

BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2019.151 vom 12. Mai 2020

BS Appellationsgericht, 2020-05-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2019.151

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2019.151 du 12 mai 2020

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2019.151 del 12 maggio 2020

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 § 6 BRKG sowie § 10 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRPG, SG 270.100) dem Rekurs an das Verwaltungsgericht. Laut § 92 Abs. 1 Ziff. 11 des Gerichtsorganisationsgesetzes (GOG, SG 154.100) ist das Dreiergericht zum Entscheid berufen. Die Rekurrenten sind als Adressaten des vorinstanzlichen Entscheids und Eigentümer der streitbezogenen Wohnung vom angefochtenen Entscheid berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung, weshalb sie zum Rekurs berechtigt sind (§ 13 Abs. 1 VRPG). Auf den frist- und formgerecht eingereichten Rekurs ist einzutreten.

1.2 Die Kognition des Verwaltungsgerichts richtet sich nach der allgemeinen Vorschrift von § 8 VRPG. Danach prüft das Gericht, ob die Verwaltung öffentliches Recht nicht oder nicht richtig angewendet, den Sachverhalt unrichtig festgestellt, wesentliche Form- oder Verfahrensvorschriften verletzt oder ihr Ermessen überschritten oder missbraucht hat.

E. 2

2.1 Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat führte in der im vorinstanzlichen Verfahren angefochtenen Verfügung vom 2. August 2018 aus, dass bei einer Kontrolle in der nordwestlich angeordneten Dreizimmerwohnung im zweiten Obergeschoss der Liegenschaft Steinengraben 12 ein Sexbetrieb in Form eines Salons festgestellt worden sei. Dies habe sich einerseits aus einer Kontrolle vor Ort ergeben und sei andererseits aufgrund von Angaben im Internet sowie Informationen der örtlichen Polizeibehörde bestätigt worden. Zudem entspreche die zu beanstandende Wohnung nicht dem zuletzt bewilligten Planstand. Daher müssten die Rekurrenten ein nachträgliches Baugesuch einreichen. In diesem müssten die Nutzungen und baulichen Veränderungen in der zu beanstandenden Nutzungseinheit abweichend vom zuletzt bewilligten Planungsstand klar definiert werden (vgl. act. 7/3, Verfügung des Bau- und Gastgewerbeinspektorats vom 2. August 2018). Im angefochtenen Entscheid der Baurekurskommission stufte diese die aktuelle Nutzung der Wohnung für sexgewerbliche Zwecke als klar gewerblich ein. Aus dem Augenscheinprotokoll des Bau- und Gastgewerbeinspektorats und den aktenkundigen Polizeirapporten ergebe sich, dass regelmässig mehrere Frauen in den Räumlichkeiten anwesend seien, die Sexdienstleistungen anbieten würden. Allein schon die Anzahl der angetroffenen Personen würde eine Wohnnutzung als unmöglich oder jedenfalls nebensächlich erscheinen lassen. Die von den Rekurrenten als Wohnungsmieterinnen bezeichneten Frauen C___ und D___ seien bei den polizeilichen Requisitionen nur

einmal respektive gar nie anwesend gewesen. Entgegen den Ausführungen der Rekurrenten sei der Lebensmittelpunkt der genannten Frauen nicht in der Wohnung im zweiten Obergeschoss der Liegenschaft. Auch die Werbung auf einschlägigen Websites für die Dienstleistungen zeige den gewerblichen Charakter der Nutzung auf (vgl. angefochtener Entscheid, E. 11 S. 6 f.). Die Baurekurskommission prüfte daraufhin, ob die vorliegende Nutzungsänderung von der bewilligten Büronutzung hin zur sexgewerblichen Nutzung bewilligungspflichtig sei. Für eine solche Bewilligungspflicht spreche, dass bei einer Umnutzung von Büronutzung zu sexgewerblicher Nutzung im Hinblick auf das öffentliche Interesse an einem hinreichenden Brandschutz eine Unterscheidung vorliege, welche nach einer vorgängigen behördlichen Kontrolle verlange. Im Übrigen habe sich beim Augenschein gezeigt, dass der Grundriss der streitbezogenen Wohnung verändert worden sei. Es handle sich dabei um einen baubewilligungspflichtigen Vorgang, weshalb die Verfügung des Bau- und Gastgewerbeinspektorats betreffend Anordnung der Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs nicht zu beanstanden sei. Es sei nicht relevant, ob die Rekurrenten oder eine Rechtsvorgängerin die Grundrissveränderungen vorgenommen habe, da die Rekurrenten als Eigentümer eine bauordnungsrechtliche Zustandsverantwortlichkeit treffe (vgl. angefochtener Entscheid, E. 12 S. 7 f.). Die angefochtene Verfügung sei damit rechtmässig. Ob die in den Räumlichkeiten vorgenommenen Veränderungen bewilligungsfähig seien, müsse an dieser Stelle nicht geprüft werden (angefochtener Entscheid, E. 13 S. 8).

2.2 Die Rekurrenten machen in ihrem Rekurs vom 23. September 2019 geltend, dass nach wie vor nicht klar sei, was die baulichen Veränderungen seien respektive was gemäss Planungsstand 1954 zu heute baulich neu eingegeben werden müsse. Die Erstellung von inneren neuen Wänden sei bewilligungsfrei. Es sei unklar, was (der frühere Grundeigentümer) genau verändert oder für welche Elemente eine Bewilligung nötig sei. Daher sei die Sache an die Vorinstanz respektive das Bau- und Gastgewerbeinspektorat zurückzuweisen. Zudem sei das Objekt im zweiten Obergeschoss am Steinengraben schon immer für eine gewerbliche Nutzung errichtet und so genutzt worden. Es liege somit keine Nutzungsänderung vor. Eine Nutzungsänderung von der Büronutzung zu einer Nutzung im Sinne der Wohnungsprostitution und Escort Service sei nicht bewilligungspflichtig. Zudem sei davon auszugehen, dass die vorliegende Nutzung schon vor dem Inkrafttreten des WRFG vorgelegen habe und dass die neuen nicht tragenden Trennwände schon länger als 30 Jahre eingebaut worden seien. Damit liege Besitzstand vor (vgl. zum Ganzen: Rekursbegründung, Ziff. 6a S. 2 f.). Die aktuelle Nutzung sei zonenkonform. Die Rekurrenten hätten Anspruch darauf zu wissen, ob sie in einem nachträglichen Baugesuch die Trennwände neu eingeben müssten oder nicht. Es sei Sache der verfügenden Instanz, darzulegen, wo die Unterschiede liegen würden und welche Bauteile nachträglich zu bewilligen seien. Zudem könne die Baurekurskommission auch nicht offenlassen, ob die Nutzungsänderung als solche bewilligungspflichtig sei. Dies sei auch im Hinblick auf die Frage, ob ein ordentliches oder ein vereinfachtes Bauverfahren zur Anwendung käme, von entscheidender Bedeutung (vgl. zum Ganzen: Rekursbegründung, Ziff. 7a S. 4-6). Die Wohnung sei seit längerem für Wohnungsprostitution genutzt worden. Daher komme die Bestandesgarantie zum Tragen. Auch für die baulichen Änderungen würde die erweiterte Bestandesgarantie gemäss § 77 Abs. 3 BPG zur Anwendung gelangen (vgl. Rekursbegründung, Ziff. 8b S. 6 f.). Es sei auch nicht richtig, dass im Hinblick auf die Frage der Sicherheit und des Brandschutzes von einem wesentlichen Unterschied zwischen der Büronutzung einerseits und der sexgewerblichen Nutzung andererseits auszugehen sei.

Auch allfällig geltend gemachte ideelle Immissionen könnten mangels entsprechender gesetzlicher Grundlage nicht für eine restriktivere Beurteilung von sexgewerblichen Betrieben dienen (vgl. Rekursbegründung, Ziff. 9a f. S. 8 f.).

2.3 In Sachverhaltshinsicht ist zunächst zu prüfen, von welcher Nutzung der Wohnung auszugehen ist. Die Baurekurskommission ist dabei der Einschätzung des Bau- und Gastgewerbeinspektors gefolgt. Dieses ist aufgrund eines Augenscheins vor Ort und verschiedener Polizeirapporte zum Ergebnis gekommen, dass regelmässig mehrere Frauen in den Räumlichkeiten anwesend seien, die Sexdienstleistungen anbieten würden. Die von den Rekurrenten angegebene Wohnungsmieterin sei mit Ausnahme von einer polizeilichen Requisition nie in der Wohnung angetroffen worden. Frau D____ sei gar nie anwesend gewesen. Die Wohnung bildete daher nicht den Lebensmittelpunkt der Frauen D____ und C____. Für den gewerblichen Charakter der Nutzung spreche sodann die Werbung auf einschlägigen Websites für Sexdienstleistungen sowie die bei einer polizeilichen Kontrolle gemachte Aussage, wonach Geld (offenbar die Tagesmiete) an Frau C____ bezahlt werde (vgl. angefochtener Entscheid, E. 11 S. 6 f.). Diese Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanzen werden von den Rekurrenten nicht substantiiert infrage gestellt, auch wenn sie die Nutzung als «Wohnungsprostitution» bezeichnen (Rekursbegründung, Ziff. 8b S. 6). Zwar behaupten die Rekurrenten, der «Schwerpunkt bei der aktuellen Nutzung» liege beim «Escort-Service, wo die Dienstleistungen ohnehin extern erbracht» würden (Rekursbegründung, Ziff. 9b S. 8). Diese Behauptung wird aber mit keinerlei Beweisanträgen unterlegt. Sie steht auch im Widerspruch zu den vorgenannten Ausführungen auf Seite 6 der Rekursbegründung zur Belegung der Wohnung mit «Wohnungsprostitution». Den Ausführungen der Vorinstanzen zur Nutzung der Wohnung ist aufgrund der von diesen erhobenen Beweisen vollumfänglich zu folgen. Daraus ergibt sich, dass die sexgewerbliche Nutzung der Wohnung eindeutig dominiert und das Wohnen dagegen nebensächlich erscheint.

Von den Rekurrenten wird zudem behauptet, dass die Wohnung schon seit vielen Jahren mit Wohnungsprostitution belegt gewesen sei (vgl. Rekursbegründung, Ziff. 8b S. 6). Aus den in den Akten vorhandenen Polizeirapporten geht hervor, dass seit 2017 eine sexgewerbliche Nutzung der Wohnung festgestellt worden ist (act. 7/3, Beilage 4 zur Rekursantwort der Baurekurskommission vom 12. Oktober 2018; act. 7/4, E-Mail der Kantonspolizei Basel-Stadt vom 9. März 2018). Die Rekurrenten gaben gegenüber dem Bau- und Gastgewerbeinspektor an, dass sie die Wohnung ab 1. September 2017 an Frau C____ vermietet hätten, welche einen Teil der Wohnung an eine Frau D____ vermietet habe (act. 7/4, Eingabe der Rekurrenten vom 2. März 2018). Hinweise auf eine bereits in früheren Zeiten erfolgte Nutzung der Wohnung für das Sexgewerbe ergeben sich weder aus den Akten noch werden solche von den Rekurrenten vorgebracht. Die Baurekurskommission weist in ihrer Rekursantwort zurecht darauf hin, dass sich aus den Akten vielmehr ergibt, dass die aktuelle sexgewerbliche Nutzung im Jahr 2000 noch nicht bestanden hat (Rekursantwort der Baurekurskommission vom 29. November 2019, Rz. 8 S. 3).

Von den Rekurrenten wird vorgebracht, dass das Objekt im zweiten Obergeschoss Steinengraben 12 schon immer für eine gewerbliche Nutzung errichtet und als solche bewirtschaftet worden sei (Rekursbegründung, Ziff. 6d S. 3). Aus den in den Vorakten befindlichen Bewilligungsunterlagen vom November 1953 (vom Bau- und Gastgewerbeinspektor anlässlich des Augenscheins durch die Baurekurskommission

eingereicht) geht hervor, dass in der betroffenen Liegenschaft im ersten und zweiten Obergeschoss Büronutzung vorgesehen und bewilligt worden war, währenddem im dritten und vierten Obergeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen und bewilligt worden war. Im Jahr 1985 wurde ein Gesuch der damaligen Eigentümerschaft [...] für die Umnutzung von Büros in zwei Wohnungen im ersten Stock bewilligt. In ihrer Rekursbegründung an das Verwaltungsgericht machen die Rekurrenten geltend, dass davon auszugehen sei, dass die damalige Eigentümerschaft im Jahr 1985 auch die Büros im zweiten Obergeschoss zwecks besserer Vermietung analog zur Umwandlung von Büros in Wohnungen im ersten Obergeschoss umgewandelt habe. Das zweite Obergeschoss sei jedoch weiter gewerblich genutzt worden (vgl. Rekursbegründung, Ziff. 8c S. 7). Für diese Behauptungen können die Rekurrenten allerdings nur auf das vereinfachte Baubeghären von 1985 für das erste Obergeschoss verweisen. Entgegen den Behauptungen der Rekurrenten ergeben sich daraus keine Hinweise, dass zu diesem Zeitpunkt auch im zweiten Obergeschoss Änderungen vorgenommen worden waren.

Die Baurekurskommission ging im angefochtenen Entscheid davon aus, dass in der streitbezogenen Wohnung gegenüber dem bewilligten Zustand eine Veränderung der Raumaufteilung stattgefunden habe (angefochtener Entscheid, Sachverhalt S. 3). Die Rekurrenten machen geltend, dass der Einbau von neuen Trennwänden bereits vor mehr als 30 Jahren vorgenommen worden sei (Rekursbegründung, Ziff. 6e S. 3). Die Rekurrenten beantragen dazu die Anordnung eines Gutachtens über Qualität und Jahr des Einbaus der Trennwand und behalten sich die Edition von Bauunterlagen (Jahr und Qualität der Trennwand nach Recherche mit Voreigentümer etc.) vor (Rekursbegründung, S. 3). Die Rekurrenten übersehen bei ihrer Argumentation, dass sie als Eigentümerschaft verantwortlich sind für die Einhaltung einer baurechtlichen Bewilligung (VGE VD.2017.193 vom 6. Dezember 2018 E. 2.4.3.1). Die Baubewilligung ist eine sachbezogene Bewilligung und grundsätzlich nicht an eine bestimmte Person gebunden. Sie haftet am Grundstück und ist mit diesem übertragbar. Sie gilt mit den in ihr enthaltenen Nebenbestimmungen für den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstücks. Beim Rechtsnachfolger entsteht nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und der Lehre originär eine eigene bauordnungsrechtliche Zustandsverantwortlichkeit; selbst wenn der Rechtsnachfolger im damaligen Zeitpunkt nicht Adressat der Baubewilligung war, ist ihm als neuem Eigentümer ein allfälliger rechtswidriger Zustand grundsätzlich zuzurechnen (vgl. BGer 1C_59/2011 vom 10. Mai 2011 [Zermatt], 1P.519/2004 vom 4. März 2005 E. 4 sowie 1A.19/2001 vom 22. August 2001 E. 4a, in: ZBl 2002, S. 582 ff.; VGer ZH VB.2016.00411 vom 07. Juni 2018 E. 2.1; Waldmann/Hänni, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 22 N. 74). Wenn wie hier (unbestrittenermassen) eine Diskrepanz zwischen den vorhandenen Baubewilligungsunterlagen und der tatsächlichen baulichen Situation festgestellt wird, obliegt es der Eigentümerschaft, darzutun, zu welchem Zeitpunkt welche baulichen Änderungen vorgenommen worden sind. Ihr obliegt damit die von den Rekurrenten bloss vorbehaltene Edition von Bauunterlagen und die entsprechenden Recherchen mit der Voreigentümerschaft. Die Baurekurskommission ist zu Recht zum Schluss gelangt, dass gegenüber dem bewilligten Grundzustand bauliche Änderungen vorgenommen worden sind, welche von der Eigentümerschaft weder in Bezug auf den Zeitpunkt noch das Ausmass geklärt wurden.

2.4 Basierend auf diesen Sachverhaltsfeststellungen ist zu prüfen, ob das Bau- und Gastgewerbeinspektorat in der ursprünglich angefochtenen Verfügung zurecht die

Eigentümerschaft dazu aufforderte, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, in welchen die Nutzungen und baulichen Änderungen in der zu beanstandenden Nutzungseinheit im zweiten Obergeschoss, abweichend vom zuletzt bewilligten Planstand, dem Bauentscheid [...] aus dem Jahr 1954, klar definiert werden müssten. Die Baurekurskommission bejahte diese Frage zurecht. Bereits für die Klärung der Frage, welche baulichen Änderungen gegenüber dem bewilligten Zustand zu welchem Zeitpunkt vorgenommen wurden, war die Anordnung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens richtig. Für die Rechtmässigkeit dieser Anordnung spielt es entgegen den Ausführungen der Rekurrenten keine Rolle, ob die baulichen Änderungen von den Rekurrenten oder der früheren Eigentümerschaft der Liegenschaft vorgenommen worden waren. Ebenso spielt es für die Rechtmässigkeit dieser Anordnung keine Rolle, ob diese Änderungen im vereinfachten Verfahren zu beurteilen sind und ob die baulichen Änderungen aufgrund des Bestandsschutzes zu bewilligen sind. Die Frage des richtigen Verfahrens sowie die Frage der Bewilligungsfähigkeit können erst aufgrund des nachträglichen Baubewilligungsgesuches geprüft und beantwortet werden. Die für die Beantwortung dieser Fragen erforderlichen Angaben sind von der Eigentümerschaft mit dem verlangten Baugesuch zu liefern. Die erkannten baulichen Änderungen gegenüber dem bewilligten Grundzustand rechtfertigen somit bereits alleine für sich die Einforderung eines nachträglichen Baugesuches.

2.5 Entgegen den Ausführungen der Rekurrenten rechtfertigt aber auch die Umnutzung der Wohnung von der bisherigen bewilligten Büronutzung zu einer sexgewerblichen Nutzung die Anordnung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens.

Bauten und Anlagen dürfen gemäss Art. 22 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Nach der Rechtsprechung ist eine bauliche Massnahme dann dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, wenn mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE 120 Ib 379 E. 3c S. 383 f. mit Hinweisen). Daher kann sich die Bewilligungspflicht auch aus dem Betrieb einer Baute ergeben (Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 22 N 10). Wenn diese Voraussetzung erfüllt ist, unterstehen reine Umnutzungen ebenso der Baubewilligungspflicht (BGE 119 Ib 222 E. 3a S. 226 f. mit Hinweisen; BGer 1C_157/2011 vom 21. Juli 2011 E. 3.1, 1C_47/2008 vom 8. August 2008 E. 2.5.1, in: ZBl 111/2010 S. 397, 1A.216/2003 vom 16. März 2004 E. 2.1, erwähnt in: URP 2004 S. 349). Auch blosse Nutzungsänderungen, die ohne bauliche Vorkehrungen auskommen, unterstehen der Bewilligungspflicht, wenn sie neu, organisiert und von erheblicher Intensität sind, regelmässig erfolgen sowie auf Dauer angelegt sind (vgl. BGer 1C_529/2012 vom 29. Januar 2013 E. 5.1 m.H. auf BGE 113 Ib 219 E. 4d S. 223). Bewilligungspflichtig sind dabei auch Zweckänderungen, selbst wenn sie äusserlich nicht in Erscheinung treten und nicht mit baulichen Veränderungen verbunden sind. Eine ohne bauliche Vorkehrungen auskommende Zweckänderung unterliegt der Bewilligungspflicht nur dann nicht, wenn auch der neue Verwendungszweck der in der fraglichen Zone zugelassenen Nutzung entspricht und sich die Änderung hinsichtlich ihrer Auswirkung auf Umwelt sowie Planung als ausgesprochen geringfügig erweist (BGE 113 Ib 219 E. 4d S. 223 m.H.; BGer 1C_120/2012 vom 22. August 2012 E. 3.2).

Es ist somit zu prüfen, ob bei einer Umnutzung einer Wohnung von der bisherigen (bewilligten) Büronutzung in eine sexgewerbliche Nutzung von ausgesprochen

geringfügigen Auswirkungen auf Umwelt und Planung auszugehen ist. Das Verwaltungsgericht hat die Bewilligungspflicht bei einer Umnutzung einer bisher als Fitnessclub bewilligten Liegenschaft zu einem Erotikclub unter Berücksichtigung von möglichen Lärmemissionen und auch ideellen Immissionen bejaht (vgl. VGE VD.2013.39 vom 1. November 2013). Im Entscheid VD.2018.72 vom 24. Mai 2019 hat das Verwaltungsgericht ausgeführt, dass gemäss Lehre und Rechtsprechung von sexgewerblichen Betrieben generell ideelle Immissionen ausgehen, deren Konfliktpotential von der Besiedlungsdichte eines Gebietes abhängt. Je stärker eine Nachbarschaft besiedelt ist, desto höher ist das Konfliktpotential zwischen der Wohnnutzung und der sexgewerblichen Nutzung (Koller, Defizite in der öffentlich-rechtlichen Regulierung der Sexarbeit in der Schweiz, in: ex ante 1/2017 S. 13, 22).

Das Bundesgericht hat im Entscheid 1C_518/2016 vom 26. September 2017 E. 4.3 die Bewilligungspflicht für die Einrichtung eines Massagesalons bejaht. Unbesehen der Frage, in welchem Umfang die Liegenschaft bis anhin zu Wohn- bzw. zu gewerblichen Zwecken genutzt worden war, stelle die Einrichtung von Massagestudios eine relevante Nutzungsänderung dar. Das Kantonsgericht habe zu Recht auch darauf hingewiesen, dass diese Art von Betrieb mit Freiverkehr verbunden sei, der sich auf die Erschliessungssituation auswirke, und dass damit entsprechende ideelle Immissionen einhergehen würden. Hinzuzufügen sei, dass sich das geplante Erotikgewerbe auch aufgrund der Öffnungszeiten (bis 22 bzw. 24 Uhr) von anderen Gewerbenutzungen unterscheiden würde (BGer 1C_518/2016 vom 26. September 2017 E. 4.3 mit Verweis auf 1C_499/2014 vom 25. März 2015 E. 6, in: ZBl 117/2016 S. 609, 612 ff.).

Diese Überlegungen sind analog zu übertragen auf den Fall, dass in einer Liegenschaft mit gemischter Wohn-/Büronutzung eine Änderung von Büronutzung zu sexgewerblicher Nutzung erfolgt. Die Kundschaft sucht einen solchen sexgewerblichen Betrieb nicht nur tagsüber, sondern auch am Abend und in der Nacht auf. Darauf wird denn auch in den sich in den Akten befindlichen Auszügen der entsprechenden Werbung verschiedentlich hingewiesen («ich bin 24/7 verfügbar»; act. 7/4, Printscreens vom 7. Dezember 2017). Die Lärmemissionen, welche von einem sexgewerblichen Betrieb ausgehen, unterscheiden sich daher von denjenigen eines Bürobetriebs. Aus den Vorakten geht zudem hervor, dass die Anbietenden der Sexdienstleistungen vorwiegend aus dem Ausland stammen und sich jeweils nur für kürzere Dauer in den gleichen Betrieben aufhalten (vgl. act. 7/3, Polizeirapporte). Auch hier besteht ein Unterschied zur üblichen Nutzung eines Büros. Die Baurekurskommission hat zurecht darauf hingewiesen, dass bei einer sexgewerblichen Nutzung somit ein erhöhtes öffentliches Interesse an der Überprüfung der Sicherheitsvorschriften insbesondere in Bezug auf den Brandschutz besteht. Auch aus diesem Grund hat die Baurekurskommission somit die Anordnung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zurecht als rechtmässig qualifiziert.

2.6 Entgegen den Ausführungen der Rekurrenten ist für die Bejahung dieser Bewilligungspflicht die Einhaltung des Wohneinheitsplans sowie des Wohnförderungsgesetzes nicht relevant. Es ist unbestritten, dass die Nutzung der Wohnung für Bürozwwecke und somit eine gewerbliche Nutzung der Wohnung bewilligt und somit rechtmässig ist. Dies ändert aber gemäss den obigen Ausführungen nichts am Erfordernis einer eigenständigen Bewilligung für die Umnutzung der Liegenschaft von dieser bewilligten Büronutzung hin zu sexgewerblicher Nutzung.

E. 3

Aus dem Dargelegten ergibt sich, dass der Rekurs in allen Punkten abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Rekurrenten gemäss § 30 Abs. 1 VRPG dessen Kosten zu tragen.

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