

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00020 vom 16. Juni 2016

ZH Verwaltungsgericht, 2016-06-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00020

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00020 du 16 juin 2016

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00020 del 16 giugno 2016

Regeste

Baubewilligung | Nachträgliche Baubewilligung; Verzicht auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands; sexgewerbliche Nutzung; Vertrauensschutz; Nachbarn. Die beschwerdeführenden Nachbarn können sich gegenüber der Gemeinde nicht erfolgreich darauf berufen, die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes seien im Fall eines Dritten, namentlich bei der sexgewerblichen Nutzung der Streitliegenschaft durch ihren direkten Nachbarn, nicht erfüllt, um daraus Rechte für sich selber abzuleiten (E. 2). Lediglich der Salonbetreiber steht in einem direkten Subordinationsverhältnis zu den Behörden (E. 2.1). Soweit Drittinteressen im öffentlichen Interesse aufgehen, werden sie bei der den Vertrauensschutz begrenzenden Interessenabwägung ohne Weiteres berücksichtigt. Weitergehende negative Reflexwirkungen des Vertrauensschutzes, die nicht im öffentlichen Interesse aufgehen, haben die beschwerdeführenden Nachbarn hinzunehmen (E. 2.2). Eine erhebliche Intensivierung der sexgewerblichen Nutzung ist nicht substantiiert dargelegt (E. 3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A,

E. 1.1

Gemäss § 21 VRG und § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ist zum Rekurs berechtigt, wer durch die Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgericht ist die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn gegeben, wenn für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits durch das Bauvorhaben oder die Nutzungsänderung mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten Interessen betroffen ist und er Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (VGr, 24. November 2015, VB.2015.00464, E. 3.3; 25. April 2012, VB.2012.00025, E. 2). Ein schutzwürdiges Interesse liegt aber nicht schon vor, wenn irgendwelche negativen Folgen des Bauvorhabens beziehungsweise der Nutzungsänderung möglich und erkennbar sind, sondern nur dann, wenn die Einwirkungen so beschaffen sind, dass sie auch bei objektiverer Betrachtungsweise als Nachteil empfunden werden müssen (vgl. VGr, 10. Mai 2012, VB.2012.00157, E. 2.3; ferner Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 21 N. 20 sowie N. 53 ff.; RB 1995 Nr. 9).

E. 1.2

Das Beschwerderecht wird in der Regel bejaht, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an die Streitliegenschaft angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird (vgl. BGr, 16. Juli 2010, 1C_236/2010, E. 1.4 mit Hinweisen). Bei Vorliegen dieser besonderen räumlichen Beziehungsnähe braucht das Anfechtungsinteresse nicht notwendigerweise mit demjenigen Interesse übereinzustimmen, welches durch die vom Nachbar als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird (vgl. BGr, 16. Juli 2010, 1C_236/2010, E. 1.4 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführenden sind im vorliegenden Fall unmittelbar angrenzende Nachbarn der streitbetroffenen Liegenschaft und somit grundsätzlich zur Beschwerdeerhebung legitimiert.

E. 1.3

Die übrigen Prozessvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt, womit auf die Beschwerde einzutreten ist. 2. Zur Hauptsache rügen die Beschwerdeführenden, die allgemein gültigen Voraussetzungen des Vertrauensschutzes – so etwa der Ablauf der 30-jährigen behördlichen Verwirkungsfrist – seien vorliegend nicht erfüllt und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei damit zu Unrecht unterblieben. Vorab ist in diesem Zusammenhang die Frage zu beantworten, ob die Beschwerdeführenden eine bestimmte behördliche Bewilligungspraxis geltend machen können, um daraus Rechte abzuleiten. Anders gefragt ist zu prüfen, ob sich die beschwerdeführenden Nachbarn gegenüber der Gemeinde darauf berufen können, die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes seien im Fall eines Dritten, namentlich bei der sexgewerblichen Nutzung des Erdgeschosses an der K-Strasse 01 durch die Beschwerdegegnerin 1, nicht erfüllt.

E. 2

B,

E. 2.1

Im zu beurteilenden Fall befindet sich lediglich die Beschwerdegegnerin 1 in einem direkten Subordinationsverhältnis gegenüber der Bausektion (Beschwerdegegnerin 2). Da letztere von einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands mangels überwiegender öffentlicher Interessen absah, ist die Beschwerdegegnerin 1 durch die Verfügung der Bausektion vor Verwaltungsgericht nicht beschwert. Die Beschwerdegegnerin 1 stellt die Rechtmässigkeit des strittigen Bauentscheids denn auch nicht in Frage. Der klassische Anwendungsfall des Vertrauensschutzes beschränkt sich dabei allein auf das Verhältnis zwischen Bürger und Behörde bzw. Staat und bleibt ohne unmittelbare Auswirkungen auf andere Private.

E. 2.2

Ausnahmsweise entfaltet ein Hoheitsakt indirekt Auswirkungen auf andere Private. In vorliegendem Fall sind die Beschwerdeführenden in ihren Drittinteressen als Nachbarn vom Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands betroffen. Soweit Drittinteressen im öffentlichen Interesse aufgehen, werden sie bei der Vertrauensschutz begrenzenden Interessenabwägung ohne Weiteres berücksichtigt. Bei der beschriebenen Ausgangslage kommt es allerdings zu einer Kollision mit den Drittinteressen der Nachbarn, weshalb Weber-Dürler in diesem selten auftretenden Fall auch vom "Vertrauensschutz zu Lasten Dritter" spricht (zum Ganzen: Beatrice Weber-Dürler, Vertrauensschutz im öffentlichen Recht, Basel etc. 1983, S. 146–150, insb. S. 147; siehe ferner Patricia Egli, Drittwirkung von Grundrechten, Zürich etc. 2002, S. 141 ff.; Regina Kiener/Walter Kälin, Grundrechte, 2. A., Bern 2013, S. 51 ff.). Weitergehende negative Reflexwirkungen des

Vertrauensschutzes, die nicht im öffentlichen Interesse aufgehen, haben Drittpersonen hinzunehmen (vgl. Weber-Dürler, S. 148 mit Hinweisen). Der Vertrauensschutz ist von der Art und Weise seiner konzeptionellen Ausgestaltung darauf ausgerichtet, den von einer behördlichen Anordnung direkt betroffenen Bauherrn gegenüber dem Staat zu schützen (vgl. Elisabeth Chiariello, Treu und Glauben als Grundrecht nach Art.

E. 3

C, 4.1 D, 4.2 E,

E. 5

F, alle vertreten durch RA G, Beschwerdeführende, gegen 1. H, vertreten durch RA I, 2. Bausektion der Stadt Zürich, Beschwerdegegnerinnen, und J, Mitbeteiligter, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Bauentscheid vom 21. Oktober 2014 verweigerte die Bausektion des Stadtrates von Zürich H nachträglich die baurechtliche Bewilligung für die sexgewerbliche Nutzung des Erdgeschosses im Gebäude an der K-Strasse 01 in Zürich (Kat.-Nr. 02). Gleichzeitig sah die Bausektion von der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ab, versah den Bauentscheid aber mit verschiedenen Auflagen. II. Einen von den Nachbarn hiergegen erhobenen Rekurs wies das Baurekursgericht mit Entscheid vom 27. November 2015 ab. III. Dagegen erhoben A, B, C, F, D und E mit Eingabe vom 14. Januar 2016 Beschwerde ans Verwaltungsgericht und beantragten unter Entschädigungsfolgen zur Hauptsache die Aufhebung des angefochtenen Entscheid sowie des ihm zugrunde liegenden Beschlusses insoweit, als auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet werde. Sodann sei die Bausektion dazu einzuladen, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verfügen. Das Baurekursgericht beantragte am 22. Januar 2016 ohne weitere Bemerkungen Abweisung der Beschwerde. Ebensolches beantragten die Bausektion mit Beschwerdeantwort vom 17. Februar 2016 und H mit Schreiben vom 4. April 2016, welche zusätzlich um Zusprechung einer Parteientschädigung ersuchte. Die Beschwerdeführenden hielten mit Replik vom 15. April 2016 an ihren Anträgen fest und die Bausektion verzichtete am 3. Mai 2016 auf weitere Stellungnahme. Der mitbeteiligte Grundstückseigentümer der streitbetroffenen Liegenschaft, J, liess sich zu keiner Zeit vernehmen. Die Kammer erwägt: 1. Die Beschwerdeführenden sind Eigentümer der Wohnungen im direkt benachbarten Gebäude an der K-Strasse 33. Einerseits rügen sie, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands habe aus Gründen des Vertrauensschutzes, auf welche sich H (Beschwerdegegnerin 1) nicht erfolgreich berufen könne, zu erfolgen, andererseits beanstanden sie die ihrer Ansicht nach zunehmend störend in Erscheinung tretenden sexgewerblichen Immissionen, die vom Nachbargrundstück ausgingen.

E. 9

der Schweizerischen Bundesverfassung, Bern 2003, S. 201 ff.), nicht aber Drittpersonen. Demzufolge können sich die Beschwerdeführenden nicht darauf berufen, die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes für eine Nutzung der Räumlichkeiten zu sexgewerblichen Zwecken seien nicht erfüllt. Ihre Argumentation erweist sich in diesem Punkt als nicht zielführend. Damit erübrigt sich der von den Beschwerdeführenden beantragte Beizug der Bausektionsentscheide aus den Jahren 2013 bis 2015. 3. Sodann rügen die Beschwerdeführenden eine Intensivierung der sexgewerblichen Nutzung seit 2011. Es trifft wohl zu, dass nicht jede sexgewerbliche Nutzung der infrage stehenden Räumlichkeiten durch den Vertrauensschutz abgedeckt ist. Indessen erweisen sich die

Ausführungen der Beschwerdeführenden diesbezüglich als nicht ausreichend substantiiert. Gemäss den Erwägungen des Baurekursgerichts liegen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Nutzungsintensivierung vor. Die Beschwerdeführenden wiederholen vor Verwaltungsgericht lediglich die bereits mit der Rekurerhebung gemachten Ausführungen, ohne sich mit den Erwägungen des Baurekursgerichts in der notwendigen Art und Weise auseinanderzusetzen. Bereits die Vorinstanzen wiesen ausserdem zu Recht darauf hin, dass im Fall berechtigter Lärmklagen zusätzliche bauliche und betriebliche Massnahmen angeordnet werden können und die angeordneten Auflagen beim weiteren Betrieb des Salons zu beachten sind. Nebst den vorsorgerechtlichen Aspekten des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 und den lärmrechtlichen Vorgaben der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 sind beim Betrieb des Sexsalons insbesondere auch die Vorgaben der Prostitutionsgewerbeverordnung der Stadt Zürich vom 7. März 2012 (AS 551.140) einzuhalten. 4. Nach dem Gesagten vermag die Beschwerde nicht durchzudringen; sie ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten den Beschwerdeführenden je zu einem Fünftel unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 14 VRG). Ferner sind sie – ohne selbst entschädigungsberechtigt zu sein – gestützt auf § 17 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 VRG im gleichen Verhältnis und solidarisch zu verpflichten, der obsiegenden Beschwerdegegnerin 1 eine angemessene Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'000.- zu bezahlen.

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