

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 105 (2018)
Heft: 4: Entwurf und Referenz : Analogie und Zitat in der Architektur

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 10.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

«Air Rights» in schweizerischer Anwendung

Ausnützungsübertragung, Revers und Anmerkung

Nicht nur in Manhattan können Ausnützungsrechte – *Air rights* – gehandelt werden, auch in der Schweiz ist dieser Fall recht häufig. Nach bauseitzlichen Bestimmungen in manchen Kantonen – gemäss Lehre und Praxis aber auch ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage – können mit Ausnützungsübertragungen von einem Grundstück auf ein anderes Baureserven transferiert und so Boden mobilisiert werden. Nicht zu ver-

wechseln ist die Bodenmobilisierung aber mit dem Ziel der inneren Verdichtung, denn mit dem Transfer ändert sich die Dichte nicht: Was dem einen Grundstück an Mehrnutzung zugewiesen wird, wird dem andern an Nutzungsmöglichkeit entzogen. Übertragen wird ein in Relation auf die massgebende Grundstücksfläche errechnetes Ausnützungsmass, was dazu führt, dass auf dem (effektiv gleich gross bleibenden) Spendergrundstück die für die Ausnützungsberechnung anrechenbare Grundstücksfläche um gleich viele Quadratmeter abnimmt, wie jene des Empfängergrundstücks (ebenfalls nicht effektiv) zunimmt.

Übertragung ist bewilligungspflichtig

Die Ausnützungsübertragung kann auch beschränkt werden. So können kantonale oder kommunale Erlasse die Übertragung nur auf unmittelbar benachbarte oder im gleichen Geviert gelegene Grundstücke zulassen oder das Mass der Übertra-

gung begrenzen (beispielsweise auf einen prozentualen Anteil an der anrechenbaren Grundfläche). Übertragungen auf Grundstücke in anderen Zonen sind meist gar nicht oder nur in besonderen Verhältnissen zulässig (im Kanton Zürich beispielsweise innerhalb von Arealüberbauungen).

Der Ausnützungstransfer ist baurechtlich relevant. Mit der erhöhten Ausnützung auf dem Empfängergrundstück verändert sich auch die räumliche Wirkung der Bebauungen im baulichen Umfeld. Der Transfer ist deshalb baubewilligungspflichtig.

Die bau- und damit öffentlich-rechtliche Qualität der Ausnützungsübertragung hat zwei weitere Folgen. Vorbehaltlich einer anderslautenden Bestimmung kann sie sich zum einen (weil sie in ihren Auswirkungen überprüft und genehmigt werden muss) nur auf den konkreten Bedarf beziehen: Es kann nicht mehr Ausnützung transferiert werden, als das Projekt auf dem Empfänger-



Mut zur Innovation

Unserem Planeten schwinden die natürlichen Ressourcen, die CO₂-Emission steigt. Wir können zuschauen oder neue Wege gehen. Konventionelle Bauprojekte verschlechtern die CO₂- und Ressourcenbilanz. Holzbau denkt in die Zukunft – Holz lebt. Ein natürlicher Rohstoff, der höchsten Ansprüchen gewachsen ist – nachhaltig und ökologisch, gesund und natürlich. Moderner Elementbau besticht durch variantenreiche Planung bei einfacher Umsetzung und voller Kostensicherheit.

Die Natur zurück in unsere Städte führen – innovatives Denken zeigen.

Wir freuen uns auf Sie. Tel 062 919 07 07 | www.hector-egger.ch

170 | 17

170 Jahre Hector Egger –
17 Jahre Hector Egger Holzbau

Tag der offenen Tore

5. Mai 2018 | 10.00 – 17.00 Uhr
www.hector-egger.ch/17017



HECTOR EGGER HOLZBAU AG | CH-4901 Langenthal | Tel. 062 919 07 07 | www.hector-egger.ch

HECTOR EGGER  **HOLZBAU**
Denken. Planen. Bauen.

grundstück braucht, um nicht wegen Übernutzung verweigert werden zu müssen (es ist also nicht möglich, dem Empfängergrundstück mit einer Übertragung zu einer nicht konsumierten Ausnutzungsreserve zu verhelfen).

Grundbuchanmerkung ist keine Garantie

Zum andern führt der Transfer zu einer öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung auf dem Spendergrundstück: Die Reduktion seines Ausnutzungspotentials ist verbindlich, was ausdrücklich festzuhalten ist: Es ist in die Bewilligung ein entsprechender Revers aufzunehmen, üblicherweise mit der Auflage verbunden, diese öffentlichrechtliche Beschränkung auf dem Grundbuchblatt des Spendergrundstückes anzumerken. Mit der Anmerkung wird auf das reduzierte Ausnutzungspotenzial aufmerksam gemacht, also Transparenz gegenüber einer späteren Käuferschaft geschaffen. Obwohl die Formulierung üblich ist, der Revers werde mit der Anmerkung «gesichert», ist dies jedoch – über die Transparenzfunktion hinaus – nicht der Fall.

Die Anmerkung hat nur deklaratorische Wirkung: Die Beschränkung der Ausnutzung trifft das Spendergrundstück aufgrund des baubehördlich bewilligten Transfers auf das Empfängergrundstück; die Anmerkung ist nicht Voraussetzung für dessen Wirksamkeit. Das bedeutet selbst für gutgläubige Erwerberinnen und Erwerber, dass die Beschränkung auch bei fehlender Anmerkung gilt.

Aufzoning hebt die Beschränkung auf

Eine unterbliebene Anmerkung kann sogar, wenn die Ausnutzungsbeschränkung übersehen worden ist, nachträglich noch zur Eintragung im Grundbuch verlangt werden. Umgekehrt beschränkt eine Anmerkung, die ohne entsprechende baurechtlich verfügte Eigentumsbeschränkung eingetragen worden ist, das von ihr belastete Grundstück nicht. Ein Nachbar kann also gegen ein Bauvorhaben auf dem vermeintlichen Spendergrundstück nicht wegen Übernutzung intervenieren, wenn er sich nicht auf eine nachweisbare entsprechende öffentlichrechtlich verfügte Eigentumsbeschränkung berufen kann.

Weiter kann die Anmerkung von Änderungen bezüglich ihrer Rechtsgrundlage betroffen sein: Wird beispielsweise durch eine Revision der Zonenordnung die Ausnutzung angehoben und ist das Projekt auf dem Empfängergrundstück auf den Transfer nicht mehr angewiesen beziehungsweise überschreitet es das neu zulässige Ausnutzungsmass nicht mehr, entfällt die Beschränkung auf dem Spendergrundstück, und es kann die Löschung der Anmerkung verlangt werden. Der Transfer folgt der Aufzoning (zugunsten des Empfängergrundstückes) nicht; der früher übertragene Teil der massgebenden Grundstücksfläche fällt vielmehr auf das Spendergrundstück zurück.

Wie beschrieben, ist ein (überschiessender) Transfer auf Vorrat nicht möglich. Anders verhält es sich zivilrechtlich: Vertraglich können sich zwei Parteien auf eine abstrakte, nicht projektbezogene Übertragung verpflichten, die dem Empfängergrundstück auch einen Überschuss verschaffen könnte. Zivilrechtlich spricht zudem nichts gegen eine Vereinbarung, wonach die massgebliche Grundstücksfläche so übertragen wird, dass sie als Mass für die Ausnutzungsberechnung auch gilt, wenn eine Aufzoning erfolgt (dass also das Empfängergrundstück bezüglich der übertragenen Ausnutzung von der Aufzoning profitiert).

Privatrechtlichen Anspruch sichern

Soll eine solche Vereinbarung gegenüber einer späteren Eigentümerschaft des Spendergrundstückes gelten, ist sie über eine Dienstbarkeit zu sichern. Die Dienstbarkeit muss öffentlich beurkundet werden und unterliegt nicht derselben dynamischen Abänderbarkeit wie die Anmerkung: Sollte etwa ein Löschananspruch infolge einer Aufzoning bestehen, müsste dieser nach den Regeln der Kunst mit der Dienstbarkeit begründet werden. Die Sicherung durch die Dienstbarkeit wirkt aber nur unter den Privaten: Ob im Falle einer Projektrealisierung auch baurechtlich ein Ausnutzungstransfer erfolgen darf und rechtswirksam wird, unterliegt wieder der Genehmigung durch die Behörde (die weiterhin nur höchstens in dem Umfang erteilt wird, als der Transfer zur Vermeidung der Übernutzung nötig ist).

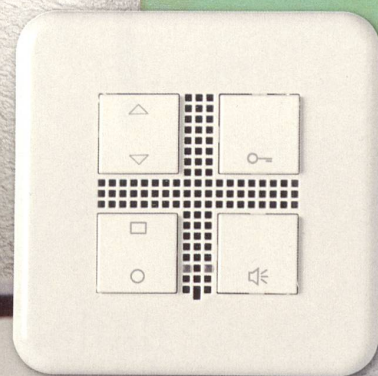
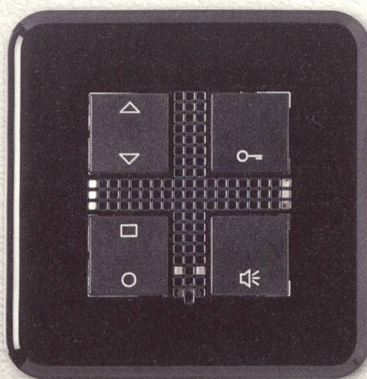
— Dominik Bachmann

Gern gesehen ...

Klassisches Design im Schalterformat

Türsprechen auf die klassische Art – mit den Innensprechstellen der Serie «TC40/Classic» steht eine weitere Variante bereit, um entsprechende Designwünsche zu erfüllen.

Die Sprechstellen sind in den Farben schwarz oder weiss, glänzend erhältlich.



KO(H)
www.kochag.ch