

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00393 vom 12. Juni 1987

ZH Verwaltungsgericht, 1987-06-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2002.00393

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00393 du 12 juin 1987

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00393 del 12 giugno 1987

Regeste

Baubewilligung und Befehl | Vertrauensschutz: Zurückhaltung bei blosser Untätigkeit der Behörde Streitgegenstand (E. 1). Verwirkung des Anspruchs, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu verlangen, nach 30 Jahren (E. 2a); Vertrauensschutz: Möglichkeit einer kürzeren Verwirkungsfrist bei Duldung des baurechtswidrigen Zustandes, nicht jedoch wegen blosser Untätigkeit während 3 Jahren (E. 2b); Vertrauen nur bei Gutgläubigkeit des Bauherrn, die vorliegend fehlt (E. 2c). Abweisung der Beschwerde (E. 3).

Erwägungen

E. 1

Juli 1998 galt. Sie sind beide zum Schluss gekommen, dass die sexgewerbliche Nutzung weder im einen noch im anderen Zeitpunkt bewilligungsfähig war. Diese zutreffenden Erwägungen, auf die gemäss § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) verwiesen werden kann, werden vom Beschwerdeführer nicht in Frage gestellt. Er macht einzig geltend, die Beschwerdegegnerin könne die Aufgabe der sexgewerblichen Nutzung nicht mehr verlangen, weil dieser Anspruch wegen Schaffung eines Vertrauenstatbestands bzw. wegen Fristablaufs verwirkt sei.

E. 2

Nach § 341 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) hat die zuständige Behörde, ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. a) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts verwirkt im Bereich des Baurechts der Anspruch der Behörden, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verlangen, aus Gründen der Rechtssicherheit grundsätzlich nach 30 Jahren (BGE 107 Ia 121 E. 1b). Diese Voraussetzung ist hier, wo der rechtswidrige Zustand erst seit dem 1. Juli 1998 andauert, bei weitem nicht erfüllt. b) Eine kürzere Verwirkungsfrist rechtfertigt sich nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aus Gründen des Vertrauensschutzes (Art. 9 der Bundesverfassung vom 18. April 1999, BV), und zwar namentlich dann, wenn die Baubehörden zwar vor Ablauf der 30-jährigen Frist einschreiten, den baurechtswidrigen Zustand aber über Jahre hinaus duldeten, obschon ihnen die Gesetzwidrigkeit bekannt war oder sie diese bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätten kennen müssen (BGE 107 Ia 121 E. 1c). Allerdings darf die blosser Untätigkeit nur mit grosser Zurückhaltung als behördliche Duldung interpretiert werden (BGr, 19. September 2001, 1P.768/2000 E. 4c, www.bger.ch, ZBl 103/2002, S. 188, 195; VGr, 24. Januar 2002, BEZ 2002 Nr.

E. 4

E. 4a; VGr, 12. Juni 1987, ZBl 89/ 1988, S. 261 E. 3b; Beatrice Weber-Dürler, Vertrauensschutz im öffentlichen Recht, Basel/Frankfurt a.M. 1983, S. 228; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Band I, 3.A, Zürich 1999, Rz. 879; Ulrich Häfelin/Georg Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4.A., Zürich/Basel/Genf 2002, Rz. 652). Hier ist die rechtswidrige Nutzung am 1. Juli 1998 aufgenommen und gleichzeitig sittenpolizeilich registriert worden. Am 13. August 2001 wurde die Grundeigentümerin schriftlich auf die Zonenwidrigkeit der Nutzung hingewiesen und zu einer Stellungnahme aufgefordert. Während im erwähnten vom Bundesgericht am 19. September 2001 beurteilten Fall zwischen der sittenpolizeilichen Registrierung und dem Tätigwerden der Baupolizei 24 Jahre verstrichen, sind es im vorliegenden Fall lediglich gut 3 Jahre. Schon aus dieser zeitlichen Sicht kann die Untätigkeit der Behörde nicht als Duldung des rechtswidrigen Zustands und damit als Vertrauensgrundlage gedeutet werden.

c) Auch bei langjähriger Duldung des baurechtswidrigen Zustands kann sich die Bauherrschaft dann nicht auf Vertrauensschutz berufen, wenn sie die Rechtswidrigkeit bei zumutbarer Sorgfalt hätte erkennen können (BGr, 19. September 2001, 1P.768/2000 E. 4c, www.bger.ch, ZBl 103/2002, S. 188, 196; Weber-Dürler, S. 231). Das Verwaltungsgericht hat die Praxis der Stadt Zürich, in Wohn- und Kernzonen mit einem Wohnanteil von über 50 % Bordellbetriebe, Massagesalons und ähnliche Formen sexgewerblicher Nutzung als zonenwidrig nicht zuzulassen, mit Entscheiden vom 24. Januar und 29. August 1997 geschützt (RB 1997 Nr. 65 [Leitsatz] = BEZ 1997 Nr. 1 [volle Begründung]); eine gegen den Entscheid vom 24. Januar 1997 erhobene staatsrechtliche Beschwerde hat das Bundesgericht am 26. November 1997 abgewiesen. Über das Vorgehen der Stadt Zürich gegen sexgewerbliche Betriebe in Gebieten mit hohem Wohnanteil und die erwähnten Gerichtsentscheide ist auch in der Tagespresse eingehend berichtet worden, so dass spätestens ab dem Zeitpunkt des Bundesgerichtsentscheids vom 26. November 1997 ein im Sexgewerbe tätiger Unternehmer sich nicht darauf berufen kann, vom Bewilligungserfordernis und von der Unzulässigkeit sexgewerblicher Betriebe in Wohn- und Kernzonen mit einem Wohnanteil von 50% nicht gewusst zu haben. Das Wissen seiner Rechtsvorgänger muss sich der Beschwerdeführer anrechnen lassen (VGr, 12. Juni 1987, ZBl 89/1988, S. 261, E. 3a; Beatrice Weber-Dürler, Neuere Entwicklungen des Vertrauensschutzes, ZBl 103/2002, S. 281, 301 f.; vgl. auch BGE 99 Ib 392 E. 2b). Die Berufung darauf, dass er Räumlichkeiten gemietet habe, die bereits vor seinem Mietantritt zu sexgewerblichen Zwecken genutzt worden seien, vermag ihm deshalb nicht zu helfen. Damit fehlt es dem Beschwerdeführer an dem für den Vertrauensschutz jedenfalls vorauszusetzenden guten Glauben. 3. Die Beschwerde ist abzuweisen. Die Gerichtskosten sind dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Da sich die Beschwerde zudem als offensichtlich unbegründet erweist, ist der Beschwerdeführer zu einer Parteientschädigung von Fr. 800.- an die Beschwerdegegnerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. b VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. ...

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