

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00668 vom 3. April 2014

ZH Verwaltungsgericht, 2014-04-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00668

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00668 du 3 avril 2014

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00668 del 3 aprile 2014

Regeste

Baubewilligung und Befehl | Verweigerung der Umnutzung von Räumen zur sexgewerblichen Nutzung; Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands: Verhältnismässigkeit. Die rechtswidrige sexgewerbliche Nutzung der fraglichen Räume ist hinreichend erstellt (E. 6.2–4), weshalb die Beschwerdegegnerin auch zu Recht ein Baubewilligungsverfahren durchführte (E. 6.5). Die Anordnung, die Mieterschaft der fraglichen Räume auszuwechseln, ist verhältnismässig, wenn die verbotene Nutzung auf andere Weise nicht oder nur mit einem unzumutbaren Kontrollaufwand unterbunden werden kann (E. 7.3). Die bestehenden Miet- und Untermietverhältnisse lassen das Risiko der Wiederaufnahme einer sexgewerblichen Nutzung als hoch erscheinen. Angemessene Kontrollmöglichkeiten sind insbesondere in Videoaufnahmen der Eingangsbereiche der Räumlichkeiten oder in der gegenseitigen Kontrolle der Mieterinnen nicht zu erblicken (E. 7.6). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerden zuständig. Die Beschwerdeführenden sind als von den Wiederherstellungsmassnahmen betroffene Eigentümer und Mieter zur Beschwerde legitimiert (§ 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Auf die form- und fristgerecht erhobenen Beschwerden ist einzutreten.

E. 2

Die Beschwerdegegnerin machte in ihrer Beschwerdeantwort zur Mieterbeschwerde geltend, der Bauentscheid vom 22. Januar 2013 sei in Bezug auf die Räume Nr. 14 und 17 rechtskräftig geworden, weil J den Rekursentscheid nicht angefochten habe. Die Mieterschaft wies diesbezüglich zu Recht darauf hin, dass die Beschwerdeführerin 1 seit dem 1. Juni 2013 Mieterin der fraglichen Räume und damit in das Verfahren eingetreten sei. Die Anordnung der Beschwerdegegnerin konnte zudem auch aufgrund des Rekurses und der Beschwerde der Eigentümerschaft nicht in Rechtskraft erwachsen.

E. 3.1

Die Eigentümerschaft beantragt die Durchführung eines Augenscheins. Der Entscheid, ob ein solcher angeordnet werden soll, steht im pflichtgemässen Ermessen der mit der Sache befassten Behörde. Eine dahingehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht ermittelt werden können. Die Durchführung eines Augenscheins ist somit nur geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und

anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (RB 1995 Nr. 12 mit Hinweisen).

E. 3.2

Die Eigentümerschaft legt nicht dar und es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern ein Augenschein zur Klärung der sachlichen Grundlagen beitragen könnte. Insbesondere ist kein Augenschein erforderlich, um einzuschätzen, ob die strassenseitigen Studios aufgrund der reduzierten Anzahl tätiger Frauen kapazitätsmässig ausreichen. Hinzu kommt, dass diese Anzahl kaum kontrollierbar ist und jederzeit wieder erhöht werden kann. Auch die Behauptung, private Besucher könnten auf den Kameraaufzeichnungen von Freiern unterschieden werden, verlangt nicht nach einem Augenschein (vgl. dazu nachfolgend, E. 7.6.1).

E. 4

Die streitbetroffenen Räumlichkeiten liegen gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) unbestrittenermassen in der Kernzone Altstadt mit einem Wohnanteil von 60 %. Eine sexgewerbliche Nutzung ist daher gemäss Art. 41 Abs. 3 BZO unzulässig. Die strassen seitigen Räume der betroffenen Liegenschaft I-Strasse 01 dürfen sexgewerblich genutzt werden. Es handelt sich um die Räume mit den Nummern 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 und 11. Demgegenüber ist eine solche Nutzung der hof seitigen Räumlichkeiten mit den Nummern 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 und 20 nicht zulässig. Die Beschwerdegegnerin gelangte zur Auffassung, auch die hofseitigen Räumlichkeiten seien sexgewerblich genutzt worden. Da sie diese Nutzung für nicht bewilligungsfähig hielt, ordnete sie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an. Zudem stellte die Beschwerdegegnerin fest, bei den strassenseitigen Räumen mit den Nummern 03, 04, 06, 08 und 10 seien ohne entsprechende Bewilligung Raumunterteilungen angebracht worden, die ebenfalls nicht bewilligt werden könnten und daher wieder zu entfernen seien.

E. 5

Dass die betroffenen hofseitigen Räumlichkeiten nicht sexgewerblich genutzt werden dürfen, ist unbestritten. Dementsprechend haben die Beschwerdeführenden die Verweigerung der baurechtlichen Bewilligung für die Nutzung der fraglichen Räumlichkeiten zu sexgewerblichen Zwecken nicht angefochten. Zu prüfen ist somit im Folgenden lediglich, ob der von der Beschwerdegegnerin angeordnete Wiederherstellungsbefehl zulässig ist. Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, dies sei nicht der Fall, weil die Massnahme zur Erreichung des angestrebten Zwecks nicht erforderlich sei. Der Eingriff sei unverhältnismässig. Eine sexgewerbliche Nutzung der hofseitigen Räumlichkeiten für eine baurechtlich relevante Zeit sei nicht erstellt.

E. 6

Der Befehl, den rechtmässigen Zustand herzustellen (§ 341 PBG), bedingt die vorgängige Feststellung eines rechtswidrigen Zustands. Die angefochtene Anordnung erweise sich sonst von vornherein als unverhältnismässig.

E. 6.1

Die Beschwerdeführenden bestreiten, dass eine baurechtlich relevante sexgewerbliche Nutzung der hofseitigen Räumlichkeiten erstellt sei. Vielmehr seien die fraglichen Räume höchstens vereinzelt zur Erbringung von erotischen Dienstleistungen genutzt worden.

E. 6.2

Die rechtswidrige Nutzung ist vorliegend – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden – hinreichend erstellt. Die Beschwerdegegnerin wies in ihrer Verfügung vom 22. Januar 2013 auf verschiedene Umstände hin, aufgrund derer sie von einer sexgewerblichen Nutzung der hofseitig gelegenen Räume ausging. Dabei stützte sich die Beschwerdegegnerin auf den Rapport der Fachgruppe Milieu- und Sexualdelikte der Stadtpolizei Zürich vom 26. Juli 2012 sowie die anlässlich eines unangemeldeten Augenscheins vom 26. September 2012 gemachten Feststellungen. Dabei kommt den ordnungsgemäss protokollierten Aussagen von Prostituierten sowie der Raumpflegerin und der damaligen Mieterin J ein erhebliches Gewicht zu. Aus diesen Aussagen geht deutlich hervor, dass auch die hofseitigen Räume sexgewerblich genutzt wurden. So sagte eine Prostituierte des von der Beschwerdeführerin 1 geführten Massagesalons "K" am 23. Juli 2012 aus, sobald sie mit einem Freier von der Strasse komme, teile ihr die Chefin zur Bedienung die Zimmer Nr. 04, 13 oder auch ein anderes Zimmer zu, das gerade frei sei. Zudem wurde ein ziviler Polizeibeamter als vermeintlicher Freier in Bedienungsabsicht in Zimmer Nr. 17 geführt.

E. 6.3

Unter diesen Umständen ist es nicht zu beanstanden, dass sich die Vorinstanz der Auffassung der Beschwerdegegnerin anschloss, dass die fraglichen Räume regelmässig sexgewerblich genutzt worden seien (Rekursionsentscheid 2, E. 5.2 und 6.1).

E. 6.3.1

Was die Eigentümerschaft gegen diese Feststellung der Vorinstanz vorbringt, vermag nicht zu überzeugen. So kann aus der vom Verwaltungsgericht in einem früheren, anders gelagerten Fall geäusserten Auffassung, wonach die Höhe des Mietzinses – der Beschwerdeführer hatte einfach möblierte Appartements für monatlich Fr. 826.- bis Fr. 920.- angemietet und für Fr. 1'700.- bis Fr. 2'200.- untervermietet – ein entscheidendes Indiz für die sexgewerbliche Nutzung darstelle (VGr, 11. Februar 2004, VB.2003.00371, E. 2.2), nicht der Umkehrschluss gezogen werden, ein im Rahmen einer Wohnnutzung üblicher Mietzins spreche ebenso klar gegen eine sexgewerbliche Nutzung. Auch die hausinternen Kameras, welche die Eingänge der hofseitig gelegenen Studios überwachen, vermochten die festgestellte sexgewerbliche Nutzung dieser Räume nicht zu verhindern. Die diesbezüglichen Ausführungen der Eigentümerschaft beziehen sich denn auch weniger darauf, dass aufgrund dieser Kameras gar keine sexgewerbliche Nutzung der fraglichen Räume stattgefunden habe. Vielmehr versucht die Eigentümerschaft damit aufzuzeigen, dass weniger einschneidende Mittel bestünden, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Die Beschwerdeführenden vermögen damit keine ungenügende oder unrichtige Sachverhaltsermittlung durch die Vorinstanz aufzuzeigen. Zudem spricht auch der Hinweis der Eigentümerschaft auf die stark reduzierte Anzahl arbeitender Frauen, aufgrund derer die strassenseitigen Studios kapazitätsmässig ausreichen würden, dafür, dass diese Räumlichkeiten vor der erwähnten Reduktion nicht genügten.

E. 6.3.2

Die Mieterschaft setzt sich mit den erwähnten Erwägungen der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanz, wonach die fraglichen Räumlichkeiten sexgewerblich genutzt worden seien, nicht auseinander. Sie beschränkt sich darauf, auf den bereits im Rekursverfahren unsubstanziert gebliebenen Einwand zu verweisen, die hofseitigen Wohnungen seien

"primär zum Wohnen genutzt" worden. Dies vermag den Schluss, die fraglichen Räume seien – in baurechtlich relevantem Ausmass – sexgewerblich genutzt worden, nicht zu erschüttern.

E. 6.4

Die Beweiswürdigung durch die Bausektion und die Vorinstanz ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden. Auch wenn nicht für jeden einzelnen hofseitigen Raum gleich detaillierte und gesicherte Kenntnisse über eine sexgewerbliche Nutzung bestehen, ist die Beschwerdegegnerin aufgrund der vorhandenen Aussagen und der gesamten Umstände zu Recht von einer solchen ausgegangen. Es kann dabei keine absolute Sicherheit über die Verwirklichung des entsprechenden Sachverhalts verlangt werden (Kaspar Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar VRG, 3. A., Zürich etc. 2014, § 7 N. 139 und 26). Ein Verstoss gegen entsprechende verfahrensrechtliche Bestimmungen, insbesondere gegen § 7 Abs. 4 VRG, liegt – entgegen der Auffassung der Eigentümerschaft – nicht vor.

E. 6.5

Nach dem Gesagten führte die Beschwerdegegnerin – entgegen der Auffassung der Eigentümerschaft – zu Recht ein Baubewilligungsverfahren durch. Bei dieser Entscheidung steht der Baubehörde ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Bestehen für sie Anhaltspunkte, dass ein bewilligungspflichtiger Sachverhalt vorliegen könnte, hat sie im Zweifelsfall ein Bewilligungsverfahren einzuleiten. Gerade bei Nutzungsänderungen bestehender Bauten ergeben oft erst nähere Abklärungen, ob die Zweckänderung der baurechtlichen Bewilligungspflicht untersteht (VGr, 10. Juni 2004, VB.2004.00074, E. 3.3 = RB 2004 Nr. 75 = BEZ 2004 Nr. 47; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 257).

E. 7

Die Beschwerdeführenden erachten die angefochtene Anordnung als unverhältnismässig. Sie stelle daher einen unzulässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie und die Wirtschaftsfreiheit dar. Es gebe keinen Grund dafür, den Beschwerdeführenden zu unterstellen, sie böten keine Gewähr für eine zonenkonforme Nutzung der hofseitigen Räumlichkeiten. Die Auswechslung der Mieterschaft sei nicht erforderlich, um eine zonenkonforme Nutzung sicherzustellen.

E. 7.1

Die strittige Anordnung muss verhältnismässig sein (Art. 5 Abs. 2 sowie Art. 36 Abs. 3 BV). Dass sie im öffentlichen Interesse liegt, kann nicht ernsthaft bestritten werden. Entgegen der Auffassung der Eigentümerschaft geht es dabei nicht um das öffentliche Interesse an einem Verbot, den strassenseitig arbeitenden Frauen hofseitige Studios als Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das massgebliche öffentliche Interesse ist vielmehr jenes an der Gewährleistung einer baurechtskonformen Nutzung der fraglichen hofseitigen Räume. Dieses öffentliche Interesse ist den Interessen der Beschwerdeführenden gegenüberzustellen.

E. 7.2

Die angefochtene Anordnung stützt sich auf § 341 PBG. Diese Bestimmung stellt eine genügende gesetzliche Grundlage für eine allfällige Beschränkung von Grundrechten dar, was die Beschwerdeführenden denn auch nicht bestreiten.

E. 7.3

Die strittige, über das Verbot der unzulässigen Nutzung hinaus gehende Anordnung ist nach dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz zulässig, soweit die verbotene Nutzung auf andere Weise nicht oder nur mit einem unzumutbaren Kontrollaufwand unterbunden werden kann (VGr, 11. Februar 2009, VB.2008.00264, E. 1.2; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 677; vgl. auch RB 1997 Nr. 93 = BEZ 1997 Nr. 2). Die Beschwerdeführenden vertreten die Auffassung, die Vorinstanz habe dies mit der Beschwerdegegnerin zu Unrecht bejaht.

E. 7.4

Zunächst ist festzuhalten, dass die angeordnete Massnahme nicht nur dann gerechtfertigt ist, wenn Gewissheit darüber besteht, dass sich die Eigentümerschaft und die Mieterschaft nicht an die Anordnung halten werden, in den fraglichen Räumen keine sexgewerbliche Nutzung zuzulassen. Es genügt ein entsprechendes Risiko, sofern diesem nicht mit weniger weitgehenden Massnahmen wirksam begegnet werden kann. Zu prüfen ist damit, ob sich die tatsächliche Umsetzung der Anordnung, auf eine sexgewerbliche Nutzung zu verzichten, mit einem angemessenem Kontrollaufwand durchsetzen liesse (vgl. VGr, 11. Februar 2009, VB.2008.00264, E. 1.4). Erscheint dies nicht möglich, braucht das Risiko, dass es erneut zu einer sexgewerblichen Nutzung der fraglichen Räumlichkeiten kommt, nicht in Kauf genommen zu werden.

E. 7.5

Die Beschwerdeführenden machen geltend, es bestehe kein Anlass, ihre Glaubwürdigkeit infrage zu stellen.

E. 7.5.1

Auf die Glaubwürdigkeit der Beschwerdeführenden bzw. auf deren Zusicherungen kann es nicht entscheidend ankommen (VGr, 11. Februar 2009, VB.2008.00264, E. 1.4). Den Beschwerdeführenden war schon bis anhin bekannt, dass die hofseitigen Räumlichkeiten nicht sexgewerblich genutzt werden dürfen. Die Behörden brauchen sich daher mit solchen Zusicherungen nur zu begnügen, wenn sie deren Einhaltung mit angemessenem Aufwand kontrollieren können. Hinzu kommt, dass vor allem der tatsächliche Einfluss der Eigentümerschaft bzw. deren Kontrollmöglichkeiten beschränkt sind.

E. 7.5.2

Dementsprechend kommt dem Umstand, dass es angesichts der allenfalls drohenden Kündigung auch der Mietverträge für die strassenseitigen Studios dem wirtschaftlichen Interesse aller Beschwerdeführenden entspricht, auf eine sexgewerbliche Nutzung der hofseitigen Studios zu verzichten, keine entscheidende Bedeutung zu. Diese Überlegung basiert auf der Annahme, alle Beteiligten würden davon ausgehen, dass jeder Verstoss gegen das Verbot der sexgewerblichen Nutzung der hofseitigen Studios zur Auflösung aller Mietverträge führen werde. Zu berücksichtigen sind jedoch nicht nur die Alternativen einer baurechtskonformen Nutzung und einer Auflösung aller Mietverträge. Diesbezüglich liegt es auf der Hand, dass kein Interesse an einer Auflösung der Mietverträge aufgrund eines baurechtswidrigen Verhaltens besteht. Einzubeziehen sind aber auch der mittels sexgewerblicher Nutzung auch der hofseitigen Studios mögliche zusätzliche Gewinn sowie das Risiko, dass diese unzulässige Nutzung entdeckt wird und die erwähnten Folgen auch tatsächlich nach sich zieht. Dabei ist auch zu beachten, dass die möglichen negativen

Auswirkungen für die Untermieterinnen, die sich in der Regel nur kurzfristig in der Schweiz aufhalten, relativ gering sind.

E. 7.5.3

Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, es sei seit September 2012 zu keinen Beanstandungen hinsichtlich einer sexgewerblichen Nutzung der hofseitigen Studios gekommen, kann daraus unter den vorliegenden Umständen nicht der Schluss gezogen werden, die angefochtene Massnahme sei unnötig. Zum einen fanden keine Kontrollen der hofseitigen Studios statt. Zum anderen kann aus einem allfälligen rechtskonformen Verhalten der Beschwerdeführenden sowie der Untermieterinnen während des laufenden Verfahrens nicht ohne Weiteres darauf geschlossen werden, dass eine sexgewerbliche Nutzung der hofseitigen Studios auch nach Abschluss des Verfahrens unterbleiben würde.

E. 7.6

Entscheidende Bedeutung kommt damit den Kontrollmöglichkeiten der Beschwerdegegnerin zu.

E. 7.6.1

Die Beschwerdeführenden machen zunächst geltend, eine Kontrolle könne mittels Videoaufnahmen gewährleistet werden. Die Vorinstanz führte diesbezüglich zutreffend aus, die Kameras, die ausschliesslich die Eingänge und Eingangsbereiche der fraglichen Appartements überwachten, könnten keine gesicherten Erkenntnisse über die Nutzung der Räumlichkeiten liefern (Rekursentscheid 1, E. 4.4; Rekursentscheid 2, E. 6.2). Weshalb Freier auf den entsprechenden Aufnahmen als solche erkennbar sein sollten, legen die Beschwerdeführenden jedoch nicht dar. Der Schluss, die Videoaufnahmen würden keine taugliche Kontrolle ermöglichen, ist damit nicht zu beanstanden. Sobald auf den Aufnahmen ein Mann auftauchen würden, müsste abgeklärt werden, ob es sich dabei um einen Freier, oder um einen anderen Besucher, etwa einen Cousin oder einen Schuldner, der seine Schuld begleicht, handelt. Die Videoaufnahmen stellen mithin kein praktikables und taugliches Mittel zur Kontrolle dar. Im Übrigen wäre der mit der regelmässigen Kontrolle solcher Aufnahmen verbundene Aufwand nicht mehr angemessen .

E. 7.6.2

Von der gegenseitigen Kontrolle der Hauptmieterinnen und der in der Liegenschaft I-Strasse 01 arbeitenden Frauen, ist – entgegen der Auffassung der Eigentümerschaft – keine hinreichende Wirkung zu erwarten. Von einer wirksamen gegenseitigen Kontrolle wäre nur dann auszugehen, wenn die Konsequenzen für die Betroffenen zum einen einschneidend und zum anderen mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten wären. Dies ist vorliegend, insbesondere bei den in der Regel nur kurzfristig anwesenden Untermieterinnen, nicht der Fall. Angesichts der naheliegenden Möglichkeit, dank der vorhandenen Räume höhere Gewinne zu erzielen, wies die Vorinstanz zu Recht darauf hin, die vorliegend bestehenden Miet- und Untermietverhältnisse würden das Risiko der Wiederaufnahme einer sexgewerblichen Nutzung als hoch erscheinen lassen (Rekursentscheid 1, E. 4.3; Rekursentscheid 2, E. 8.2).

E. 7.6.3

Aus dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 11. Februar 2009 (VB.2008.00264), auf das sich die Beschwerdeführenden berufen, können diese nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die in § 340 Abs. 1 PBG vorgesehene Bestrafung mit Busse bis zu Fr. 50'000.- bzw. – bei

Gewinnsucht – in unbeschränkter Höhe vermag im vorliegenden Fall nicht dieselbe Wirkung zu entfalten. Vorliegend erschiene es äusserst schwierig, der Eigentümerschaft und/oder der Mieterschaft einen vorsätzlichen Verstoss nachzuweisen, wie er gemäss dieser Bestimmung für eine Bestrafung vorausgesetzt wird. Auch die Kontrolle durch die Nachbarschaft erscheint im hier zu beurteilenden Fall deutlich weniger realistisch als im zitierten Fall VB.2008.00264. Im Gegensatz zu den in jenem Fall zu beurteilenden Umständen werden vorliegend umliegende Liegenschaften und sogar Räume innerhalb desselben Gebäudes sexgewerblich genutzt. Es ist daher für Anwohner kaum möglich, die Nutzung der hofseitigen Räume zu beurteilen.

E. 7.7

Soweit die Mieterschaft schliesslich die Auffassung vertritt, das Vorgehen der Beschwerdegegnerin habe zur Folge, dass an Personen, die Räumlichkeiten sexgewerblich nutzen, nie weitere Räumlichkeiten vermietet werden könnten, die nur zu Wohnzwecken genutzt werden sollten, kann ihr nicht beigeplichtet werden. Vielmehr betrifft die Einschränkung nur Räumlichkeiten, die in der Vergangenheit unzulässigerweise sexgewerblich genutzt wurden.

E. 7.8

Nach dem Gesagten könnte die rechtskonforme Nutzung der hofseitigen Räume bei einem Verzicht auf die Auswechslung der Mieterschaft nur mit einem grossen Kontrollaufwand seitens der Behörden hinreichend sichergestellt werden, der diesen nicht zuzumuten ist. Die Vorinstanz kam daher zu Recht zum Schluss, die angefochtene Massnahme sei verhältnismässig. Der entsprechende Eingriff in die Rechte der Eigentümerschaft vermag das aufgezeigte öffentliche Interesse ebenso wenig zu überwiegen wie die von der Mieterschaft behauptete Schwierigkeit, Damen zu finden, die in ihren Räumlichkeiten Dienste anbieten wollen, wenn sie nicht im selben Gebäude Wohnraum zur Verfügung haben.

E. 8

Die Eigentümerschaft macht geltend, der Befehl zur Entfernung der Trenn- oder Faltwände in den strassenseitigen Studios Nrn. 03, 04, 06, 08 und 10 habe auf einer unzutreffenden Sachverhaltsermittlung basiert, da diese baulichen Unterteilungen seit der Kontrolle der Stadtpolizei Zürich vom 19. Dezember 2012 alle zwischenzeitlich entfernt worden seien. Die Sanktionierung eines Zustands, der im massgeblichen Zeitpunkt nicht mehr geherrscht habe, stelle zudem ein Handeln ohne gesetzliche Grundlage dar.

E. 8.1

Die Beschwerdegegnerin hatte die Eigentümerschaft mit Schreiben vom 2. Oktober 2012 aufgefordert, die baurechtswidrigen raumteilenden Bauten bis zum 10. Dezember 2012 zu entfernen und den rechtskonformen Zustand wiederherzustellen. Anlässlich der erwähnten polizeilichen Kontrolle vom 19. Dezember 2012 wurde festgestellt, dass dieser Aufforderung nicht hinreichend nachgekommen worden war. Die Eigentümerschaft bestreitet dies denn auch nicht. Sie führt vielmehr aus, die Trenn- oder Faltwände seien nach der Kontrolle vom 19. Dezember 2012 entfernt worden.

E. 8.2

Unter diesen Umständen erwog die Vorinstanz zu Recht, die verschiedenen Unterschreitungen der Mindestfläche von Wohnräumen hätten aufgrund der Akten

zumindest teilweise über längere Zeit bestanden (Rekursentscheid 2, E. 7). Die Bausektion durfte dementsprechend vom Vorliegen eines baurechtswidrigen Zustands ausgehen. Dass sich dieser Zustand im Zeitpunkt der Beschlussfassung am 22. Januar 2013 möglicherweise bereits wieder anders darstellte als am 19. Dezember 2012, kann nicht dazu führen, dass die Rechtswidrigkeit der erwähnten Trennwände nicht hätte festgestellt und entsprechende Wiederherstellungsmassnahmen hätten angeordnet werden dürfen. Andernfalls könnte die Bauherrschaft den Erlass eines Wiederherstellungsbefehls immer wieder hinauszögern, indem sie (unzureichende) Veränderungen vornimmt. Gerade wenn es sich bei den fraglichen baulichen Elementen wie im vorliegenden Fall um solche handelt, die mit geringem Aufwand entfernt und wieder installiert werden können, kann es nicht allein auf die – behaupteten – Verhältnisse im Zeitpunkt des Wiederherstellungsbefehls ankommen.

E. 8.3

Vorliegend ist erstellt, dass ein baurechtswidriger Zustand bestand und dieser nicht innerhalb einer von der Beschwerdegegnerin angesetzten Frist behoben wurde. Unter diesen Umständen erlaubt § 341 PBG den Erlass eines entsprechenden Wiederherstellungsbefehls nach dem Gesagten auch dann, wenn die beanstandeten Trennwände im Zeitpunkt des angefochtenen Beschlusses bereits entfernt worden sein sollten. Der Beschwerdegegnerin ist daher weder eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung noch ein Handeln ohne gesetzliche Grundlage vorzuwerfen. Die Beschwerde der Eigentümerschaft erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

E. 9

Soweit die Eigentümerschaft rügt, die Beschwerdegegnerin habe zu Unrecht den Erlass einer anfechtbaren Verfügung im Sinn eines Vorentscheids gemäss § 19a Abs. 2 VRG verweigert, ist nicht ersichtlich, inwiefern dies zur Gutheissung der gestellten Anträge führen sollte. Zudem hat die Vorinstanz über die Frage, ob die Beschwerdegegnerin zu Recht keinen Vorentscheid gefällt hat, mit Entscheid vom 14. Juni 2013 bereits rechtskräftig entschieden (Rekursentscheid 2, E. 5.1). Diese Frage kann daher nicht zum Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens gemacht werden.

E. 10

Die Beschwerden erweisen sich als unbegründet und sind abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Zudem sind sie zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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