

3. Der Bauherr ist verpflichtet, eine Baute so auszuführen, wie sie bewilligt worden ist, und er darf deren Zweckbestimmung nicht in relevanter Weise verändern. Für Abweichungen ist eine neue oder abgeänderte Bewilligung einzuholen. Erhält die Behörde Kenntnis von einem ohne Bewilligung erstellten bzw. einer anderen Nutzung zugeführten Bauwerk, ist von Amtes wegen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Es blieb unbestritten, dass die erwähnte Umnutzung eigenmächtig erfolgte und grundsätzlich einer baurechtlichen Bewilligung bedarf. Die Rekurrenten wenden sich indessen dagegen, dass sie selber und nicht der heutige Eigentümer verpflichtet wurden, die notwendigen Bauunterlagen (Revisionsplan) zur Beurteilung der materiellen Rechtslage einzureichen. Sie machen geltend, dass sowohl die streitbetroffene Eigentumswohnung als auch die andere Maisonette-Wohnung im selben Gebäude (hinsichtlich der die Vorinstanz eine gleichlautende Aufforderung an den heutigen Eigentümer gerichtet hat, der die entsprechende Umnutzung zugegebenermassen selbst vorgenommen hat) den Plänen entsprechend erstellt worden sei.

4. Massnahmen zur Behebung eines polizeiwidrigen Zustandes sind grundsätzlich gegen den Störer zu richten. Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung ist zunächst derjenige Störer, welcher eine polizeiwidrige Gefahr oder Störung selbst oder durch das unter seiner Verantwortung erfolgende Verhalten Dritter verursacht hat (Verhaltensstörer). Störer ist aber auch, wer über die Sache, die den ordnungswidrigen Zustand bewirkt, rechtliche oder tatsächliche Gewalt hat (Zustandsstörer; vgl. BGE 122 II 70 E.6a mit zahlreichen Verweisungen). Sind mehrere Störer gleichzeitig für einen polizeiwidrigen Zustand verantwortlich (mehrere Personen haben den Zustand durch ihr Verhalten verursacht oder es liegen mehrere Zustandsstörer aufgrund einer geteilten Sachherrschaft vor oder neben dem Verhaltensstörer haftet eine andere Person als Zustandsstörer), kann die Pflicht zur Störungsbeseitigung alternativ oder kumulativ grundsätzlich jedem Verhaltens- und/oder Zustandsstörer auferlegt werden, wobei sich die Wahl am Grundsatz der Verhältnismässigkeit und am Gebot effektiver und schneller Gefahrenbeseitigung zu orientieren hat.

Wann und von wem der hier zu beurteilende rechtswidrige Zustand verursacht wurde, ist strittig und den Akten nicht schlüssig zu entnehmen. Zwar ist in dem vom heutigen Eigentümer der Vorinstanz eingereichten Verkaufsdokument vom 8. November 1996 von einem «ausgebauten Dachboden zur vielseitigen Nutzung als dritte Wohnebene» die Rede, doch steht diese von der zum Verkauf der Wohnung beauftragten Immobilienfirma verfasste Angabe in Widerspruch zu dem am 13. Dezember 1996 öffentlich beurkundeten Kaufvertrag, wo mit Bezug auf die bewusste Fläche

beurkundeten Kaufvertrag, wo mit Bezug auf die bewusste Fläche ausdrücklich von «Estrich» die Rede ist. Die bestehenden Fakten reichen jedenfalls nicht aus, die Rekurrenten als Verhaltensstörer zu betrachten. Weiterungen zur Ermittlung des wahren Sachverhaltes sind nicht angezeigt, zumal, sollten tatsächlich die Rekurrenten die verpönte Umnutzung vorgenommen haben und damit tatsächlich die Verhaltensstörer sein, ohnehin zu berücksichtigen wäre, dass ihnen bereits seit Dezember 1996 die rechtliche und tatsächliche Verfügungsgewalt über den genannten Bauteil nicht mehr zukommt. Das hat zur Folge, dass die Rekurrenten einem allfälligen Befehl zu Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht nachkommen könnten, sofern die heutigen Eigentümer einen solchen Eingriff nicht billigten.

Ein dahingehendes Vollstreckungshindernis ist soweit als möglich bereits bei der Störerauswahl zu beseitigen. Die heutigen Eigentümer der die umstrittene Nutzung aufweisenden Stockwerkeinheit sind jedenfalls Zustandsstörer. Aufgrund dieser Eigenschaft darf gegen sie vorgegangen werden, auch wenn sie die Störung nicht selber verursacht haben sollten. Insbesondere kann der Inpflichtnahme nicht entgegengehalten werden, die Rechtsnachfolger hätten das Grundstück bzw. die Stockwerkeinheit gutgläubig erworben und vom polizeiwidrigen Zustand nichts gewusst. Solche subjektiven Sachverhaltselemente sind für die Störereigenschaft nicht massgebend.

Es bleibt darauf hinzuweisen, dass allfällige Rechtsstreitigkeiten zwischen den früheren und den heutigen Eigentümern im Falle einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ausschliesslich Sache des Privatrechts sind und vor den Zivilgerichten auszutragen wären.