

1. Das rekurrentische Gebäude untersteht gemäss dem Wohnanteilplan einem Wohnflächenanteil von 90 %.

Im Jahre 1987 hatten der Rekurrent und die Beigeladene einen Mietvertrag zwecks Nutzung der bisherigen Wohnung im Erdgeschoss des rekurrentischen Gebäudes als Geschäftsräume abgeschlossen. Im Anschluss an eine baupolizeiliche Kontrolle forderte die Baubehörde den Rekurrenten brieflich auf, die fraglichen Räumlichkeiten ab April 1991 wieder rechtmässig als Wohnung zu nutzen. Daraufhin kündigte der Rekurrent der Beigeladenen das Mietverhältnis auf. Hierauf leitete die Beigeladene bei der Schlichtungsbehörde des Bezirkes ein Kündigungsschutzverfahren ein. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung einigten sich Rekurrent und Beigeladene auf eine Mieterstreckung bis zum 30. September 1994. Inzwischen hatte die Baubehörde mit dem vorliegend angefochtenen förmlichen Beschluss die Wiederherstellung der rechtmässigen Wohnnutzung bis zum 1. April 1991 angeordnet.

5. Umstritten ist im vorliegenden Rekursverfahren die Rechtmässigkeit des gegenüber dem Rekurrenten angeordneten vorinstanzlichen Befehls, die Erdgeschosswohnung im streitbetroffenen Gebäude vor Ablauf der im Verfahren vor der Schlichtungsbehörde für Miet- und Pachtsachen vergleichsweise vereinbarten Frist der rechtmässigen Wohnnutzung zuzuführen.

Auf derartige zivilgerichtliche Vergleiche oder Urteile kann im Verwaltungsstreitverfahren nicht abgestellt werden. Das Mieterschutzrecht gewährt keinen absoluten Schutz. Von seiner ganzen Anlage und rechtspolitischen Zielsetzung her schützt es den Mieter lediglich vor Uebergriffen des Vermieters als in der Regel stärkerer Vertragspartei, nicht aber vor der Durchsetzung öffentlichen Rechts. Hätte der Bundesgesetzgeber den Mieterschutznormen gegenüber dem kantonalen öffentlichen Recht den Vorrang zuerkennen wollen, so hätte solches durch die Statuierung einer entsprechenden Vorschrift leichthin geschehen können, besonders angesichts der Verflechtung des Baurechts im weiteren Sinne mit zwingendem öffentlichem Bundesrecht (Raumplanungsrecht, Umweltschutzrecht etc.) aber auch geschehen müssen. Zu einer Ausdehnung des Mieterschutzes bis zu einer Vorrangstellung gegenüber rechtmässigen Eingriffen von Baupolizeibehörden bestand indessen schon deshalb keinerlei Anlass, weil die Zahl der Fälle gutgläubig rechtswidriger Nutzung von Mietobjekten vernachlässigbar gering ist. Legislaturisch bestand und besteht auch heute in dieser Richtung keinerlei Handlungsbedarf. Es kann daher auch nicht gesagt werden, dass die Durchsetzung des kantonalen öffentlichen Rechts den Zielsetzungen des eidgenössischen Mieterschutzrechts zuwiderlaufe. Im übrigen hätten

es Vermieter und Mieter in der Hand, durch mietrechtliche Vergleiche die bau-, planungs- und umweltschutzrechtlichen Vorschriften in missbräuchlicher Weise zu umgehen und rechtswidrige Zustände in völlig untragbarem Ausmass zu perpetuieren. Aus verwaltungsrechtlicher Sicht muss es daher genügen, wenn der gutgläubige Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter auf dem Wege der zivilrechtlichen Schadenersatzklage wahren kann, soweit die ihn treffenden Folgen bau-rechtswidriger Nutzung nicht bereits durch die bei der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes gebotene Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips gemildert werden.

6. Gemäss § 341 PBG hat die zuständige Behörde ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. Diese Bestimmung ist nach dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismässigkeit auszulegen und anzuwenden. Ungeachtet der materiellen Polizeiwidrigkeit ist nach dem Verhältnismässigkeitsprinzip auf den Abbruch bzw. die Änderung von Bauten oder auf die Restitution von Bewerbungsänderungen zu verzichten, wenn die Abweichung vom gesetzmässigen oder bauordnungsgemässen Zustand geringfügig und ohne Bedeutung für das öffentliche Interesse ist (RB 1973 Nr. 70; ZBI 77, S. 200; BGE 104 Ib 303; Imboden/Rhinow, a.a.O., Nr. 56 B VI d). Ferner können Gründe des Vertrauensschutzes einen solchen Verzicht gebieten, wenn der Bauherr gutgläubig angenommen hat, er sei zur Ausführung der Baute bzw. zur fraglichen Bewerbung ermächtigt, und wenn der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustandes nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (BGE 104 Ib 303). Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich zwar auch der Bösgläubige berufen; jedoch ist dem bösen Glauben in adäquater Weise Rechnung zu tragen (BGer, 15. März 1978; ZBI 79, S. 393).

Die Vorinstanz hatte mit dem angefochtenen Beschluss die Wiederherstellung auf den 1. April 1991 angeordnet. Sie ging dabei davon aus, dass der Mietvertrag zwischen den privaten Rekursparteien auf dieses Datum hin gekündigt sei. Nach dem genannten mietrechtlichen Vergleich wurde das Mietverhältnis indessen einstweilen bis zum 30. September 1994 erstreckt, d.h. es dauert der rechtswidrige Zustand weiterhin an. Es ist demnach im Rekursverfahren eine neue Wiederherstellungsfrist anzusetzen. Die Vorinstanz hält in ihrer Eingabe vom 7. Februar 1992 eine Frist bis zu neun Monaten ab Rechtskraft des Rekursentscheides für angemessen.

Die Abweichung vom wohnanteilplangemässen Zustand ist vorliegend mehr als bloss geringfügig, wird doch eine vier Zimmer umfassende Wohnung rechtswidrig zu Büro-zwecken genutzt. Zu berücksichtigen ist ferner, dass auf dem Platz Zürich gegenwärtig Büroräume in allen Grössen und Preislagen leicht erhältlich sind. Zudem bietet die Büroverlegung der Beigeladenen keine grösseren Probleme.

Als irrelevant erweist sich in diesem Zusammenhang der Einwand des geringen Wohnwertes der betroffenen Wohnung, da diese gemäss den klaren gesetzlichen Bestimmungen ohnehin nur zu Wohnzwecken genutzt werden darf. Ebenfalls unbeachtlich ist die angeführte Unkenntnis der beigeladenen Partei über den stadtzürcherischen Wohnanteilplan. Der Durchblick für den Mieter gestaltet sich zwar bei WAP-Flächen nicht immer ganz einfach. Es darf aber heutzutage vom Mieter verlangt werden, dass er sich bei Vertragsschluss vom Vermieter die Rechtmässigkeit der beabsichtigten Nutzung zusichern lässt. Es soll aber auch der Vermieter nicht in

missbräuchlicher Weise vom guten Glauben seines Mieters profitieren können, indem er verschweigt oder falsch zusichert. Schon aus diesen Gründen muss bei der Bemessung der Frist zur Herstellung des gesetzeskonformen Zustandes soweit als möglich von derartigen Unwägbarkeiten abstrahiert werden. Hier muss sich die Beigeladene immerhin entgegenhalten lassen, mit Vertrag vom 23. Januar 1987 eine "4-Zimmer-Wohnung zur Benützung als Büro" mit einem Keller als Nebenraum gemietet zu haben und schliesslich auch zur "Mitbenützung der Waschküche" berechtigt zu sein. Die Änderung der bisherigen Nutzung war demnach bereits bei Vertragsabschluss offenkundig und hätte die Beigeladene zumindest zu Rückfragen veranlassen müssen.

In Berücksichtigung all dieser Umstände erscheint eine Frist in dem von der Vorinstanz beantragten Ausmass als angemessen.