

BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2011.48 vom 4. Mai 2012

BS Appellationsgericht, 2012-05-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2011.48

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2011.48 du 4 mai 2012

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2011.48 del 4 maggio 2012

Erwägungen

E. 1

1.1 Die Baurekurskommission ist gemäss § 2 des Gesetzes betreffend die Baurekurskommission (BRKG; SG 790.100) eine vom Regierungsrat gewählte Kommission. Damit unterliegen ihre Entscheide nach § 10 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRPG; SG 270.100) dem Rekurs an das Verwaltungsgericht, was § 6 BRKG ausdrücklich festhält. Daraus folgt die sachliche und funktionelle Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses. Die Rekurrentin ist als Baugesuchstellerin und Adressatin des angefochtenen Entscheids von diesem berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Abänderung, weshalb sie gemäss § 13 Abs. 1 VRPG zum Rekurs legitimiert ist. Auf diesen ist somit einzutreten.

1.2 Die Kognition des Verwaltungsgerichts richtet sich nach der allgemeinen Vorschrift von § 8 VRPG. Danach ist zu prüfen, ob die Verwaltung das öffentliche Recht, nicht oder nicht richtig angewendet, den Sachverhalt unrichtig festgestellt oder von dem ihr zustehenden Ermessen einen unzulässigen Gebrauch gemacht hat.

E. 2

Mit ihrem Rekurs rügt die Rekurrentin zunächst eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs.

2.1 Hintergrund dieser Rüge ist der unbestrittene Umstand, dass die Vorinstanz ihren Augenschein in der Liegenschaft, soweit diese öffentlich zugänglich war, ohne Teilnahme der Rekurrentin resp. ihrer Vertretung durchgeführt hat. Hierzu stellt die Vorinstanz in ihrem angefochtenen Entscheid fest, die Baurekurskommission habe die Rekurrentin mit Schreiben vom 11. Januar 2011 an ihren Augenschein eingeladen. Sie habe mit der Einladung darauf hingewiesen, dass der Augenschein nicht vor 8.40 Uhr beginne, und als Treffpunkt die X.____strasse 10 angegeben. Die Rekurrentin und ihre anwaltschaftliche Vertretung seien diesem Augenschein aber unentschuldigt ferngeblieben. Die Baurekurskommission und die Vertreter der Vorinstanzen hätten sich kurz vor 8.40 Uhr am besagten Ort eingefunden. Die Türe zur Liegenschaft, die Fenster in der Parterrewohnung wie auch die Türe zum Kellerabgang seien weit offen gestanden. Auf mehrmaliges vergebliches Läuten an der Haustür und an der beleuchteten Parterrewohnung habe niemand reagiert, obwohl das Klingeln sowohl im Treppenhaus wie auch im Vorgarten der Liegenschaft laut zu hören gewesen sei. In der Folge sei die Augenscheinsverhandlung um 8.43 Uhr begonnen worden und habe während rund 20 Minuten bis ca. 9 Uhr gedauert. Auf der Suche nach der Rekurrentin sei eine juristische Sekretärin der Baurekurskommission bis in das 2. Obergeschoss gestiegen. Die Wohnungen seien geschlossen, unbeleuchtet und ohne Namenschild versehen gewesen. 9 Personen hätten den offenstehenden Keller besichtigt. Danach hätten sich die Vorinstanzen vor der Liegenschaft ausführlich zum Fall

geäussert.

2.2 Dem hält die Rekurrentin entgegen, ihre Vertreterin, M^{Law} [], habe in der obersten Wohnung der Liegenschaft auf das Erscheinen der Baurekurskommission gewartet. Aufgrund des nur auf einen ungefähren Termin hin in Aussicht gestellten Beginns der Augenscheinsverhandlung habe sie keinerlei Veranlassung gehabt, vor der Liegenschaft in der Kälte zu warten. Da sie zur Vorbereitung des Augenscheins die Hauseingangstür im Parterre sowie die Türen zum Keller und zu den Wohnungen in der Liegenschaft aufgeschlossen hatte, habe die Baurekurskommission den Augenschein durchführen können, ohne dass ihre anwesende Rechtsvertreterin dies habe bemerken müssen. An der obersten Wohnung sei mit Sicherheit nicht geklingelt worden. Aufgrund ihrer fehlenden Teilnahme am Augenschein habe sie sich nicht zu dessen Ergebnis äussern können, wodurch ihr Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV verletzt worden sei. Dieser Mangel könne hier im verwaltungsgerichtlichen Verfahren geheilt werden, sei aber bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

2.3 Zum Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV; SR 101) gehört auch das Recht auf Mitwirkung am Beweisverfahren. In diesem Zusammenhang haben die Parteien Anspruch darauf, zu einem Augenschein, bei dem ein strittiger, unabgeklärter Sachverhalt festgestellt werden soll, beigezogen zu werden (BGE 121 V 150 E. 4a S. 152 m.w.H.; BGer 1P.666/2001 vom 11. Januar 2002 E. 2.5.3; VGE 622/2009 vom 25. August 2009 E. 3.3; Rhinow/Koller/Kiss/Thurnheer/Brühl-Moser, Öffentliches Prozessrecht, 2. A., Basel 2010, Rz. 327). Der Gehörsanspruch ist dabei ein verzichtbares Recht der Prozessparteien. Es reicht daher aus, dass ein Gericht oder eine Behörde den Parteien die Gelegenheit zur Wahrnehmung ihres Mitwirkungsanspruchs gegeben hat. Sie muss darüber hinaus nicht aktiv dafür sorgen, dass dieser Anspruch auch wahrgenommen wird.

2.4 Vorliegend ist unbestritten, dass dem Vertreter der Rekurrentin der Termin des Augenscheins mit Schreiben der Baurekurskommission vom 11. Januar 2011 auf "Mittwoch, 26. Januar 2011, nicht vor 08.40 Uhr" mit Treffpunkt "X____strasse 10, Basel" angekündigt worden ist. Es wurde ihm mitgeteilt, dass seine Anwesenheit resp. jene der Klientschaft erwünscht sei, aus der Nichtteilnahme am Augenschein aber keine Rechtsnachteile erwachsen würden. Die Bauherrschaft wurde weiter ersucht, für den freien Zugang des "Bauobjekts/-grundstücks" besorgt zu sein. Mit Schreiben vom gleichen Tag wurden dem Vertreter der Rekurrentin auch zwei Stellungnahmen von Vorinstanzen zugestellt, mit der Möglichkeit sich vorgängig innert Frist oder anlässlich der Augenscheinsverhandlung dazu zu äussern. Diese Gelegenheit nahm die Vertretung der Rekurrentin mit Stellungnahme vom 18. Januar 2011 wahr und behielt sich "ausdrücklich vor, anlässlich der Augenscheinsverhandlung vom 26. Januar 2011 dazu noch ausführlich Stellung zu nehmen". Aufgrund dieses Schreibens konnte die Vorinstanz von einer Teilnahme der Rekurrentin resp. ihrer Vertretung an der Augenscheinsverhandlung ausgehen. Dem entsprechend hat sie mit dem ausgiebigen Klingeln an der Haustür und der erleuchteten Parterrewohnung sowie ihrer rund 20-minütigen Anwesenheit in und vor der Liegenschaft der Rekurrentin sowie dem Kontrollgang der juristischen Sekretärin bis zum 2. Obergeschoss sich sorgfältig bemüht, die Rekurrentin resp. ihre Vertretung in der Liegenschaft zur angegebenen Zeit vom Eintreffen zu avisieren und ihr Gelegenheit zur Mitwirkung am Augenschein zu geben. Weitergehende Bemühungen können von ihr nicht verlangt werden. In diesem Zusammenhang kann auch festgestellt werden, dass die

fachkundige, spezialisierte Vertretung der Rekurrentin notorischerweise [] mit den Abläufen der Baurekurskommission bestens vertraut ist. Es war ihr deshalb bekannt, dass die Baurekurskommission ihre morgendlichen Augenscheinsfahrten jeweils um 8.15 Uhr beginnt und in der Folge in einem eher dichten Programm mehrere Augenscheine nacheinander vornimmt. Aus dem angekündigten Augenscheinstermin konnte die Vertretung der Rekurrentin daher ohne weiteres schliessen, dass der vorzunehmende Augenschein zu den ersten an jenem Morgen gehörte. Sie musste daher nicht mit erheblichen Verzögerungen des ab 8.40 Uhr angekündigten Termins rechnen. Dem entspricht denn auch, dass die Rekurrentin bereits auf diesen Zeitpunkt hin den freien Zugang zur Liegenschaft und zum Keller durch die Öffnung der Türen gewährleistete. Ein solches Verhalten steht in eklatantem Widerspruch zur Behauptung der Rekurrentin, aufgrund der Kälte nicht vor der Liegenschaft warten gewollt zu haben. Wäre die Kälte tatsächlich so gross gewesen und hätte die Rekurrentin mit einer längeren Wartezeit gerechnet, so hätte sie wohl auch die Liegenschaft nicht für längere Zeit ebendieser Kälte ausgesetzt. Weiter erscheint merkwürdig, warum die Rekurrentin den freien Zugang zur Liegenschaft und zum Keller durch Öffnung der Türen gewährleistet hat, wenn ihre Vertretung selber in der Liegenschaft anwesend war und diesen selber hätte gewähren können. Es wäre von der Rekurrentin zu erwarten gewesen, dass sie zumindest am Eingang einen Zettel angeheftet hätte, wo sie zu erreichen ist. Sie hätte auch Gelegenheit gehabt, darauf mit ihrer Eingabe vom 18. Januar 2011 hinzuweisen. Aufgrund der Öffnung der Haustür und dem erfolglosen, laut vernehmlichen Klingeln an der Haus- und Parterrewohnungstür durfte die Rekurskommission davon ausgehen, dass die Vertretung der Rekurrentin aus was für Gründen auch immer und entgegen ihrer Ankündigung nicht anwesend ist. Schliesslich ist nicht erklärlich, warum der angeblich auf die Rekurskommission in der Liegenschaft wartenden Vertretung die rund 20-minütige Anwesenheit einer 9-köpfigen Gruppe in und vor der Liegenschaft verborgen geblieben sein soll.

2.5 Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die Rekurrentin es ihrem eigenen Verhalten resp. dem ihr anzurechnenden Verhalten ihrer Vertretung zuzuschreiben hat, dass sie am Augenschein nicht teilgenommen hat. Eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör liegt nicht vor.

E. 3

3.1 Weiter rügt die Rekurrentin unter dem Titel einer fehlerhaften Sachverhaltsfeststellung, dass die Vorinstanz nicht das eingereichte Baubegehren, sondern den heute existierenden Zustand der Liegenschaft beurteilt habe. Damit übersehe sie, dass das Bauvorhaben erst bewilligt werden solle und noch nicht abgeschlossen sei. Zudem unterstelle ihr die Vorinstanz, einen Beherbergungsbetrieb zu führen. Darin liege eine formelle Rechtsverweigerung, indem ihr kein Entscheid über das eingereichte Baugesuch zugestanden werde.

3.2 Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass vorliegend ein nachträgliches Baubegehren zu beurteilen ist. Aufgrund von Mitteilungen von Nachbarn kam es am 5. März 2010 zu einer Besichtigung durch das Bauinspektorat. Dabei wurden gemäss Protokollschreiben des Bauinspektorats vom 15. März 2010 eine bewilligungspflichtige Veränderung im Hof, unbewilligte bauliche Veränderungen im Kellergeschoss sowie die Abtrennung und Umnutzung eines Raums der Erdgeschosswohnung mit einem rezeptionsähnlichen Charakter und mit fehlender brandschutztechnischer Abtrennung zum

Treppenhaus festgestellt. Weiter wurde moniert, dass bei der Sanierung und Möblierung sämtlicher Wohnungen Massnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes vernachlässigt worden seien und generell aus brandschutztechnischer Sicht keine Wohnungsabschlüsse bestünden. Zur Nutzung der Liegenschaft sei erklärt worden, dass für kurze Zeit oder auch längerfristig möblierte Wohnungen angeboten würden. Eine Nachforschung im Internet habe aber einen Beherbergungsbetrieb im Sinne eines Bed & Breakfast-Betriebs ergeben. Es wurde daher Frist zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs für die Umnutzungen und die Umbauten gesetzt, ansonsten die weitere Nutzung der Liegenschaft verboten werde (Protokollschreiben des Bauinspektorats vom 15. März 2010). Mit Eingabe vom 5. Mai 2010 reichte die Rekurrentin ihr Baubegehren mit den Plänen der für die Projektverfassung verantwortlichen [] Architekten GmbH ein. Dem Baubegehren kann entnommen werden, dass das separate Büro im Erdgeschoss durch die Reaktivierung der wohnungsinternen Türe wieder in die Wohnung integriert werde, womit keine Zweckentfremdung mehr gegeben sei.

E. 3.3

3.3.1 Vor diesem Hintergrund ist es zwar grundsätzlich zutreffend, dass die Behörden im Baubewilligungsverfahren das eingereichte Bauprojekt und nicht den bisherigen baulichen Zustand oder die bisherige Nutzung zu beurteilen haben, die mit dem Baubegehren ja gerade geändert werden sollen. Vorliegend ist aber eine nachträgliche Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens nach erfolgter Bauausführung ohne Bewilligung gemäss § 65 Abs. 1 der Bau- und Planungsverordnung (BPV; SG 730.110) verfügt worden. Beim nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist somit gerade die bereits erfolgte bauliche Veränderung Auslöser und Gegenstand des Bewilligungsverfahrens. Soweit solche bauliche Veränderungen wieder rückgängig gemacht werden sollen, ist dies besonders zu kennzeichnen.

3.3.2 In den eingereichten Plänen der für die Projektverfassung verantwortlichen [] Architekten GmbH wird Bestehendes schwarz, Neues rot und Abbruch gelb markiert. Anlässlich ihres Augenscheins fiel der Baurekurskommission auf, dass in dem als Abstellraum bezeichneten und durch eine neue Trennmauer von der Hauswirtschaft abgetrennten sogenannten "Abstellraum" eine Küche bzw. eine Küchenkombination eingebaut worden war. Diese findet sich in den Plänen nicht. Sie ist insbesondere auch nicht als abzubrechender Bauteil gelb gekennzeichnet worden. Auch im Rekurs an das Verwaltungsgericht wird nicht erklärt, dass dieser Bauteil abgebrochen werde. Andererseits wird auch mit keinem Wort erläutert, welchem Zweck die neu eingebaute Küche im Untergeschoss dienen soll. Diesbezüglich traf die Baurekurskommission einen Zustand an, der sich weder mit den Plänen und der darin bezeichneten Raumnutzung noch mit den bisherigen Erklärungen der Bauherrin vereinbaren liess. Dieser Umstand musste bei der Beurteilung des Baugesuchs berücksichtigt werden, zumal die Rekurrentin infolge ihrer Abwesenheit die Situation anlässlich des Augenscheins nicht klären konnte. Aus diesem Beweisergebnis durfte die Baurekurskommission in ihrer Beweiswürdigung weitere Schlüsse auf die Nutzung der Liegenschaft ziehen. Sie konnte dabei in Betracht ziehen, dass der solchermassen mit Küche ausgebaute Raum als Frühstücksraum in einem Bed & Breakfast-Betrieb erscheint. Hinzu kommt die angetroffene Lingerie in dem als Hauswirtschaft bezeichneten Raum im Untergeschoss. Diese angetroffenen Verhältnisse können mit den in den Akten liegenden Ausdrucken aus der Homepage der Rekurrentin verglichen werden. Darin bietet sie explizit ■B&B-Rooms■ an. Vor diesem Hintergrund

war der Schluss der Vorinstanz aus dem angetroffenen, in den Plänen und Ausführungen der Rekurrentin nicht aufgezeigten Einbau einer Küche in dem als Abstellraum bezeichneten Kellerraum auf dessen Nutzung als Frühstücksraum nicht zu beanstanden.

3.3.3 Entgegen der Auffassung der Rekurrentin hat die Vorinstanz dagegen aus der gemäss den eingereichten Plänen aufzuhebenden "Rezeption" im Erdgeschoss keine Schlüsse gezogen. Sie führt zwar aus, dass die Vorinstanz auf den Raum neben dem Eingang der Liegenschaft hingewiesen habe, der gemäss den eingereichten Plänen anders aussehen müsse. Sie beschreibt in der Folge deren Schluss, dass dies auf die Benutzung der Liegenschaft als Bed&Breakfast weise, ohne diesen Schluss explizit selber zu ziehen. Immerhin muss es etwas stutzig machen, dass die Rekurrentin mit ihrem nachträglichen Baugesuch einerseits einen Teil der ohne Bewilligung vorgenommenen Umbauten wieder rückgängig machen will, dies aber gut zehn Monate nach der Aufforderung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs noch nicht getan hatte. Sie ist diesbezüglich somit während dieser Frist weder der Aufforderung zur Einreichung eines entsprechenden nachträglichen Baugesuchs, noch ihrer ansonsten bestehenden Verpflichtung zum Rückbau der bewilligungslos vorgenommenen Umbauten nachgekommen.

E. 4

In der Sache selbst hält die Rekurrentin die verfügbaren Brandschutzauflagen für unverhältnismässig.

4.1 Die baselstädtische Verordnung über den Brandschutz (Brandschutzverordnung; SG 735.200) verweist, soweit sie keine eigenen materiellen Brandschutzanforderungen stellt, in § 2 Abs. 1 auf die Schweizerischen Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) und erklärt sie zum kantonalen Recht. Die von der VKF erlassenen Brandschutzvorschriften bestehen gemäss Art. 4 Abs. 1 der Brandschutznorm VKF (Stand 20. Oktober 2008; im Internet einsehbar unter www.praever.ch/de/bs/vs) aus der Brandschutznorm selbst (lit. a), den Brandschutzrichtlinien (lit. b) und den Prüfbestimmungen (lit. c). Die einschlägigen Brandschutzvorschriften gelten gemäss Art. 2 Abs. 1 Brandschutznorm VKF nicht nur für neu zu errichtende Bauten und Anlagen. Auch bestehende Bauten und Anlagen müssen gemäss Abs. 2 dieser Bestimmung an die Brandschutzvorschriften angepasst werden, wenn wesentliche bauliche oder betriebliche Veränderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen vorgenommen werden (lit. a) oder die Gefahr für Personen besonders gross ist (lit. b). Anpassungen können allerdings nur soweit gefordert werden, wie sie verhältnismässig sind. Im Nachfolgenden ist zu prüfen, ob die vorgenommenen baulichen bzw. Nutzungsänderungen im Untergeschoss bzw. in den Wohnungen so wesentlich sind, dass Anpassungen an die Brandschutzvorschriften angezeigt erscheinen (E. 4.2). Daran anschliessend ist zu prüfen, ob die verfügbaren Brandschutzauflagen im Einzelnen verhältnismässig sind (E. 4.3).

4.2 Die Rekurrentin hat in ihrer Liegenschaft, namentlich im Untergeschoss, verschiedene bauliche Änderungen vorgenommen bzw. die Räumlichkeiten einer veränderten Nutzung zugeführt.

4.2.1 Die Vorinstanz hat anlässlich ihres Augenscheins festgestellt, dass anstelle der früheren Kellerabschnitte zwei Räume eingerichtet worden seien. Aus dem Vorhandensein einer Küchenzeile im einen Raum, der den Anschein eines Frühstücksraums machen könne, sowie aus der Einrichtung einer Lingerie/zentralen Hauswirtschaft im anderen Raum hat sie

auf eine Nutzung der Liegenschaft als Beherbergungsbetrieb und damit auch auf eine unter Brandschutzgesichtspunkten wesentliche Nutzungsänderung geschlossen (Ziff. 10 f. des angefochtenen Entscheids). Der als Frühstücksraum vermutete Raum präsentiert sich im Zeitpunkt des verwaltungsgerichtlichen Augenscheins inzwischen eher als Lagerraum, indem sich gegenüber dem Eingang nunmehr etliche Lagergestelle befinden. Vor der rechten Wand steht nunmehr ein Möbelstück, welches, wie sich auch aus der Besichtigung der verschiedenen Küchen in den Wohnungen ergibt, ohne Weiteres als Bestandteil einer Küchenkombination zu identifizieren ist. Bezeichnenderweise finden sich darin auch Gläser sowie (mobile) Kochplatten. Der Raum nebenan präsentiert sich unverändert als Lingerie. Die den Mietern zur Verfügung stehende Bett- und Frottéwäsche liegt nunmehr nicht mehr offen in Regalen, sondern in einem mit Schiebetüren verschliessbaren Schrank. Die Räumlichkeiten im Keller scheinen ■ zumindest derzeit ■ zwar nicht (mehr) dem längeren Aufenthalt von Menschen zu dienen. Sie können aber mit vergleichsweise wenigen Massnahmen umfunktioniert werden. Im Gegensatz zur Darstellung der Rekurrentin können sie nicht als blosse Lagerräumlichkeiten bezeichnet werden. Dagegen spricht alleine schon der Umstand, dass beim Umbau ein Parkettboden eingezogen wurde. Ein Parkettboden würde für einen reinen Lagerraum keinen Sinn machen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Räumlichkeiten im Keller einst einem anderen Zweck zugeordnet gewesen waren. Da sie mit vergleichsweise geringem Aufwand für den längeren Aufenthalt von Menschen umgewandelt werden können, liegt unter Brandschutzaspekten eine wesentliche Nutzungsänderung im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a der Brandschutznorm VKF vor, die eine entsprechende Anpassung an die einschlägigen Brandschutzvorschriften nach sich zieht.

4.2.2 Auch die Wohnungen in den Obergeschossen haben (mit Ausnahme der Dachwohnung, welche vom Sohn der Rekurrentin bewohnt wird) eine Nutzungsänderung erfahren. Zwar hat der Augenschein des Verwaltungsgerichts gezeigt, dass in den Wohnungen entgegen der Annahme der Vorinstanz bloss Küchen und Badezimmer erneuert wurden. Diese Wohnungen dienen jedoch nicht mehr einer Wohnnutzung im herkömmlichen Rahmen. Die Art und Weise ihrer Vermietung rücken sie ■ zumindest aus Sicht des hier massgeblichen Brandschutzes ■ in die Nähe eines Beherbergungsbetriebs. Die Rekurrentin bestreitet vehement, einen Bed & Breakfast-Betrieb zu führen, wie dies die Vorinstanz angenommen hat. Nach ihren Angaben bietet sie, ausser dem Zurverfügungstellen von Bett- und Frotté-Wäsche, keine Dienstleistungen an, insbesondere keine Verpflegungsleistungen wie etwa Frühstück. Auch die Reinigung der Zimmer bzw. Wohnungen bleibt den Mieterinnen und Mietern überlassen (Ziff. 23 ff. der Beschwerdebeurteilung sowie Eingabe vom 25. Januar 2012). Nach Aussage der Rekurrentin (bzw. ihres Sohnes) "gilt" für die Vermietung der Räumlichkeiten "das OR" (Protokoll der Hauptverhandlung, S. 2; so auch die Homepage der Rekurrentin [www.\[...\].html](#)). Damit steht noch keineswegs fest, dass es sich aus baurechtlich/brandschutztechnischer Sicht um herkömmliche Wohnverhältnisse handelt. In privatrechtlicher Hinsicht deckt sich der Beherbergungsvertrag insofern mit einem Mietvertrag, als dem Mieter bzw. dem Gast gegen Entgelt für eine bestimmte Zeit ein oder mehrere möblierte Zimmer überlassen werden. Er unterscheidet sich aber von jenem, indem hier neben dem oder den eigentlichen Unterkunftsräumen auch noch Gemeinschaftsräume (z.B. Aufenthaltsräume) zur Verfügung gestellt und insbesondere ein gewisser Service wie Verpflegung, regelmässige Reinigung, Auskünfte, Überwachung angeboten werden (dazu etwa Amstutz/Morin/Schluop, in: Basler Kommentar Obligationenrecht I, hrsg. v. Honsell

et al., 5. A., Basel 2011, Einl. vor Art. 184 ff. N 292, 296 und 299 ff.). Die Vermietung der Wohnungen erfolgt im vorliegenden Fall ■ ganz im Gegensatz zum nach dem gemäss Obligationenrecht normierten Mietverhältnis ■ nicht auf Dauer. Sie ist ■ wie sich auch aus dem Internetauftritt der Rekurrentin zweifelsfrei ergibt ■ kurzfristig angelegt. Die Preise werden hier nicht pro Monat und Wohneinheit, sondern ausschliesslich pro Person und Tag angegeben, mithin nach Massgabe der Belegung. Für eine konventionelle Vermietung wäre ebenso wenig auch der Hinweis üblich, dass sich die angegebenen Preis "inklusive den gesetzlichen Steuern und Abgaben" verstehen. Die Vermarktung der Unterkünfte erfolgt zusätzlich über die Webseite von Basel Tourismus, woraus unverkennbar deutlich wird, dass die Rekurrentin in erster Linie ein Zielpublikum mit kurzem Aufenthalt in der Stadt Basel im Visier hat. Bezeichnenderweise sollen die Preisangaben auf ihrer Homepage bei Messeterminen, wenn die Unterkünfte in Basel knapp werden, vorübergehend nicht gelten. Vielmehr gedenkt die Rekurrentin offenbar, während Messen höhere Preis zu verlangen. Die Gäste können nach eigener Aussage der Rekurrentin (bzw. ihres Sohnes) jederzeit, d.h. ohne Beachtung gesetzlicher Kündigungsfristen, wieder ausziehen (Protokoll der Hauptverhandlung, S. 2). Dass einzelne Bewohnerinnen und Bewohner schon länger im Haus wohnen, ändert nichts daran, dass die Wohnungen für Kurzaufenthalte ausgeschrieben sind. Entsprechend stehen den Gästen im Keller auch keine eigenen, d.h. abschliessbare Räumlichkeiten/Abteile zur Verfügung, wo sie Nicht- oder Wenig-Gebrauchtes verstauen könnten. Die wechselnde Belegung wird besonders deutlich an den beiden Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss, welche nach Angaben der Rekurrentin an die Firma [] AG in [] vermietet sind. Diese bringt dort unter der Woche ihre im Raum Basel tätigen Arbeiter unter.

Aufgrund dieser Feststellungen kann vorliegend nicht mehr von einer üblichen Wohnnutzung gesprochen werden. Nach Art. 12 lit. a der Brandschutznorm VKF gelten, soweit in den Brandschutzvorschriften Anforderungen aufgrund der Nutzung oder Geschosshöhe festgelegt werden, als Beherbergungsbetriebe insbesondere Hotels und Pensionen (ferner auch Ferienheime), in denen dauernd oder vorübergehend 15 oder mehr Personen aufgenommen werden, die nicht auf fremde Hilfe angewiesen sind. Anlässlich des Augenscheins konnten in der Wohnung im Erdgeschoss 3 Betten, in den beiden Wohnungen im 1. bzw. 2. Obergeschoss jeweils 3 Doppelbetten bzw. ■bettsofas sowie schliesslich in derjenigen im 3. Obergeschoss 3 Betten festgestellt werden, was Schlafstätten für insgesamt 18 Personen ergibt. Diese zahlenmässige Feststellung ist aufgrund der konkreten Umstände mehr als maximal mögliche Belegung zu verstehen, denn als eine tatsächliche Überschreitung der Mindestschwelle gemäss der Definition des Beherbergungsbetriebs gemäss Art. 12 lit. a der Brandschutznorm VKF (zudem gemäss den Angaben im Internet auf der Webseite von Basel Tourismus [Ausdruck vom 4. Januar 2012, act. 8] Apartments bloss für insgesamt 12 Personen vorgesehen sind). Auch wenn es damit hier nicht um die Anwendung der Brandschutzvorschriften für derartige Betriebe geht, so kann für die Gewichtung der erfolgten Nutzungsänderung doch darauf abgestellt werden. Im Gegensatz zu einer Liegenschaft mit dauerhaften Mietverhältnissen ist im vorliegenden Fall mit häufigeren Wechseln von Bewohnerinnen und Bewohnern innert kurzer Folge zu rechnen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Rekurrentin ihre Mieterinnen und Mieter mit derselben Sorgfalt auswählt, wie sie das tun würde, wenn sie längerfristige Mietverträge eingehen würde. In einer Liegenschaft mit festen Mieterverhältnissen kennen sich die Mieterinnen und Mieter gewöhnlich und werden sich im Brandfall deshalb einander eher beistehen können, was im vorliegenden Fall mit kurzfristigen, wechselnden

Belegungsverhältnissen viel weniger zutrifft, zumal die Bewohnerinnen und Bewohner hier mit den örtlichen Verhältnissen auch weniger vertraut sind. Unter diesen Umständen ist im Interesse der Gäste ein minimaler Brandschutz sicherzustellen, der über das hinausgehen muss, was im Rahmen herkömmlicher Wohnnutzung verlangt wird.

4.3 Wie oben unter E. 4.1 ausgeführt, können bei wesentlichen baulichen oder betrieblichen Veränderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen Anpassungen an die Brandschutzvorschriften nur soweit verlangt werden, wie sie verhältnismässig sind. Der Verhältnismässigkeitsgrundsatz verlangt, dass eine Massnahme geeignet ist, das im öffentlichen Interesse angestrebte Ziel zu erreichen, und sich auch im Hinblick auf die Zweck-Mittel-Relation als erforderlich und angemessen erweist (statt vieler BGE 131 I 91 E. 3.3 S. 99 f. m.w.H.; VGE 682/2007 vom 22. Februar 2008 E. 6.5). Es gilt im Folgenden zu prüfen, ob die einzelnen verfügbaren Brandschutzaufgaben (Ziff. 9 bis 18 des vereinfachten Bau-Entscheid vom 23. August 2010), deren pauschale Aufhebung von der Rekurrentin verlangt wird, sich als verhältnismässig erweisen.

4.3.1 Mit der Brandschutzaufgabe in Ziff. 9 hat das Bauinspektorat in allgemeiner Weise auf die zur Anwendung gelangenden Brandschutzvorschriften hingewiesen sowie verfügt, dass Baustoffe zu verwenden seien, deren Brandkennziffern die Anforderungen an das Brenn- und Qualmverhalten erfüllen. Die Rekurrentin verlangt die Ersetzung der verschiedenen Brandschutzaufgaben durch die Formulierung:

"Neue Bauteile haben den Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherer (VKF) zu entsprechen."

Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die von der Rekurrentin geforderte Neuformulierung in inhaltlicher Hinsicht von der in Ziff. 9 der Baubewilligung gewählten Formulierung abweicht. Der Rechtsvertreter hat denn auch anlässlich des Augenscheins eingeräumt, dass sich der Antrag der Rekurrentin inhaltlich nicht von der Brandschutzaufgabe in Ziff. 9 des Bauentscheids unterscheidet. Unter diesen Umständen kann an dieser Auflage festgehalten werden.

4.3.2 Mit Brandschutzaufgabe Ziff. 10 sind die VKF-Vorschriften für 6-geschossige Gebäude für anwendbar erklärt worden. Das Bauinspektorat hat mit Stellungnahme an die Baurekurskommission vom 10. Januar 2011 eingeräumt, dass diese Auflage gar nicht seiner eigenen ständigen Praxis entspreche. Sie ist somit aufzuheben.

4.3.3 Brandschutzaufgabe Ziff. 11, wonach die in diesem Abschnitt "Brandschutz/Brandabschnitte ■ brandabschnittbildende Bauteile" enthaltenen Zifferangaben sich auf die VKF-Brandschutzrichtlinie "Schutzabstände Brandabschnitte" beziehen, ist bloss formaler Natur und ohne materielle Vorgaben hinsichtlich der zu ergreifenden Brandschutzvorkehrungen. Sie kann demzufolge bestehen bleiben.

4.3.4 Mit der Brandschutzaufgabe Ziff. 12 wird unter dem Titel "Brandschutzabschnittsbildung von Mehrfamilienhäusern" die Abtrennung von brandabschnittbildenden Wänden und Decken verlangt, insbesondere der einzelnen Geschosse, der Korridore und Treppenanlagen, welche als Flucht- und Rettungswege dienen, der Vertikalverbindungen (Aufzugs-, Lüftungs-, Installations- und Abwurfschächte), der technischen Räume (z.B. Heizräume), der Räume mit unterschiedlicher Nutzung, insbesondere bei unterschiedlicher Brandgefahr, und schliesslich noch der Wohnungen. Es versteht sich von selbst, dass die hier geforderten

Brandschutzmassnahmen mit enormen Kosten verbunden wären (vgl. dazu auch die Offerten der [] Bau AG vom 22. November 2010 und 3. Dezember 2010 sowie die Kostenschätzung der [] Architekten GmbH vom 22. November 2010, Rekursbeilagen 7-9), die nicht mehr verhältnismässig wären. Das Bauinspektorat hat bereits in seiner Stellungnahme an die Baurekurskommission vom 10. Januar 2011 diese Auflage als nicht mit seiner eigenen Praxis übereinstimmend bezeichnet. Es ist somit ohne Weiteres von dieser Auflage Abstand zu nehmen.

4.3.5 Unter Ziff. 13 wird die Ersetzung von Türen in Brandschutzabschnitten, namentlich von Wohnungstüren verlangt, deren Feuerwiderstand den Anforderungen von EI 30 nicht entspricht. Bei der Besichtigung der Liegenschaft wurde festgestellt, dass die Eingangstüren zu den Wohnungen allesamt aus einfachem Holz mit Glas bestehen. Es versteht sich von selbst, dass im Falle eines Feuers diese keinerlei Brandschutz bieten. Würden die bestehenden Wohnungstüren durch Türen mit dem geforderten Feuerwiderstand ersetzt, würde ein wirksamer Schutz gegen die Verrauchung des Treppenhauses erreicht. Die Kosten hierfür erscheinen vergleichsweise bescheiden. In der Offerte der [] Bau AG vom 22. November 2010 (Rekursbeilage 7) werden die betreffenden Schreinerarbeiten mit insgesamt rund CHF 16'400.■ angegeben. Die Kosten pro Türe sind an dieser Stelle nicht spezifiziert, sondern es wird auf eine ■ allerdings von der Rekurrentin nicht eingereichte ■ Separatofferte verwiesen. Man muss allerdings von insgesamt 5 Türen (4 Wohnungstüren sowie der Türe zum Kellerabgang [dazu nachstehend E. 4.3.6]) ausgehen, die zu ersetzen sind. Zudem muss noch ein gewisser Betrag für ■ nicht näher spezifizierte ■ Leitungsverkleidungen unter diesem Posten abgezogen werden. Es kann unter diesen Umständen zwanglos von einem Betrag von ca. CHF 15'000.■ für die 5 Brand-schutztüren ausgegangen werden, womit die Kosten für die einzelne Wohnungstüre auf maximal CHF 3'000.■ zu stehen kämen. Dieser Betrag erscheint angesichts des damit bewirkten Brandschutzes als durchaus angemessen, so dass an dieser Auflage festgehalten werden kann.

4.3.6 Mit Brandschutzaufgabe Ziff. 14 wird die Abtrennung des Untergeschosses vom Treppenhaus mit brandabschnittsbildenden Bauteilen bzw. alternativ die Ausstattung der Räume im Untergeschoss zum dortigen Vorplatz mit feuerwiderstandsfähigen Brandschutzabschlüssen (Brandschutztüren) verlangt. Der Vertreter der Feuerpolizei, Herr B____, hat anlässlich der Liegenschaftsbesichtigung hierzu ausgeführt, dass aus Sicht des Brandschutzes im Kellerabgang eine sog. EI 30-Türe notwendig sei, dass aber keine weitergehenden Massnahmen wie Abschlüsse der einzelnen Räumlichkeiten mit eigener Brandschutztüren oder ■verkleidung erforderlich seien (Augenscheinprotokoll S. 6). Mit der Ersetzung der bestehenden einfachen Holzkassettenüre durch eine Türe mit dem genannten Feuerwiderstand kann es somit sein Bewenden haben. Sie erscheint nach dem unter E. 4.3.5 vorstehend Gesagten ohne Weiteres auch als verhältnismässig.

4.3.7 Unter Brandschutzaufgabe Ziff. 15 werden detaillierte Anforderungen an den Brandschutz der Installationsschächte formuliert. Gemäss Aussagen des Sohnes der Rekurrentin anlässlich des Augenscheins gibt es jedoch keine Installationsschächte. Vielmehr seien alle Leitungen in den Wänden (Augenscheinprotokoll S. 6). Damit kann der Aussage des Vertreters der Feuerpolizei gefolgt werden, dass die genannte Auflage unter diesen Umständen hinfällig ist.

4.3.8 Brandschutzaufgabe Ziff. 16 steht einleitend unter dem Titel "Brandschutz/Flucht- und Rettungswege" und ist wie Brandschutzaufgabe Ziff. 11 bloss formaler Natur, so dass auf

die Ausführungen unter E. 4.3.3 verwiesen werden kann.

4.3.9 Mit Brandschutzaufgabe Ziff. 17 wird verlangt, dass die Treppenhäuser als Brandabschnitte mit Feuerwiderstand REI 60 (nbb) zu erstellen und von den einzelnen Geschossen durch Brandschutzabschlüsse (Brandschutztüren etc.) abzutrennen sind, deren erforderlicher Feuerwiderstand EI 30 bzw. E 30 (in Bereichen mit sehr kleiner Brandbelastung) beträgt. Das Bauinspektorat hat diese Auflage in seiner Stellungnahme vom 10. Januar 2011 als nicht konform mit seiner eigenen Praxis bezeichnet, so dass ohne Weiteres als nicht verhältnismässig von ihr Abstand genommen werden kann.

4.3.10 Mangels genügend grosser, direkt ins Freie führender Lüftungsflügel hat das Bauinspektorat mit Brandschutzaufgabe Ziff. 18 den Einbau von Entrauchungsöffnungen zuoberst im Treppenhaus angeordnet. Auch diese Auflage hat das Bauinspektorat nachträglich als nicht übereinstimmend mit seiner eigenen Praxis erklärt (Stellungnahme an die Baurekurskommission vom 10. Januar 2011). Angesichts des Umstandes, dass mit der Ersetzung der Wohnungstüren durch Brandschutztüren mit einem minimalen Feuerwiderstand der Flucht- bzw. Rettungsweg zumindest für eine bestimmte Zeit vor Verrauchung geschützt wird (s. oben E. 4.3.5), erscheint der aufwändige Einbau von Entrauchungsöffnungen als übermässig. Brandschutzaufgabe Ziff. 18 ist somit ebenfalls aufzuheben.

4.4 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Brandschutzaufgaben Ziffern 10, 12, 15, 17 und 18 aufzuheben sind. Die übrigen Brandschutzvorschriften erscheinen, soweit sie konkrete Vorkehrungen verlangen, mit Blick auf die gegenwärtige Nutzung der Liegenschaft demgegenüber als verhältnismässig. Sollte die Nutzung jedoch in einem Masse verändert werden, dass damit die Brandgefahr steigt ■ zu denken ist insbesondere an einen Ausbau der Räumlichkeiten im Keller mit dem Zweck, sie für einen längeren Aufenthalt von Menschen brauchbar zu machen, oder des Betriebs eines Beherbergungsbetriebs mit über 15 Hausbewohnern ■, wären strengere Brandschutzmassnahmen anzuordnen.

E. 5

Mit Bezug auf die angefochtenen Brandschutzaufgaben dringt die Rekurrentin mit ihrem Rekurs grossmehrheitlich durch, weshalb von der Erhebung von Gerichtsgebühren abzusehen ist. Der Rekurrentin kann trotz ihres teilweisen Obsiegens keine (teilweise) Parteientschädigung zugesprochen werden, da es ihrem Verhalten bzw. dem ihr anzurechnenden Verhalten ihrer Rechtsvertretung anzulasten ist, dass die Wohnungen in ihrer Liegenschaft anlässlich des Augenscheins der Vorinstanz am 26. Januar 2011 trotz gehöriger Ankündigung nicht besichtigt werden konnten und somit der massgebliche Sachverhalt nur unvollständig ermittelt werden konnte. Soweit sich die Rekurrentin dadurch gezwungen sah, auf dem Rekursweg an das Verwaltungsgericht zu gelangen, hat sie die damit verbundenen Vertretungskosten selber zu tragen. Hätte sie an jenem Augenschein teilgenommen und die betreffenden Wohnungen zur Besichtigung geöffnet, hätte der umstrittene Sachverhalt ohne Weiteres bereits vor der Baurekurskommission geklärt werden können. Die Rekurrentin hat damit auch keinen Anspruch auf Ersatz der im vorinstanzlichen Verfahren angefallenen Vertretungskosten.