auf Grundstück Nr. x übertragene BGF von  $15 \text{ m}^2$  eine üGF von  $5,63 \text{ m}^2$  ( $15 \text{ m}^2 \cdot \frac{2}{3} = 5,63 \text{ m}^2$ ). Diese Resultate decken sich mit den Berechnungen im vorinstanzlichen Entscheid.

#### **E. 4.8**

Der Beschwerdeführer 2 wendet weiter ein, die ursprüngliche BGF des Grundstücks Nr. z von  $522,48 \text{ m}^2$  würde gemäss der Umrechnungsmethode der Stadt Luzern eine üGF von  $195,9 \text{ m}^2$  ergeben, was deutlich unter der heute zulässigen üGF (ohne

Ausnützungsübertragung) von 435,25 m<sup>2</sup> liege, weshalb die Umrechnung der Stadt falsch sein müsse. Ohne auf den (hier vernachlässigbaren) Unterschied zwischen BGF und aGF einzugehen, ist darauf hinzuweisen, dass der Beschwerdeführer 2 bei seinen Ausführungen übersieht, dass mit der BZR-Revision eine Verdichtung und nicht nur eine Umrechnung der "alten" AZ stattgefunden hat (vgl. Öffentliche Auflage, a.a.O., S. 4 und 11; Raumentwicklungskonzept 2008 der Baudirektion der Stadt Luzern). Mit der neuen Überbauungsziffer wird im Teilzonenplan 12, worin die betroffenen Grundstücke und damit auch dasjenige der Beschwerdeführer liegen, eine – tatsächlich deutlich – dichtere Überbauung möglich, weshalb die neu zulässige üGF von 435,25 m<sup>2</sup> – ohne Berücksichtigung der Ausnützungsübertragung – auch weit über der lediglich mittels Umrechnung der früheren BGF möglichen 195,9 m<sup>2</sup> üGF liegt (vgl. E. 4.4 und 4.5).

#### **E. 4.9**

Es ist zutreffend, dass die von der Vorinstanz gewählte Umrechnungsmethode mit einer gewissen Ungenauigkeit behaftet ist. Dies ist Folge aus den Unterschieden bei den nicht zur aGF bzw. üGF zu rechnenden Flächen (vgl. § 10 und 18 Abs. 2 Anhang PBV). Die Privilegierungen bei den nicht anrechenbaren Flächen hängen stark vom konkret geplanten Bauprojekt ab, weshalb auch diesbezüglich eine exakte allgemeine Aussage nicht möglich ist. Bei jeder Umrechnungsmethode bleibt letztlich eine gewisse Ungenauigkeit bestehen. Die Umrechnungsmethode der Vorinstanz ist praktikabel und auf eine Vielzahl von Fällen anwendbar und erscheint auch ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Privilegierungen sachgerecht. Sie ist daher zu schützen.

#### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführer wenden sich ferner gegen die Änderung ihrer Grundbucheinträge sowie die damit einhergehende Kostenbelastung.

#### **E. 5.2**

Im angefochtenen Entscheid verfügte die Vorinstanz, dass die Ausnützungsübertragung im Umfang von 45,81 m<sup>2</sup> üGF von Grundstück z auf Grundstück y als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung bei beiden Grundstücken im Grundbuch Luzern durch die Stadtkanzlei auf Kosten des Grundeigentümers des Grundstücks y anmerken zu lassen sei. Die 1982 vorgenommene Ausnützungsübertragung ist vorliegend nicht umstritten, die Beschwerdeführer sind jedoch mit der Umrechnung und der entsprechenden Anmerkung im Grundbuch nicht einverstanden. 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 Spendergrundstück mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (Sieber, Die bauliche Verdichtung aus rechtlicher Sicht, Diss. Freiburg 1996, S. 98 ff. mit Hinweisen). Die Übertragung des Rechts auf Ausnützung ist deshalb im Grundbuch des Grundstücks, das Ausnützung abgibt, als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf Kosten des berechtigten Grundeigentümers anzumerken. Der Gemeinderat hat den Antrag auf Anmerkung zu stellen (§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 14 Abs. 4 Anhang PBV). Mit dieser Anmerkung soll eine Mehrfachbeanspruchung der Ausnützung verhindert werden (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 14 120 vom 10.3.2015 E. 7.2.3 mit Hinweisen). Die Grundbucheintragung ist nicht konstitutiv, d.h. die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist auch ohne eine solche Anmerkung wirksam (BGer-Urteil 1C\_151/2010 vom 21.6.2010 E. 2.3 auch zum Folgenden; vgl. Schmid, Basler Komm., 3.

Aufl. 2007, Art. 946 ZGB N 71). Der Anmerkung an sich kommt daher keine eigene Wirkung mehr zu. Sie dient allerdings der Information Dritter und damit der Rechtssicherheit, weshalb sie vorzunehmen ist. Den Beschwerdeführern gehen mit der erfolgten Umrechnung keine Rechte verloren, sondern die neu anzumerkende üGF entspricht nach dem vorstehend Ausgeführten der ursprünglich übertragenen BGF. Die von der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid verfügte Anmerkung der Ausnutzungsübertragung ist folglich nicht zu beanstanden. Dasselbe gilt für die Kostenauflegung zu Lasten der Beschwerdeführer. § 19 Abs. 2 i.V.m. § 14 Abs. 4 Anhang PBV sieht explizit vor, dass die Übertragung des Rechts auf die nicht beanspruchte überbaubare Grundfläche auf Kosten der berechtigten Grundeigentümer anzumerken ist. Dies gilt auch, wenn die Anmerkung – wie hier – aufgrund einer Rechtsänderung erfolgen muss und der Antrag für diese Bereinigung vom belasteten Grundeigentümer stammt. Damit hat die Vorinstanz die Beschwerdeführer zu Recht mit den Kosten für die Grundbuchanmerkung belastet. Die Beschwerde ist daher auch in diesem Punkt abzuweisen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.