

LU_GERICHTE 7H 16 52 vom 9. Februar 2017

LU Gerichte, 2017-02-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_7H_16_52

FR: LU_GERICHTE 7H 16 52 du 9 février 2017

IT: LU_GERICHTE 7H 16 52 del 9 febbraio 2017

Regeste

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Wer für Dienstleistungen vorgesehene Nutzflächen – in Abweichung der Baubewilligung und entgegen einem rechtskräftig verfügbaren Wohnverbot – zu Wohnzwecken umnutzt und dadurch den gemäss BZR zulässigen Wohnanteil von 20 % überschreitet, kann sich nicht auf den guten Glauben berufen (E. 3.4). Prüfung der Voraussetzungen des Vertrauensschutzes (E. 3.5-3.6). Das verfügbare Wohnnutzungsverbot erweist sich als verhältnismässig (E. 3.7). | § 37 PBG, § 202 PBG, § 209 PBG; Art. 36a BZR. | Bau- und Planungsrecht

Volltext

Luzern Kantonsgericht 4. Abteilung 09.02.2017 7H 16 52

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Wer für Dienstleistungen vorgesehene Nutzflächen – in Abweichung der Baubewilligung und entgegen einem rechtskräftig verfügbaren Wohnverbot – zu Wohnzwecken umnutzt und dadurch den gemäss BZR zulässigen Wohnanteil von 20 % überschreitet, kann sich nicht auf den guten Glauben berufen (E. 3.4). Prüfung der Voraussetzungen des Vertrauensschutzes (E. 3.5-3.6). Das verfügbare Wohnnutzungsverbot erweist sich als verhältnismässig (E. 3.7). | § 37 PBG, § 202 PBG, § 209 PBG; Art. 36a BZR. | Bau- und Planungsrecht

Rechtsprechung Luzern Instanz: Kantonsgericht Abteilung: 4. Abteilung Rechtsgebiet: Bau- und Planungsrecht Entscheiddatum: 09.02.2017 Fallnummer: 7H 16 52 LGVE: Gesetzesartikel: § 37 PBG, § 202 PBG, § 209 PBG; Art. 36a BZR. Leitsatz: Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Wer für Dienstleistungen vorgesehene Nutzflächen – in Abweichung der Baubewilligung und entgegen einem rechtskräftig verfügbaren Wohnverbot – zu Wohnzwecken umnutzt und dadurch den gemäss BZR zulässigen Wohnanteil von 20 % überschreitet, kann sich nicht auf den guten Glauben berufen (E. 3.4). Prüfung der Voraussetzungen des Vertrauensschutzes (E. 3.5-3.6). Das verfügbare Wohnnutzungsverbot erweist sich als verhältnismässig (E. 3.7). Rechtskraft: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Entscheid: Am 14. November 2012 erteilte der Stadtrat Sursee der A AG und der B AG die Baubewilligung für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf den Grundstücken Nrn. z und y (heute: Grundstück Nr. y), beide GB Sursee. Mit Entscheid vom 20. August 2014 wurde eine (weitere) Planänderung für das Wohn- und Geschäftshaus mit Einstellhalle teilweise bewilligt, jedoch betreffend den Einbau von sieben Wohnungen statt Dienstleistungsflächen im 4. Obergeschoss und Erweiterung der Wohnflächen auf Kosten der Wintergärten im 5. Obergeschoss verweigert. ■ In Ergänzung zum Entscheid der 2. Planänderung vom 20. August 2014 beschloss der Stadtrat Sursee am 22. Februar 2016 was folgt (Ziff. 1 des Rechtsspruchs): ■ "1. Die nachfolgend aufgeführten Räumlichkeiten dürfen nach dem 30. Juni 2016 nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden. Dieses Nutzungsverbot gilt für die Gesuchsteller, für die

Stockwerkeigentümer und für die Mieter der Räumlichkeiten im 4. OG des Wohn- und Geschäftshauses auf Grundstück Nr. y: Stockwerks-Eigentum Nr. x, Räumlichkeit im 4. OG, Z-Strasse 1 Stockwerks-Eigentum Nr. w, Räumlichkeit im 4. OG, Z-Strasse 1 Stockwerks-Eigentum Nr. v, Räumlichkeit im 4. OG, Z-Strasse 1 Stockwerks-Eigentum Nr. u, Räumlichkeit im 4. OG, Y-Strasse 2 Stockwerks-Eigentum Nr. t, Räumlichkeit im 4. OG, Y-Strasse 3 Stockwerks-Eigentum Nr. s, Räumlichkeit im 4. OG, Y-Strasse 3 Stockwerks-Eigentum Nr. r, Räumlichkeit im 4. OG, Y-Strasse 4" ■ Dieses Nutzungsverbot zu Wohnzwecken (4. Obergeschoss) sei im Grundbuch Sursee auf den vorgenannten Stockwerkeigentumseinheiten anzumerken (Ziff. 2 des Rechtsspruchs). Für den Fall des Ungehorsams gegen diese Verfügung wurde Busse nach Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuchs (StGB; SR 311.0) angedroht (Ziff. 3 des Rechtsspruchs). Ferner verpflichtete der Stadtrat die A AG sowie die B AG regelmässig nachzuweisen, dass die Räumlichkeiten im 4. Obergeschoss nicht zu Wohnzwecken genutzt würden (Ziff. 4 des Rechtsspruchs). Einer allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerde entzog er die aufschiebende Wirkung betreffend das Nutzungsverbot (Wohnen) der nicht bewilligten Wohnungen im 4. Obergeschoss (Ziff. 7 des Rechtsspruchs). ■ Am 15. März 2016 liess die A AG gegen den Entscheid des Stadtrats Sursee vom 22. Februar 2016 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben und dessen ersatzlose Aufhebung beantragen. Eventualiter sei Ziffer 1 des Entscheids dahingehend abzuändern, dass ein komplettes Nutzungsverbot für solche Wohnungen des 4. Obergeschosses auszusprechen sei, deren Wohnnutzung der Stadt nicht bereits bis zum 14. Dezember 2015 durch Wohnsitznahme der Käufer bzw. Mieter bekannt gewesen sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Stadt Sursee. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragte die A AG die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung für die Dauer des Verfahrens. ■ Am 8. April 2016 liess sich der Stadtrat Sursee zum Antrag um Wiedererteilung der aufschiebenden Wirkung vernehmen und beantragte dessen Abweisung, soweit auf die Beschwerde eingetreten werde. Mit Verfügung vom 14. April 2016 hiess das Kantonsgericht das Gesuch um aufschiebende Wirkung gut und erteilte der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 15. März 2016 die aufschiebende Wirkung. ■ Der Stadtrat Sursee schloss in seiner Vernehmlassung zur Hauptsache vom 31. August 2016 auf Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde, soweit darauf eingetreten werde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin. ■ Das Kantonsgericht hat die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten war. ■ Aus den Erwägungen: ■ 2. 2.1. Das in Frage stehende Bauvorhaben liegt in der Arbeitszone A, Zonenteil A, sowie im Gebiet des Gestaltungsplans X. Gemäss Art. 36a des Bau- und Zonenreglements der Stadt Sursee vom 23./24. Oktober 1989 (BZR) ist die Arbeitszone für Bauten und Anlagen für alle Arbeitsaktivitäten, für Sport und Freizeit sowie für Gastwirtschaft bestimmt. Der Stadtrat kann Wohnungen im Rahmen des Wohnanteils und Hotels gestatten, soweit sie die Anforderungen an die Wohnqualität insbesondere an den Lärmschutz erfüllen (Abs. 1). Im Zonenteil A ist höchstens ein Wohnanteil von 20 % der zu realisierenden Geschossfläche pro Parzelle oder Beizugsgebiet eines Gestaltungsplans gestattet (Abs. 3). ■ 2.2. Der Beschwerdeführerin ist am 14. November 2012 die Baubewilligung für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf den Grundstücken Nrn. z und y, GB Sursee, im Sinne der Erwägungen und unter Bedingungen und Auflagen erteilt worden. Darin wurde festgehalten, dass der Wohnanteil höchstens 20 % der zu realisierenden Geschossfläche pro Parzelle oder Beizugsgebiet eines Gestaltungsplans betragen dürfe. Den Akten lässt sich entnehmen, dass der gemäss Art. 36a

Abs. 3 BZR zulässige Wohnanteil von 20 % bereits mit dem am 14. November 2012 bewilligten Projekt erreicht worden ist. Unbestritten ist, dass die Beschwerdeführerin entgegen dieser Baubewilligung vom 14. November 2012 – und entgegen dem Entscheid vom 20. August 2014 – im 4. Obergeschoss des Wohn- und Geschäftsgebäudes auf der Parzelle Nr. y Wohnungen gebaut (und vollendet) und diese teilweise vermietet resp. verkauft hat. Die Beschwerdeführerin gesteht selbst ein, dass diese Wohnnutzung derzeit noch nicht bewilligt ist und der zulässige Wohnanteil um gut 10 % überschritten wird. ■

2.3. Gemäss § 202 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL Nr. 735) sind für die Ausführung der Bauten und Anlagen die genehmigten Pläne verbindlich (Abs. 1). Für jede Abweichung von den genehmigten Plänen ist das Baubewilligungsverfahren erneut durchzuführen, sofern die Abweichung als solche der Bewilligungspflicht untersteht (Abs. 2). Wer einer gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700) und das PBG erlassenen Verfügung zuwiderhandelt oder eine Bedingung oder Auflage nicht erfüllt, hat auf seine Kosten den rechtswidrigen Zustand zu beseitigen. Die Gemeinde hat nach den Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands zu sorgen. Für die Kosten des Verfahrens und der Massnahmen steht der Gemeinde an der Liegenschaft ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht ohne Eintrag im Grundbuch zu, und zwar für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit (§ 209 PBG). Nach konstanter Lehre und Rechtsprechung muss vor Erlass einer Verfügung über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands geprüft werden, ob die formell rechtswidrige Baute in der bestehenden Form nachträglich bewilligt werden kann. Dabei ist praxisgemäss auch der Möglichkeit einer Ausnahmegewilligung Rechnung zu tragen (vgl. LGVE 1997 II Nr. 14 E. 6; Beeler, Die widerrechtliche Baute, Diss. Zürich 1984, S. 68). ■

2.4. Die Vorinstanz hielt fest, dass der Wohnanteil von 32,5 % deutlich mehr betrage als der gemäss Gestaltungsplanbewilligung und Zonenvorschriften maximal zulässige Anteil von 20 % der zu realisierenden Geschossflächen. Weiter erwog sie, dass im vorliegenden Fall keine der in Art. 5 BZR genannten Voraussetzungen zutrefte, die eine Ausnahme vom vorgeschriebenen Wohnanteil gemäss den Vorschriften des BZR rechtfertigen würde. Auch eine Ausnahmegewilligung nach § 37 PBG falle ausser Betracht, da kein wichtiger Grund gemäss dieser Bestimmung vorliege. Die Vorinstanz gelangte daher zum Ergebnis, dass die vorgesehene Erhöhung des Wohnanteils infolge der Umnutzung der Räume im 4. Obergeschoss und des Umbaus der Wintergärten zu Wohnräumen im 5. Obergeschoss auch nach erneuter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen nicht bewilligt werden könne. Am Entscheid vom 20. August 2014 hielt sie fest, wobei sich eine Wiedererwägung dieses in Rechtskraft erwachsenen Entscheids nicht rechtfertige. Die Wohnnutzung im 4. Obergeschoss erweise sich deshalb als rechtswidrig. ■

2.5. Bereits mit Entscheid vom 20. August 2014 wurde ein Planänderungsgesuch der Beschwerdeführerin unter anderem betreffend den Einbau von sieben Wohnungen statt Dienstleistungsflächen im 4. Obergeschoss, welche abweichend von den genehmigten Plänen vorgesehen bzw. bereits ausgeführt wurden, im Sinn der Erwägungen nicht bewilligt. Die Vorinstanz erwog insbesondere, dass die bereits erstellten jedoch nicht bewilligten Wohnungen im Sinn einer Ausnahmegewilligung nicht in den gesetzlichen Zustand (Dienstleistungsflächen) gebracht werden müssten. Für die nicht bewilligten Wohnungen bestehe jedoch bis zu einer rechtskräftigen Umnutzungsbewilligung ein Wohnverbot. Zwischenzeitlich könnten die Wohnungen zu Dienstleistungszwecken zwischengenutzt werden. Dieser Entscheid blieb unangefochten und ist in Rechtskraft erwachsen. Mithin ist bereits rechtskräftig entschieden, dass nicht

nachträglich eine baurechtliche Bewilligung für eine Nutzung der Räumlichkeiten im 4. Obergeschoss zu Wohnzwecken erteilt werden kann. Soweit der angefochtene Entscheid der rechtskräftigen Sachverfügung entspricht und den Betroffenen keine neuen Pflichten überbindet, ist er daher nicht mehr anfechtbar (vgl. BGer-Urteil 1C_730/2013 vom 4.6.2014 E. 2; vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern V 12 251 vom 18.7.2013 E. 3.1 f.; Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen – unter besonderer Berücksichtigung des zürcherischen Rechts, Diss. Zürich 1999, S. 114 ff. und S. 219 f.). Hat die Behörde bereits an den Rechtsvorgänger eine Verfügung (z.B. eine Abbruchverfügung) gerichtet, gilt im Bau- und Planungsrecht im Übrigen der Grundsatz, dass eine Pflicht kraft Dinglichkeit der auf das Grundstück gerichteten Verfügung auf den Rechtsnachfolger übergeht. Entstehen durch einen Übergang für den Rechtsnachfolger Härtesituationen, sind diese im Vollstreckungsverfahren auszugleichen (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern V 12 251 vom 18.7.2013 E. 4.1; Ruoss Fierz, a.a.O., S. 84).

■ 2.6. Die Beschwerdeführerin bringt insbesondere vor, dass für die bereits bezogenen Wohnungen eine Zwischennutzung erlaubt werden könne, befristet bis der erhöhte Wohnanteil definitiv bewilligt oder abgewiesen werde. Soweit sie sich damit auf einen der in § 37 PBG oder Art. 5 BZR vorgesehenen Ausnahmegründe stützen will, übersieht sie, dass die Erteilung oder Verweigerung einer Ausnahmegewilligung einerseits und die Prüfung der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands andererseits als eigenständige Verfahrensschritte auseinander zu halten sind (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 00 201 vom 17.12.2002 E. 2b). Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung hat in einem Bewilligungsverfahren zu geschehen, das grundsätzlich gleich durchgeführt wird, wie wenn vor Baubeginn um eine Ausnahmegewilligung nachgesucht würde (Beeler, a.a.O., S. 68). Es entspricht nicht dem Sinn und Zweck der nachträglichen Ausnahmegewilligung, den illegal geschaffenen Zustand durch eine Ausnahmegewilligung zu legalisieren. Als nachträgliche Ausnahmegründe können deshalb grundsätzlich nur jene Gründe berücksichtigt werden, die auch vor der Erstellung der Baute hätten vorgebracht werden können (Ruoss Fierz, a.a.O., S. 140 f.). Vorliegend sind weder ausserordentliche Verhältnisse noch eine unzumutbare Härte oder sonstige Gründe erkennbar, die als Grundlage einer Ausnahmegewilligung herangezogen werden könnten. Darüber hinaus kann ein Ausnahmetatbestand nicht aufgrund des Vertrauensschutzes abgeleitet werden, denn jener Grundsatz kann vorliegend erst bei der Frage der Wiederherstellung eine Rolle spielen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 00 201 vom 17.12.2002 E. 3b). Infolgedessen ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid von der Erteilung einer Bewilligung für die zonenwidrige Nutzung der Räumlichkeiten im 4. Obergeschoss zu Wohnzwecken abgesehen hat.

■ 3. 3.1. Die Beschwerdeführerin moniert, die Vorinstanz verhalte sich widersprüchlich und verletze mit ihrem Verhalten den Grundsatz von Treu und Glauben. Die Vorinstanz habe von den Wohnungen und der Wohnnutzung gewusst, diese akzeptiert und toleriert. Sie habe zugesichert, dass die Bewilligung für die Erhöhung des Wohnanteils in Aussicht gestellt werden könne, zumal genügend Spielplatz- und Freizeitflächen für die projektierten Wohnungen ausgewiesen würden. Ausserdem verletze der angefochtene Entscheid den Grundsatz der Verhältnismässigkeit.

■ 3.2. Kann eine Baute oder eine bauliche Nutzung wie hier nachträglich nicht bewilligt werden, ist für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands zu sorgen (Beeler, a.a.O., S. 75 ff.). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Befugnis der Behörden, im Falle einer rechtswidrig errichteten bzw. genutzten Baute die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen, im Interesse der Rechtssicherheit auf 30 Jahre beschränkt. Auch

vorher ist die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Einzelfall unzulässig, wenn sie allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts entgegensteht. Zu ihnen gehören namentlich die in Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) sowie Art. 9 BV festgehaltenen Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens (BGE 136 II 359 E. 7 f., 132 II 21 E. 6.3; BGer-Urteil 1C_427/2014 vom 25.3.2015 E. 10.1.1). ■ Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (BGE 132 II 21 E. 6). Eine Berufung auf den guten Glauben fällt nur in Betracht, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung oder Nutzung berechtigt (BGE 136 II 359 E. 7.1). Auf die Verhältnismässigkeit berufen kann sich auch ein Bauherr, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4; BGer-Urteil 1C_427/2014 vom 25.3.2015 E. 10.1.1). ■ 3.3. Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, dass die angeführten Vorschriften im BZR und Gestaltungsplan der Weiterführung der Wohnnutzung klar entgegenstünden. Das öffentliche Interesse an der Einhaltung dieser Vorschriften sei ausgewiesen. Weiter hielt sie in ihren Erwägungen fest, der Beschwerdeführerin könne keine Gutgläubigkeit zugestanden werden, nachdem diese den Entscheid vom 20. August 2014 in Bezug auf den Wohnanteil missachtet habe. Im Rahmen der Verhältnismässigkeit prüfte die Vorinstanz das private Interesse der Beschwerdeführerin an der Weiterführung der Wohnnutzung im 4. Obergeschoss. Das private Interesse sei wirtschaftlicher Natur und müsse dem überwiegenden Interesse an der Einhaltung der Vorschriften des BZR und des Gestaltungsplans in Bezug auf den Wohnanteil weichen. Hinsichtlich des Vertrauensschutzes sei ferner zu berücksichtigen, dass sie aus der Ortsplanungsrevision mit allfälligem Verzicht auf einen maximalen Wohnanteil keine Vertrauensgrundlage ableiten könne. Sie habe wissen müssen, dass eine über den Wohnanteil gemäss geltendem Recht hinausgehende Wohnnutzung erst nach einer entsprechenden rechtskräftig abgeschlossenen Ortsplanungsrevision bewilligungsfähig werden könne. Die Kosten für die Wiederherstellung, d.h. für das Verbot der Wohnnutzung im 4. Obergeschoss, seien zumutbar und stünden einer Wiederherstellung aufgrund der fehlenden Gutgläubigkeit nicht entgegen. Auf einen Rückbau der baulichen Massnahmen im 4. Obergeschoss, die allein oder vorwiegend der rechtswidrigen Wohnnutzung dienen könnten, hat die Vorinstanz zurzeit verzichtet. Nach Beurteilung der Vorinstanz erweise sich das Verbot der Wohnnutzung im 4. Obergeschoss aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses als gerechtfertigt. ■ 3.4. Die Räumlichkeiten im 4. Obergeschoss sind Teil der bewilligten Pläne des Entscheids vom 14. November 2012, mit welchen die Beschwerdeführerin um eine Baubewilligung für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ersuchte. In der Baubewilligung wurden die Nutzflächen des 4. Obergeschosses indessen in Abweichung von den Baugesuchsunterlagen für Dienstleistungen zugeteilt. Bereits aufgrund der Bewilligung für den Bau des Wohn- und Geschäftshauses musste die Beschwerdeführerin daher wissen, dass eine Vergrösserung des

Wohnanteils nicht bewilligt werden kann. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin trifft es sodann nicht zu, dass in der Baubewilligung zwar die Erstellung, nicht jedoch die Nutzung von zusätzlichen Wohnungen erlaubt wurde. Auch aus dem Entscheid der Vorinstanz vom 20. August 2014 ergibt sich unmissverständlich, dass eine Erhöhung des Wohnanteils bzw. eine Nutzung der Räumlichkeiten im 4. Obergeschoss zu Wohnzwecken mit der geltenden Rechtslage unzulässig ist. In der Folge befasste sich die Vorinstanz am 12. Dezember 2014 erneut mit einem Gesuch der Beschwerdeführerin um Erhöhung des Wohnanteils und gelangte dabei zum Schluss, dass das mit Entscheid vom 20. August 2014 verfügte Wohnnutzungsverbot für die bereits erstellten Wohnungen bestehen bleibe. Unter diesen Umständen wusste die Beschwerdeführerin, dass es sich bei diesem Vorgang um eine bewilligungspflichtige Nutzungsänderung handelt (vgl. dazu auch Waldmann, Bauen ohne Baubewilligung?, in: BRT 2017, S. 53 f.). Ungeachtet dessen wurden die Räumlichkeiten im 4. Obergeschoss der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zu Wohnungen umgenutzt, ohne dass hierfür vorgängig eine Baubewilligung erteilt worden wäre. Da diese Umnutzung sowohl von den klaren Vorgaben der Baubewilligung als auch des Entscheids vom 20. August 2014 abweicht, erscheint die Annahme der Vorinstanz, wonach der Beschwerdeführerin keine Gutgläubigkeit zugestanden werden könne, als berechtigt. Vor diesem Hintergrund hat die Beschwerdeführerin die unzulässige Wohnnutzung der Räumlichkeiten im 4. Obergeschoss gerade nicht gestützt auf behördliches Verhalten getroffen. Vielmehr grenzt ein solches Verhalten an Rechtsmissbrauch und verdient keinen Schutz. Mithin ist nicht von einem gutgläubigen Handeln der Beschwerdeführerin auszugehen, was im Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands einer Berufung auf den Vertrauensschutz zum Vornherein entgegensteht. ■ 3.5. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin war denn auch das Verhalten der Behörden in keiner Weise geeignet, bei ihr eine Vertrauensposition zu schaffen. Die Bindung an eine Auskunft oder Zusicherung setzt insbesondere voraus, dass die Amtsstelle, welche die Auskunft gegeben hat, für die Auskunfterteilung zuständig war oder der Bürger sie aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten durfte, es sich um eine vorbehaltlose Auskunft der Behörden handelt, der Bürger die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne Weiteres hat erkennen können und dass er im Vertrauen auf die Auskunft eine nicht wieder rückgängig zu machende Disposition getroffen hat (BGE 137 II 182 E. 3.6.2). ■ Die Beschwerdeführerin verweist zur Begründung einer Vertrauensgrundlage insbesondere auf das im Nachgang an die am 2. Dezember 2014 erfolgte Fertigbauabnahme ausgefertigte Abnahmeprotokoll, wonach die noch nicht bewilligten aber bereits realisierten Wohnungen sehr wahrscheinlich ca. im Juli 2015 bewilligt werden könnten. In Zusammenhang mit diesem Vorwurf ist zu berücksichtigen, dass es gemäss § 203 PBG dem Bauherrn obliegt, der Gemeinde das Erreichen einzelner Baustadien anzuzeigen (Abs. 1 und 2). Entsprechend wurde die Beschwerdeführerin in der Baubewilligung dazu aufgefordert, unter anderem die Vollendung der Bauten und Anlagen vor dem Bezug rechtzeitig für Baukontrollen anzuzeigen. Zugleich wurde sie darauf aufmerksam gemacht, dass zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume durch die Stadt Sursee (Bereich Raumordnung, Umwelt, Verkehr) erst nach Durchführung einer Fertigbauabnahme freigegeben würden. Dass in Bezug auf die Wohnungen im 4. Obergeschoss eine Fertigbauabnahme erfolgt wäre, bringt die Beschwerdeführerin jedoch nicht vor und ist auch aus den Akten nicht ersichtlich. Gemäss den aktenkundigen Plänen waren zum damaligen Zeitpunkt im 4. Obergeschoss lediglich zwei Praxen sowie die Fläche "q" abgenommen. Im Protokoll wurde dazu festgehalten, dass nach Fertigstellung

der momentan noch nicht bewilligten Wohnungen eine erneute Fertigbauabnahme dieser Wohnflächen durchgeführt werde. Zugleich wurde ausdrücklich auf die anstehende Zonenplanrevision hingewiesen. Hinsichtlich des Ortsplanungsverfahrens ist festzuhalten, dass die Vorinstanz nicht die zuständige Behörde für den entsprechenden Beschluss ist (§ 63 PBG). Unter diesen Umständen kann diesbezüglich nicht von einer vorbehaltlosen Zusicherung des für die Baubewilligung zuständigen Stadtrats gesprochen werden. ■ Die Beschwerdeführerin macht überdies geltend, dass die Vorinstanz die Erhöhung des Wohnanteils mit Schreiben vom 12. Dezember 2014 in Aussicht gestellt habe. In jenem Schreiben hielt die Vorinstanz jedoch ausdrücklich fest, dass bis zum Zeitpunkt der Rechtskraftbeschreitung der Ortsplanrevision und der Anpassung des Gestaltungsplans X keine Bewilligung für die zusätzlich erstellten Wohnungen erteilt werden könne. Eine Ausnahme vom vorgeschriebenen Wohnanteil aufgrund einer befristeten Zwischennutzung stellte sie nur in Aussicht, falls ein positiver Vorprüfungsbericht vorliege und keine Einsprachen eingereicht würden. Die Vorinstanz hielt die Beschwerdeführerin daher dazu an, frühestens nach Ende der öffentlichen Auflage zur Ortsplanungsrevision ein schriftliches Gesuch zur Erhöhung des Wohnanteils einzureichen. Demnach wurde der Beschwerdeführerin die Wohnnutzung der Räumlichkeiten im 4. Obergeschoss nur unter bestimmten Vorbehalten in Aussicht gestellt, welche im Übrigen nicht erfüllt wurden. Die Beschwerdeführerin musste sich daher darüber im Klaren sein, dass ihr keine verbindliche Zusicherung gegeben wurde. ■ Ebenso wenig kann der Mitteilung eines Mitglieds des Stadtrats vom 15. Juli 2015, wonach die Wohnnutzungsbegrenzung von 20 % wegfallen werde, eine verbindliche Wirkung zugestanden werden. Dies zumal darin darauf hingewiesen wurde, dass die neuen Bestimmungen der BZR für die Mischzone noch nicht definitiv seien. Die Beschwerdeführerin konnte deshalb nach Treu und Glauben nicht annehmen, es sei ihr eine Erhöhung des Wohnanteils verbindlich zugesichert worden. Schliesslich bringt sie vor, die Stadt habe am 31. August 2015 explizit die Erhöhung des Wohnanteils aufgrund einer Besichtigung der Spielplatzfläche in Aussicht gestellt. Diese Mitteilung erfolgte in ihrem Kontext indessen nicht vorbehaltlos, da sie auf Anfrage unter der Annahme erfolgte, dass die aufgelegte Teilrevision bewilligt werde. Inwiefern die Beschwerdeführerin in besagtem Schreiben eine Vertrauensgrundlage erblicken will, ist deshalb nicht ersichtlich. ■ Nach dem Gesagten können die von der Beschwerdeführerin angeführten Umstände nicht bereits eine Erwartungshaltung erwecken, die zu einer Vertrauensgrundlage berechtigen würde. Die Beschwerdeführerin hatte nicht die geringsten Anhaltspunkte dafür, dass die Vorinstanz von der Baubewilligung, die gestützt auf geltendes Recht erteilt worden war, abweichen und mit einer Erhöhung des Wohnanteils einverstanden sein würde. Es fehlt ohnehin das Element einer vorbehaltlosen und damit definitiven Zusicherung, weil sämtliche Erklärungen, auf die sich die Beschwerdeführerin berufen will, immer mit Blick auf die laufende Revision der Ortsplanung abgegeben wurden. Mithin sind die Voraussetzungen, unter denen auch eine unrichtige Zusicherung als verbindlich zu betrachten ist, in keiner Weise gegeben. ■ 3.6. Des Weiteren kann der Beschwerdeführerin nicht gefolgt werden, soweit sie aus einer behaupteten Duldung seitens der vorinstanzlichen Behörden einen Rechtsanspruch zu ihren Gunsten begründen will. Fehlt eine Zusicherung der Bewilligungsbehörde, kann der Grundsatz von Treu und Glauben gegen ein Nutzungsverbot nur erfolgreich angerufen werden, wenn die Behörde anderweitig ein Verhalten gezeigt hat, das nach den konkreten Umständen vom Bauherrn wie eine ausdrückliche Zusicherung verstanden werden durfte. Dies setzt zumindest voraus, dass die Behörde gegenüber dem Bauherrn durch konkludentes Verhalten die Meinung

aufkommen lässt, dass er sich im Rahmen seiner Befugnisse betätigt, was insbesondere eine Duldung einer rechtswidrigen Handlung oder eines rechtswidrigen Zustands voraussetzt (LGVE 2014 IV Nr. 13 E. 4.3.3; Beeler, a.a.O., S. 85). Die vorübergehende Duldung eines rechtswidrigen Zustands hindert die Behörde grundsätzlich nicht an der späteren Behebung dieses Zustands. Eine Vertrauensgrundlage, die der Wiederherstellung der Rechtmässigkeit ganz oder teilweise entgegen steht, wird durch behördliche Untätigkeit nur in Ausnahmefällen geschaffen (BGE 132 II 21 E. 8.1; BGerfUrteil 1C_427/2014 vom 25.3.2015 E. 10, 2C_499/2014 vom 2.2.2015 E. 3.4.5). ■ Vorliegend sind keine besonderen Umstände ersichtlich, die eine solche Ausnahmesituation hätten entstehen lassen. Die Vorinstanz hat die Beschwerdeführerin mehrfach auf die geltende Rechtslage aufmerksam gemacht und bereits mit Entscheid vom 20. August 2014 bei der Beschwerdeführerin interveniert. Es ist daher nicht erkennbar, dass die Vorinstanz die Rechtsverletzung bewusst hingenommen und auf ein Einschreiten verzichtet hätte. Von einer eigentlichen behördlichen Duldung kann daher keine Rede sein, ganz zu schweigen von der Tatsache, dass es auch bei Annahme einer solchen schon an der geforderten langen Zeitdauer mangeln würde. Im vorliegenden Fall kann nicht von einer Duldung in einem solchen zeitlichen Umfang – nach Angaben der Beschwerdeführerin seit August 2015 – gesprochen werden, weshalb sie aus einer allfälligen Duldung des rechtswidrigen Zustands nichts für sich ableiten kann (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 15 212 vom 1.6.2016 E. 4.2.3). Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass die betroffenen Bewohner die Wohnsitznahme beim Einwohneramt der Stadt Sursee angemeldet haben. Mithin ergibt sich, dass vorliegend von Seiten der Behörden, insbesondere der Vorinstanz, keine Vertrauensgrundlage geschaffen worden ist, welche einen Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands rechtfertigen könnte. ■ 3.7. Sodann rügt die Beschwerdeführerin das verfügte Nutzungsverbot als unverhältnismässig. Allerdings kann vorliegend die Abweichung vom Erlaubten nicht als unbedeutend bezeichnet werden, zumal das quantitative Kriterium für eine noch zulässige Wohnnutzung erheblich überschritten wird. Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist ohne Weiteres gegeben, da das Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und an der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, generell gross ist (vgl. BGE 136 II 359 E. 6; Ruoss Fierz, a.a.O., S. 149). Eine diesem Ziel dienende mildere Massnahme ist nicht ersichtlich. Die Vorinstanz ist der Beschwerdeführerin bereits entgegengekommen, als sie nicht den Rückbau sondern lediglich ein Nutzungsverbot verfügte. Durch das Nutzungsverbot wird nicht wie bei der Abbruchanordnung die Anlage als Bauwerk berührt, sondern lediglich deren Gebrauchsmöglichkeit eingeschränkt (Ruoss Fierz, a.a.O., S. 143). Die Aufforderung der Vorinstanz, die Räumlichkeiten nicht mehr zu Wohnzwecken zu nutzen, erweist sich auch insoweit als verhältnismässig, als die Räumlichkeiten entsprechend der Bewilligung weiter genutzt werden können. Aus der dargelegten Bösgläubigkeit der Beschwerdeführerin folgt zudem, dass vorliegend dem grundsätzlichen Interesse der Öffentlichkeit, dass Umnutzungen nicht vor ihrer förmlichen Bewilligung erfolgen, besonderes Gewicht zuzumessen ist. Da die Beschwerdeführerin wusste, dass das zulässige Mass für Wohnnutzungsflächen bereits ausgeschöpft sein wird und die Wohnnutzung im 4. Obergeschoss rechtswidrig ist, erweist sich die Massnahme als zumutbar. Insbesondere hat die Beschwerdeführerin die Räumlichkeiten ohne rechtsgültige Bewilligung und damit auf eigenes Risiko umgenutzt. Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass der (bewilligungslosen) Wohnnutzung im 4. Obergeschoss eine breite Opposition aus der Wohnbevölkerung der

Stadt Sursee erwachsen ist. Bemerkenswert in diesem Zusammenhang ist das anlässlich der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2015 vorgetragene Votum des Bauvorstehers und Stadtrats C. Darin wird zwar deutlich, dass der Stadtrat eine (Teil)Revision der Ortsplanung (Art. 36a BZR) begrüsst bzw. einen entsprechenden Antrag der Gemeindeversammlung unterbreitete. Indessen hielt der Bauvorsteher zu Händen der Versammlung fest, dass – solange die Revision nicht beschlossen sei – "das 4. Geschoss nach wie vor als Büro genutzt werden müsste, das ist die momentane Rechtslage". Daraus ist ersichtlich, dass der Gesetzesvollzug gestützt auf die gültige Rechtslage auch für den Bauvorsteher Vorrang hatte. Die entgegenstehenden privaten Interessen der Beschwerdeführerin vermögen die öffentlichen Interessen somit nicht aufzuwiegen. In Bezug auf die rund viermonatige Frist bis zum Eintritt des Nutzungsverbots hat sich Beschwerdeführerin nicht geäußert. Infolgedessen ist davon auszugehen, dass diese Frist angemessen ist, weshalb der Grundsatz der Verhältnismässigkeit auch insoweit nicht verletzt wird. ■ 3.8. Nach dem Dafürhalten der Beschwerdeführerin ist die Wohnnutzung der bereits bezogenen Wohnungen des 4. Obergeschosses durch die Bewohner auf Zusehen hin bzw. bis zum definitiven Entscheid über die Erhöhung des Wohnanteils zu tolerieren. Die Vorinstanz führte in Bezug auf die Gesamtrevision der Ortsplanung aus, dass das Grundstück Nr. y im Entwurf für die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung in die Mischzone W eingeteilt worden sei. Gemäss Art. 5 des neuen Bau- und Zonenreglements (nBZR) seien in den Mischzonen Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Die Vorinstanz erwog, dass eine Bewilligung für die Erhöhung des Wohnanteils nach einer solchen Revision der Ortsplanung beantragt werden könne. Eine Bewilligung für eine Erhöhung des Wohnanteils könne jedoch erst nach der Rechtskraftbeschreitung der Revision der Ortsplanung und der Anpassung des Gestaltungsplans X (Erhöhung Wohnanteil) erteilt werden. Die anstehende Gesamtrevision der Ortsplanung wurde insoweit hinreichend in die Interessenabwägung miteinbezogen. Aus einer allfälligen künftigen Revision der Bau- und Zonenordnung lässt sich nichts zu Gunsten der Beschwerdeführerin oder der Bewohner der Wohnungen im 4. Obergeschoss ableiten. Aufgrund der Unwägbarkeiten des politischen Prozesses kann zum Zeitpunkt des Inkrafttretens nichts Verlässliches gesagt werden. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, bedarf es überdies einer Änderung des Gestaltungsplans X. Es ist daher wenig wahrscheinlich, dass die geplante Änderung in naher Zukunft in Kraft treten wird. Darüber hinaus entfaltet auch die öffentliche Auflage einer Ortsplanrevision keine positive Vorwirkung in dem Sinn, dass gestützt darauf bereits ein höherer Wohnnutzungsanteil beansprucht werden könnte. Auf die Absichten der Behörden hinsichtlich des Grundstücks kommt es nicht an, und es ist von der geltenden Ordnung auszugehen (vgl. BVR 1994 S. 431; Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2012.00015 vom 10.7.2013 E. 8.6 f.; vgl. Ruch, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 1999, Art. 27 RPG N 47 f.). Dabei kommt dem öffentlichen Interesse an der Durchsetzung des geltenden Rechts insbesondere auch deshalb verstärkte Bedeutung zu, nachdem die vorgezogene Teilrevision betreffend die Änderung von Art. 36a BZR im Bereich V im Dezember 2015 durch die Stimmbürger abgelehnt worden ist. Dazu kommt, dass die verfügte Wiederherstellungsmassnahme keinen derart schwerwiegenden Eingriff darstellt, dass sich ein Zuwarten auf allfälliges künftiges Recht rechtfertigen würde. An der Wiederherstellungsmassnahme bestand somit im Zeitpunkt des angefochtenen Entscheids trotz der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung nach wie vor ein gewichtiges

öffentliches Interesse. ■ Schliesslich macht die Beschwerdeführerin persönliche und finanzielle Schwierigkeiten der Mieter und Käufer der Räumlichkeiten im 4. Obergeschoss geltend, welche einem Nutzungsverbot entgegenstünden. Fraglich ist, inwiefern die Beschwerdeführerin berechtigt ist, die Interessen dieser Drittpersonen vorzutragen. Sodann ist zu berücksichtigen, dass sich die Käufer als Rechtsnachfolger von Adressaten einer Auskunft und ebenso deren Mieter den bösen Glauben anrechnen zu lassen haben (vgl. BGer-Urteil 1C_691/2013 vom 28.3.2014 E. 2.3.3). Darüber hinaus trifft die Bewohner die Wiederherstellung nicht unvorbereitet, da nach Angaben der Beschwerdeführerin kein Kaufvertrag ohne Hinweis auf den noch unklaren Zeitpunkt der Erhöhung des Wohnanteils verkauft worden sei. Zumindest hat ihnen daher bekannt sein müssen, dass zum damaligen Zeitpunkt über die Möglichkeit der Nutzung der Räumlichkeiten zu Wohnzwecken noch nicht abschliessend entschieden worden war. Auch haben sie nicht ohne Weiteres davon ausgehen können, dass der Wohnanteil überhaupt erhöht werden wird. Die Frist von rund vier Monaten bis zum Eintritt des Nutzungsverbots erscheint sodann insbesondere hinsichtlich der bestehenden Mietverhältnisse als angemessen, um eine ordentliche Beendigung derselben zu ermöglichen, ohne dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ungebührlich lange hinausgezögert wird (vgl. Ruoss Fierz, a.a.O., S. 215 f.). Der Verwaltungsgerichtsbeschwerde wurde zudem die aufschiebende Wirkung für die Dauer des Beschwerdeverfahrens wieder erteilt. Seit dem Erlass des angefochtenen Entscheids der Vorinstanz ist zudem inzwischen ein Zeitraum von einem Jahr verstrichen. Damit hatten die Mieter und Käufer der Wohnungen im 4. Obergeschoss ausreichend Zeit, um der Anordnung der Vorinstanz nachzukommen. Die Einhaltung der baurechtlichen Nutzungsordnung und die konsequente Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, liegen wie erwähnt generell im öffentlichen Interesse. Die Anliegen der Bewohner sind zwar durchaus nachvollziehbar, allerdings vermögen sie das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung nicht aufzuwiegen. Das Vorgehen der Vorinstanz ist somit unter Berücksichtigung der konkreten Umstände nicht zu beanstanden.

■ 3.9. Damit erweist sich die verfügte Massnahme zur Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands als rechtmässig. An diesem Ergebnis vermögen auch die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführerin nichts zu ändern. Dies gilt insbesondere, soweit sie auf einen Entscheid des Verwaltungsgerichts Zürich vom 11. Februar 2009 (VB.2008.00264) stützen will. Wie die Beschwerdeführerin selbst zugesteht, lassen sich die beiden Fälle in tatsächlicher Hinsicht nicht vergleichen, zumal in jenem Entscheid im Wesentlichen die Verhältnismässigkeit einer darüber hinausgehenden angeordneten Räumung zur Unterbindung der Wiederaufnahme der verbotenen Nutzung Streitgegenstand war. Hingegen war die Verfügung eines Verbots der unzulässigen Nutzung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unbestritten. Mithin lässt sich aus dem Verweis nichts zu Gunsten der Beschwerdeführerin ableiten. Ebenso ist der Verweis auf einen Entscheid des Baudepartements des Kantons St. Gallen vom 30. Mai 2007 (GVP 2007 Nr. 124) unbehelflich. In diesem Entscheid ging es offensichtlich um die Anordnung eines sofortigen und absoluten Nutzungsverbots als vorsorgliche Massnahme während der Dauer des hängigen Rekursverfahrens, bei welchem das Vorhaben voraussichtlich zumindest teilweise als bewilligungsfähig erachtet wurde. Bei blossen Nutzungsänderungen kann die materielle Legalität feststehen, noch bevor das nachträgliche Baubewilligungsverfahren und allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen sind. Ist die Nutzung bereits aufgenommen worden, sind die privaten Interessen an der Erhaltung des Status quo stärker zu gewichten und erscheint es unverhältnismässig, vom Betroffenen die

Aufgabe einer Nutzung aufgrund eines bloss formellen Verstosses zu verlangen, obschon sie sofort wieder aufgenommen werden darf, sobald die nachträgliche Bewilligung vorliegt (Ruoss Fierz, a.a.O., S. 103). Dies trifft vorliegend nicht zu, nachdem eine nachträgliche Bewilligung nach der massgeblichen Rechtslage ausser Betracht fällt. Vor diesem Hintergrund können die in den angeführten Entscheiden enthaltenen Erwägungen zur Verhältnismässigkeit nicht auf den vorliegenden Fall übertragen werden. ■ Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass die ohne Baubewilligung erstellten Hotelzimmer im "Aquafit" ohne vorübergehendes Nutzungsverbot nachträglich von der Vorinstanz bewilligt worden seien. Soweit sie sich damit auf eine rechtsungleiche Behandlung berufen will, unterlässt sie es aufzuzeigen, inwiefern die dieser nachträglichen Bewilligung zugrunde liegenden tatsächlichen Verhältnisse mit der vorliegend zu beurteilenden Sachlage vergleichbar sind. Im Übrigen geht der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung einem Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht in der Regel vor. Damit besteht von vornherein kein Anspruch der Beschwerdeführerin auf Gleichbehandlung im Unrecht (BGer-Urteil 1C_427/2014 vom 25.3.2015 E. 10.2). ■ 3.10. Schliesslich macht die Beschwerdeführerin geltend, der vorinstanzliche Entscheid hinsichtlich der Grundstücke Nrn. v und r, GB Sursee, sei verfehlt, da in diesen Räumlichkeiten nie eine Wohnung bestanden habe. Aus dem angefochtenen Entscheid geht jedoch klar hervor, dass eine Wohnnutzung in sämtlichen Räumlichkeiten des 4. Obergeschosses unzulässig ist. Mit anderen Worten besteht für das 4. Obergeschoss ein generelles Wohnnutzungsverbot, sodass der Nennung der einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten im Dispositiv des angefochtenen Entscheids keine massgebende Bedeutung zukommt. Im Übrigen kann auf die Ausführungen in der Vernehmlassung verwiesen werden. ■ 3.11. Mit dem Entscheid vom 22. Februar 2016 setzte die Vorinstanz eine Frist bis zum 30. Juni 2016, d.h. von rund vier Monaten, um die Wiederherstellungsmassnahmen vorzunehmen. Nachdem die von der Vorinstanz angesetzte Frist bereits abgelaufen ist, rechtfertigt es sich, diese im Dispositiv neu festzulegen. Unter Berücksichtigung aller Umstände ist die Frist auf zwei Monate, gerechnet ab der Rechtskraft des vorliegenden Entscheids, festzusetzen.

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