

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00372 vom 5. Mai 2004

ZH Verwaltungsgericht, 2004-05-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2003.00372](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00372)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00372 du 5 mai 2004

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00372 del 5 maggio 2004

## Regeste

Baubewilligung | Nutzungsänderung: Umnutzung von Wohnräumen in Massagesalon  
Zielsetzung der Sonderregelung von § 52 Abs. 1 PBG, wonach unter bestimmten Umständen der Wohnnutzung auch Arbeitsräume zugerechnet werden können (E. 1). Ein Massagesalon ist ein in der Wohnzone W2/30 von Birmensdorf unzulässiger Betrieb. Die Voraussetzungen zur Zurechnung der entsprechenden Arbeitsräume zur Wohnnutzung gemäss § 52 Abs. 1 PBG sind nicht erfüllt, da aufgrund der Akten davon auszugehen ist, dass im Salon mehrere Prostituierte tätig sind und keine von ihnen in der betreffenden Liegenschaft wohnt (E. 2)

## Erwägungen

### E. 1

Die streitbetroffene Einfamilienhaus-Liegenschaft befindet sich in der Wohnzone W2/30% gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X vom 24. September 1993 (BZO). Die in Wohnzonen zulässige Nutzweise regelt die Bauordnung wie folgt: "Art. 17 Mit Ausnahme der Zonen W1/20% und W2/30% sind in allen Zonen ausser Wohnungen auch Betriebe und andere Nutzungen zulässig, sofern diese - ihrem Wesen nach - von der Funktion her - in der Massstäblichkeit der baulichen Erscheinung - von den Auswirkungen auf die Nutzungsordnung und die Umwelt in die entsprechende Zone passen und nur beschränkte Immissionen aufweisen. Art. 18 In den Wohnzonen sind lediglich nichtstörende Betriebe und Nutzungen gestattet. In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen sind mässig störende Betriebe zulässig." Aus diesen Bestimmungen und ihrem Zusammenhang ergibt sich, wie die Baurekurskommission zutreffend erkannt hat, dass in den Wohnzonen W1/20% und W2/30% keine Betriebe, sondern ausschliesslich Wohnbauten zulässig sind. Dieser Nutzung sind aber gemäss § 52 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) auch Arbeitsräume zuzurechnen, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen. Diese Bestimmung wurde geschaffen, um freiberuflich Tätigen die Ausübung ihres Berufs im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, wobei der Gesetzgeber nicht in erster Linie an Prostituierte, sondern an Ärzte, Architekten, Anwälte, Grafiker und dergleichen dachte (vgl. Protokoll der Kommission des Kantonsrats für das Planungs- und Baugesetz, 1975, S. 214; Antrag des Regierungsrats zu einem Gesetz über die Neuordnung des Planungs- und Baurechts, Amtsblatt 1973, Textteil, S. 1818). Es handelt sich um eine Sonderregelung, die entsprechend ihrer Zielsetzung nur eingreift, wenn der oder die Freiberufliche am Ort, wo die Vergünstigung beansprucht wird, auch tatsächlich wohnt und dort den Mittelpunkt der Lebensbeziehungen hat (VGr, 23. April 1981, BEZ 1981 Nr. 3). Unter den Begriff des Betriebs fällt die Zusammenfassung

personeller und sachlicher Mittel für einen wirtschaftlichen Zweck (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, Ziff. 11.2.2.2); insbesondere gehören dazu auch Dienstleistungsbetriebe und die so genannten freien Berufe wie Ärzte, Rechtsanwälte und dergleichen (VGr, 9. Dezember 1998, BEZ 1999 Nr. 1; Robert Wolf/Erich Kull, Das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich, Bern 1992, Rz. 160).

## **E. 2**

Ein Massagesalon ist ungeachtet der Zahl der Beschäftigten ein Betrieb im Sinn des Planungs- und Baurechts und deshalb in der Zone W2/30% der Gemeinde X unzulässig. Dass die jeweils zwei selbständig arbeitenden Masseusen bisher nicht negativ aufgefallen sein sollen und sich ihre Kunden "ruhig und anständig" verhalten, ist insofern nicht von Bedeutung. Es kann sich deshalb nur fragen, ob die grundsätzlich zonenwidrige Nutzung gestützt auf § 52 Abs. 1 PBG zulässig ist. Die Vorinstanz hat dies verneint. Gemäss den von der örtlichen Baubehörde eingereichten Unterlagen hätten in der streitbetroffenen Liegenschaft sechs verschiedene Frauen ihre Dienste angeboten, die offenkundig nicht alle dort wohnen und arbeiten könnten. Aber auch wenn entsprechend den Angaben in der Rekurschrift dort nur jeweils zwei Masseusen ihre Dienstleistungen anbieten würden, sei nicht ersichtlich, dass diese an der L-Strasse ihren Wohnsitz hätten; im Telefonbuch finde sich unter dieser Adresse nur der Eintrag "Gesundheitspraxis G". Die Beschwerdeführenden wiederholen ihre bereits im Rekursverfahren vorgebrachte Sachdarstellung, dass an der L-Strasse lediglich zwei Masseusen ihrem Gewerbe nachgingen, die dort auch wohnen würden und in X angemeldet seien. Diese in keiner Weise belegten Behauptungen lassen die Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts durch die Vorinstanz weder als falsch noch als unvollständig erscheinen. Abgesehen davon, dass die Beschwerdeführenden im ganzen bisherigen Verfahren die beiden Masseusen, die in der streitbetroffenen Liegenschaft wohnen und den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen haben sollen, noch nie namentlich genannt haben, stehen diese Behauptungen auch im Widerspruch zu den von der Beschwerdegegnerin in der Beschwerdeantwort dargelegten und von den Beschwerdeführenden nicht bestrittenen Meldeverhältnissen. Gemäss Abfrage vom 17. Dezember 2003 sind an der L-Strasse in X nur E und F angemeldet. Die Beschwerde erweist sich damit als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen.

## **E. 3**

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens, bei dem es bekanntermassen um beträchtliche wirtschaftliche Interessen geht, den Beschwerdeführenden zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Sie sind überdies zu einer Parteientschädigung von Fr. 2'000.- (einschliesslich MwSt.) an die Gegenpartei zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. b VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 4'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 140.-- Zustellungskosten, Fr. 4'140.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden den Beschwerdeführenden je zur Hälfte unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag auferlegt. 4. Die Beschwerdeführenden werden unter solidarischer Haftung zu einer Parteientschädigung von Fr. 2'000.- (inkl. MwSt.) an die Beschwerdegegnerin verpflichtet, zahlbar innert 30 Tagen von der Rechtskraft des Entscheids an gerechnet. 5. ...

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