

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Munz Rechtsanwälte, November 2025

Die Anrechenbarkeit des Estrichraums

Zu Wohnungen gehörende Estrichräume sind in der Regel nicht an die Ausnutzung anrechenbar. Befinden sie sich hingegen in einem ausgebauten Dachgeschoss, sind sie unabhängig von der baulichen Ausgestaltung hinzuzurechnen. Das Verwaltungsgericht stellt dies in einem aktuellen Urteil klar.



In einem vom Verwaltungsgericht am 15. September 2025 beurteilten Verfahren (Urteil [WBE.2024.396](#)) war umstritten, ob ein Estrichraum zur Ausnutzung zählt oder nicht. Die Bauherrschaft plante die Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses, wobei sie im bisher nicht bewohnten Dachgeschoss nebst drei Schlafzimmern und einem Bad einen fensterlosen Estrichraum (ca. 4 m x 3 m) vorsah. Letzteren wies sie in der Ausnungsberechnung als nicht anrechenbar aus.

Als «anrechenbare Geschossflächen» gelten nach § 32 Abs. 2 BauV alle ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden alle nicht dem Wohnen und Gewerbe dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zum Beispiel zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Wasch- und Trockenräume. In Attika-, ausgebauten Dach- und natürlich belichteten Vollgeschossen ist ein solcher Abzug für Nebennutzflächen allerdings nicht möglich (§ 32 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 BauV).

Der Gemeinderat und das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) als Beschwerdeinstanz vertraten die Auffassung, dass der Estrichraum nicht anrechenbar sei. Ob ein Raum dem Wohnen diene oder hierfür verwendbar sei, beurteile sich nach einem objektiven Massstab. Im vorliegenden Fall sei der Estrich in einem Dachgeschoss ausserhalb der thermischen Hülle vorgesehen. Er könne nicht nachträglich zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Dies gelte umso mehr, wenn der Raum fensterlos sei, sodass auch mangels natürlicher Belichtung eine nachträgliche Verwendbarkeit zu Wohnzwecken ausgeschlossen sei (Entscheid BVURA.24.345 vom 9. Oktober 2024).

Die Beschwerdeführerin (Nachbarin der Bauherrschaft) hingegen argumentierte, die thermische Gebäudehülle sei kein Kriterium für die Anrechenbarkeit nach § 32 BauV. Ein allseitig geschlossener Sitzplatz liege auch ausserhalb der thermischen Gebäudehülle und müsse trotzdem angerechnet werden. Umkehrt würden Flächen nicht angerechnet, obwohl sie innerhalb der thermischen Gebäudehülle liegen (bspw. Technikraum in einem oberirdischen Geschoss). Auch Estrichräume dienten dem Wohnen; sie dürften nur abgezogen werden, wenn sie sich nicht in einem Attika-, ausgebauten Dach- oder einem natürlich belichteten Vollgeschoss befänden.

Weiter brachte die Beschwerdeführerin vor, die Auslegung des BVU widerspreche dem Wortlaut der Bestimmung sowie Sinn und Zweck von § 32 Abs. 2 lit. a BauV, denn wenn ein Estrichraum innerhalb der thermischen Gebäudehülle liege und über Fenster verfüge, handle es sich gar nicht um einen Estrichraum. Ein nicht für Wohnzwecke verwendbarer Estrichraum müsse im Normalfall im Dachgeschoss nicht angerechnet werden. Entscheide sich eine Bauherrschaft jedoch dafür, das Dachgeschoss auszubauen und darin einen Estrichraum, d.h. einen unbeheizten und/oder unbefensterten Raum, einzuplanen, so sei dieser anzurechnen.

Das Verwaltungsgericht folgte der Auffassung der Beschwerdeführerin. Es hielt fest, dass der im ausgebauten Dachgeschoss untergebrachte Estrichraum ebenfalls an die anrechenbare Geschossfläche anzurechnen sei. Liege ein ausgebautes Dachgeschoss vor, so sei auch der von der Wohnfläche direkt zugängliche Estrichraum anzurechnen und zwar unabhängig davon, ob dieser Raum innerhalb oder ausserhalb der thermischen Hülle liege und Fenster aufweise oder nicht.

Das Gericht stellte zudem in Frage, ob es sich bei objektiver Betrachtung überhaupt um eine Nebennutzfläche handeln würde, wenn der Estrichraum innerhalb der thermischen Hülle wäre und Fenster hätte, oder nicht vielmehr um ein weiteres anrechenbares Zimmer.

Zusammenfassend qualifizierte das Gericht den Estrichraum im ausgebauten Dachgeschoss als anrechenbar. In Gutheissung der Beschwerde wurde die Baubewilligung wegen Überschreitung der zulässigen Ausnützungsziffer aufgehoben.
