

GL_GERICHTE VG.2023.00087 vom 25. Januar 2024

GL Gerichte, 2024-01-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_VG.2023.00087

FR: GL_GERICHTE VG.2023.00087 du 25 janvier 2024

IT: GL_GERICHTE VG.2023.00087 del 25 gennaio 2024

Regeste

Öffentliches Baurecht/Raumplanung/Umweltschutz

Volltext

Glarus Verwaltungsgericht 25.01.2024 VG.2023.00087 (VG.2024.1327) Glaris

Verwaltungsgericht 25.01.2024 VG.2023.00087 (VG.2024.1327) Glarona

Verwaltungsgericht 25.01.2024 VG.2023.00087 (VG.2024.1327)

Öffentliches Baurecht/Raumplanung/Umweltschutz

VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS GLARUS Urteil vom 25. Januar 2024 I.
Kammer Besetzung: Gerichtspräsident MLaw Colin Braun, Verwaltungsrichterin Jolanda Hager, Ersatzrichter Samuel Bisig und Gerichtsschreiberin MLaw Paula Brändli in Sachen VG.2023.00087 A. _____AG Beschwerdeführerin vertreten durch Dr. iur. Heribert Trachsel und lic. iur. Patrick Hutter, Rechtsanwälte gegen 1. B. _____AG Beschwerdegegner vertreten durch Dr. iur. Matthias Auer, Rechtsanwalt 2. Gemeinde Glarus Süd 3. Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus betreffend Baustopp (aufschiebende Wirkung) Die Kammer zieht in Erwägung: I. 1. Die C. _____AG bezweckt die Führung einer Bauunternehmung mit technischem Büro. Sie nutzte die Parz.-Nr. 01, Grundbuch [...], für die Ablagerung und Aufschüttung von Aushub- und Abbruchmaterial. Am 28. November 2000 ersuchte sie hierfür bei der früheren Ortsgemeinde [...] um eine Bewilligung, namentlich projektierte sie einen Umschlags-, Sortierungs- und Aufbereitungsplatz für Kiessand. Eine von der D. _____AG erhobene Einsprache hiess der Gemeinderat [...] am 1. Oktober 2002 gut und wies das Baugesuch ab. Hiergegen gelangte die C. _____AG mit Beschwerde an den Regierungsrat des Kantons Glarus, welcher die Beschwerde am 8. Juli 2004 Guthiess. Er hob den Entscheid des Gemeinderats [...] auf und wies die Sache zur Neubeurteilung des Baugesuchs an diesen zurück. Dagegen legten sowohl der Gemeinderat [...] als auch die D. _____AG Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Glarus ein, welches die Beschwerden am 7. Juni 2005 abwies (VGer-Urteil VG.2004.00097 f.). Der Gemeinderat [...] erhob daraufhin Beschwerde beim Bundesgericht, welche abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde (vgl. BGer-Urteil 1P.417/2005 vom 6. Oktober 2005). 2. 2.1 Die Gemeinde Glarus Süd verfügte am 17. Mai 2022 sodann einen Baustopp. Sämtliche Bauarbeiten und die Inbetriebnahme einer Steinbrechanlage auf der Parz.-Nr. 01, Grundbuch [...], seien unverzüglich einzustellen (Disp.-Ziff. 1). Hiergegen erhob die B. _____AG, die Grundeigentümerin der streitbetroffenen Parzelle, am 30. Mai 2022 Beschwerde bei der Gemeinde Glarus Süd, welche am 24. November 2022 abgewiesen wurde. 2.2 Die Gemeinde Glarus Süd forderte die B. _____AG am 30. November 2022 zur Einreichung eines Baugesuchs auf. Dem kam Letztere am 5. April 2023 nach. In der Folge lag das Baugesuch öffentlich auf, worauf die A. _____AG am 25. Mai 2023 Einsprache erhob und einen Baustopp für sämtliche

Tätigkeiten auf der Parz.-Nr. 01, Grundbuch [...], beantragte. 2.3 Die Gemeinde Glarus Süd verfügte am 28. Juli 2023, dass sämtliche Bauarbeiten und Nutzungen auf der Parz.-Nr. 01, Grundbuch [...], unverzüglich einzustellen seien (Disp.-Ziff. 1). Dagegen erhob die B. _____AG am 10. August 2023 Beschwerde beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Glarus (DBU). Am 22. August 2023 ergänzte sie diese und beantragte die Gewährung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde, welche das DBU am 27. September 2023 erteilte. 3. Die A. _____AG gelangte mit Beschwerde vom 6. Oktober 2023 ans Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des Entscheids des DBU vom 27. September 2023. Der Beschwerde der B. _____AG gegen die Verfügung der Gemeinde Glarus Süd vom 28. Juli 2023 sei die aufschiebende Wirkung zu entziehen; alles unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten der B. _____AG. Das DBU beantragte am 19. Oktober 2023, dass auf die Beschwerde nicht einzutreten, eventualiter abzuweisen sei; unter Kostenfolge. Die B. _____AG schloss am 24. Oktober 2023 auf Abweisung der Beschwerde; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der A. _____AG. Die Gemeinde Glarus Süd liess sich am 25. Oktober 2023 vernehmen und beantragte die Gutheissung der Beschwerde; unter Kostenfolge zu Lasten der B. _____AG und des DBU. Nachdem die A. _____AG am 3. November 2023 ihr Rechtsbegehren erneuert und am 6. November 2023 weitere Akten eingereicht hatte, verzichtete die Gemeinde Glarus Süd am 13. November 2023 auf eine weitere Stellungnahme. Die B. _____AG hielt am 20. November 2023 an ihren Anträgen fest. II. 1. Die vorliegend angefochtene Verfügung des Beschwerdegegners 3 schliesst das Verfahren betreffend Baustopp nicht ab. Folglich handelt es sich um einen Zwischenentscheid. Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 79 Abs. 1 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes vom 2. Mai 2010 (RBG) i.V.m. Art. 105 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Mai 1986 (VRG) zur Behandlung der Beschwerde in der Hauptsache zuständig. Damit ist es auch zuständig für die Beurteilung der Beschwerde gegen den vorliegend angefochtenen Zwischenentscheid. 2. 2.1 Gemäss Art. 86 Abs. 2 VRG sind verfahrensleitende und andere Zwischenentscheide selbstständig nur anfechtbar, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können. Das Verwaltungsgericht orientiert sich bei der Auslegung des Begriffs "nicht wieder gutzumachender Nachteil" an der Praxis des Bundesgerichts zu Art. 93 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG). Dabei muss ein solcher Nachteil grundsätzlich rechtlicher Natur sein, d.h. auch durch einen günstigen Endentscheid nicht mehr behoben werden können. Eine rein tatsächliche oder wirtschaftliche Erschwernis genügt in der Regel nicht (BGE 147 III 159 E. 4.1, 134 I 83 E. 3.1, je mit Hinweisen). Soweit es das materielle Verwaltungsrecht gebietet, können jedoch auch rein tatsächliche Nachteile nicht wieder gutzumachende Nachteile im Sinne von Art. 86 Abs. 2 VRG bzw. Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG darstellen. Kein nicht wieder gutzumachender Nachteil liegt aber jedenfalls dann vor, wenn es einer Partei bloss darum geht, eine Verlängerung oder Verteuerung des Verfahrens zu verhindern (BGE 141 III 395 E. 2.5, 140 V 282 E. 4.2.2, je mit Hinweisen). 2.2 2.2.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, mit der Erteilung der aufschiebenden Wirkung sei die Beschwerdegegnerin 1 berechtigt, die streitbetroffene Parzelle trotz fehlender Bau- bzw. Nutzungsbewilligung als Kiesumschlagplatz sowie Lagerplatz zu nutzen und eine mobile Brecheranlage einzusetzen. Überdies könne sie die beantragten baulichen Massnahmen bereits ausführen. Dadurch sei sie, die Beschwerdeführerin, als unmittelbare Nachbarin und Grundeigentümerin massiv betroffen und hätte bis zum rechtskräftigen Entscheid in der Hauptsache die durch diesen Betrieb entstehenden Lärm- und Staubimmissionen sowie das Errichten eines vier Meter

hohen Kieshaufens ohne Einhaltung des vorgeschriebenen Grenzabstands zu dulden. Wenn der Baustopp schlussendlich bestätigt und das Baugesuch abgewiesen werde, würden daraus nicht wieder gutzumachende Nachteile resultieren.

2.2.2 Der Beschwerdegegner 3 stellt sich auf den Standpunkt, selbst wenn die Duldung von Immissionen überhaupt als nicht wiedergutzumachender Nachteil gewertet werden könne, sei eine konkrete Darlegung von Schäden, die hierdurch verursacht würden, erforderlich, was die Beschwerdeführerin nicht getan habe. Letztere habe diese Immissionen zudem jahrelang hingenommen. Es sei damit nicht nachvollziehbar, weshalb es ihr nicht möglich sein solle, den Ausgang des hängigen Baustoppverfahrens abzuwarten.

2.3 Vorliegend kann durch den Entscheid über die aufschiebende Wirkung der Beschwerde der Endentscheid über den Baustopp nicht direkt herbeigeführt werden (vgl. Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG). Fraglich und zu prüfen bleibt somit, ob die Beschwerdeführerin durch den angefochtenen Zwischenentscheid einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil erleidet. Diesbezüglich bringt sie nachvollziehbar und glaubhaft vor, dass von der streitbetreffenen Parzelle Immissionen ausgehen, was bereits angesichts des Anlagetyps plausibel erscheint. Darüber hinaus ist sie im Hauptverfahren als Grundeigentümerin der benachbarten Parzelle ohne Weiteres zur Beschwerde berechtigt (vgl. Heinz Aemisegger, in Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich/Basel/Genf 2020, Art. 34 N. 106). Sodann ist die Einhaltung der Umweltschutzvorschriften weiterhin offen und im Rahmen der Baubewilligung zu prüfen (vgl. bereits VGer-Urteil VG.2004.00097 f. vom 7. Juni 2005). Folglich droht insofern ein nicht wiedergutzumachender Nachteil, als selbst die Gutheissung der Beschwerde in der Hauptsache die geltend gemachten Immissionen nicht rückwirkend ungeschehen machen kann (vgl. hierzu auch BGer-Urteil 5D_56/2017 vom 30. November 2017 E. 1). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde somit einzutreten.

3. 3.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Beschwerdegegnerin 1 verfüge über keine Bewilligung für die Nutzung der streitbetreffenen Parzelle, sei dies als Kies- bzw. Sandlagerplatz, als Deponie oder als Aufbereitungsanlage für Material. Der Betrieb, den sie durch den vorliegend angefochtenen Entscheid weiterführen könne, verstosse sodann gegen umweltrechtliche Vorschriften. Entgegen den Ausführungen des Beschwerdegegners 3 habe sie, die Beschwerdeführerin, alles Notwendige unternommen, damit der streitbetreffene Betrieb verlegt werden könne. Der Beschwerdegegnerin 1 müsse der gute Glaube in die Rechtmässigkeit des Betriebs in jeglicher Hinsicht abgesprochen werden. Der Baustopp sei aufrechtzuerhalten, zumal es dem Regelfall entspreche, dass einer dagegen eingereichten Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zukomme. Eine solche müsse von der verfügenden Behörde sodann nicht entzogen, sondern von der Beschwerdeinstanz erteilt werden. Dementsprechend müssten nicht Gründe zur Rechtfertigung des Entzugs, sondern zur Erteilung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde dargelegt werden. Da die Nutzung der Beschwerdegegnerin 1 nicht bewilligt sei, verdiene sie keinen Rechtsschutz. Entsprechend erleide Letztere aus dem Verbot dieser Tätigkeit auch keinen wirtschaftlichen Nachteil, da niemand Anspruch darauf habe, einen wirtschaftlichen Nutzen aus einer illegalen Tätigkeit zu ziehen. Die Beschwerdegegnerin 2 sei zudem seit dem letzten Urteil des Verwaltungsgerichts in dieser Sache nicht untätig gewesen. Vielmehr habe sie diverse Vorkehrungen in Bezug auf eine Ersatzlösung getroffen.

3.2 Die Beschwerdegegnerin 1 stellt sich auf den Standpunkt, die Beschwerde habe grundsätzlich aufschiebende Wirkung. Für deren Entzug seien überzeugende Gründe im Sinne eines drohenden schweren Nachteils sowie eine Interessenabwägung unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit

nötig. Die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin sei fraglich. Sie, die Beschwerdegegnerin 1, könnte bei Entzug der aufschiebenden Wirkung das streitbetroffene Areal nicht mehr nutzen und hätte nicht zu rechtfertigende finanzielle Einbussen hinzunehmen. Der Entzug wäre diesfalls nicht verhältnismässig. 3.3 Die Beschwerdegegnerin 2 bringt vor, nachdem die damalige Ortsgemeinde [...] gerichtlich zur Prüfung des streitbetroffenen Baugesuchs verpflichtet worden sei, sei ein anderer Standort für den Betrieb gesucht worden, wobei das Baubewilligungsverfahren sistiert worden sei. Der Abbruch der Betonmischanlage auf der Parz.-Nr. 01, Grundbuch [...], sei am 11. Dezember 2013 bewilligt worden, wobei dies erst im Frühjahr 2021 vollzogen worden sei. Unabhängig davon habe sie, die Beschwerdegegnerin 2, in ihrem Baubewilligungsentscheid vom 11. Dezember 2013 unmissverständlich festgehalten, dass mit dem Abbruch der Betonmischanlage, der Entfernung des Rohmaterials sowie des gelagerten Kiessands das nach wie vor pendente Baubewilligungsverfahren aus dem Jahr 2000 erledigt und für inskünftig mögliche Nutzungsformen die Einreichung eines Baugesuchs notwendig sei. Dieser Entscheid sei unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Die Beschwerdegegnerin 1 habe die Liegenschaft in der Folge jedoch weiterhin als Lagerplatz genutzt und hierfür keine Bewilligung eingereicht. Weil sie daraufhin sogar eine Steinbrechanlage erstellt und betrieben habe, sei am 17. Mai 2022 ein Baustopp verfügt worden, welcher ebenfalls in Rechtskraft erwachsen sei. Seit April 2023 sei ein neues Baugesuchverfahren zur Nutzungsanpassung für einen Kiesumschlag- und Lagerplatz sowie für den temporären Einsatz einer mobilen Steinbrechanlage und für eine projektierte Einfriedungsmauer pendent, wobei die Beschwerdegegnerin 1 trotz mehrmaliger Aufforderung fehlende Unterlagen nicht eingereicht habe. Die Bewilligung sei indessen vor der Umsetzung der entsprechenden Nutzung oder des Bauvorhabens einzuholen, weshalb gestützt auf Art. 81 Abs. 1 RBG die Einstellung der Arbeiten angeordnet worden sei. Der Beschwerde hiergegen komme von Gesetzes wegen keine aufschiebende Wirkung zu, weshalb diese nicht entzogen werden müsse. Stattdessen müssten für deren Erteilung ausserordentliche Gründe vorliegen, was vorliegend nicht der Fall sei. Mit der nicht bewilligten Nutzung der streitbetroffenen Parzelle während des hängigen Baubewilligungsverfahrens werde das öffentliche Interesse an der Durchführung eines rechtmässigen Baubewilligungsverfahrens torpediert und das Instrument des Baustopps verliere seine abschreckende Wirkung. Ferner gingen von der aktuellen Nutzung Immissionen aus, ohne dass vorgängig geprüft worden sei, ob die Umweltschutzvorschriften und allfällige Grenzwerte eingehalten würden. Die rein finanziellen Interessen der Beschwerdegegnerin 1 könnten das Interesse an der Nichtnutzung der Parzelle nicht aufwiegen. Da auch Nutzungsänderungen einer Baubewilligung bedürften, stehe bei Nichtbeachtung als vorsorgliche Massnahme nur ein Bau- bzw. Nutzungsverbot nach Art. 81 RBG zur Verfügung. Selbst gestützt auf Art. 22 VRG wäre sie, die Beschwerdegegnerin 2, im Rahmen ihrer baupolizeilichen Aufgaben verpflichtet gewesen, vorsorgliche Massnahmen anzuordnen. 3.4 Der Beschwerdegegner 3 bringt vor, die Verfügung betreffend Baustopp verpflichte die Beschwerdegegnerin 1 lediglich zur Einstellung der Bauarbeiten. Habe Letztere mit solchen noch gar nicht begonnen oder befinde sich auf dem Areal keine mobile Brecheranlage, laufe die Erteilung der aufschiebenden Wirkung ins Leere. Selbstredend dürfe aber noch nicht gebaut werden, bis ein Baubewilligungsverfahren rechtskräftig abgeschlossen sei. Lediglich die bisherige, jahrelang tolerierte Nutzung sei vorläufig weiterhin möglich. Eine Prüfung der Rechtmässigkeit der Nutzung bzw. Nutzungserweiterung der streitbetroffenen Parzelle sei

noch nicht erfolgt. Ohne ebendiese Prüfung gebe es keine Grundlage, ein Projekt – selbst wenn es bereits ausgeführt worden sei – als illegal zu bezeichnen. Die Rechtmässigkeit der Nutzung sei noch nicht (nachträglich) geprüft worden. Die jahrelange von der Beschwerdegegnerin 2 hingenommene Nutzung könne nicht unberücksichtigt bleiben. Auch wenn Letztere nach einer Lösung im Sinne einer Verlegung des Standorts gesucht habe, hätte sie das vom Bundesgericht zurückgewiesene Verfahren rechtskonform abschliessen müssen. In diesem Rahmen hätte sie bereits vor Jahren das nun strittige Nutzungsverbot verfügen können. Ihre Untätigkeit falle im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung negativ ins Gewicht.

4. 4.1 Entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegner 1 und 3 wurde rechtskräftig entschieden, dass die Beschwerdegegnerin 1 für die Arbeiten auf der streitbetroffenen Parzelle einerseits eine Bewilligung benötigt, andererseits über keine solche verfügt (BGer-Urteil 1P.417/2005 vom 6. Oktober 2005 E. 3.5; VGer-Urteil VG.2004.00097 f. vom 7. Juni 2005 E. II/4c). Damit erscheint aktuell lediglich noch ungeklärt, ob diese Nutzungsformen bewilligungsfähig bzw. ob sie zonenkonform sind und die umweltrechtlichen Vorgaben einhalten, wobei ein diesbezügliches Bewilligungsverfahren bei der Beschwerdegegnerin 2 anhängig ist.

4.2 Wird mit Bauarbeiten begonnen, obwohl keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, oder wird ein Bau in Abweichung von der erteilten Bewilligung erstellt, hat die zuständige Gemeindebehörde unverzüglich die Einstellung der Bauarbeiten anzuordnen (Art. 81 Abs. 1 RBG). Solche Baueinstellungsverfügungen sind vorläufig vollstreckbar und einer Beschwerde kommt nur aufschiebende Wirkung zu, sofern dies die Beschwerdeinstanz verfügt (Art. 81 Abs. 3 RBG). Hierbei gilt Art. 81 RBG als *lex specialis* zu Art. 93 VRG und geht dementsprechend vor (vgl. Art. 79 Abs. 1 RBG). Art. 81 RBG betrifft im Wortlaut zwar das Bauen ohne Baubewilligung. Da jedoch bereits rechtskräftig festgehalten wurde, dass für die streitbetreffene Nutzung eine Baubewilligung notwendig ist und eine ebensolche noch nicht vorliegt, ist Art. 81 RBG ohne Weiteres anwendbar. Auch der Beschwerdegegner 3 hat schliesslich gestützt hierauf die aufschiebende Wirkung gewährt.

4.3 4.3.1 Der Beschwerdegegner 3 war als Beschwerdeinstanz zwar grundsätzlich berechtigt, der Beschwerde in Anwendung von Art. 81 Abs. 3 RBG die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Sowohl Wortlaut als auch Zweck von Art. 81 Abs. 3 RBG deuten jedoch darauf hin, dass die Erteilung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde in Konstellationen wie der vorliegenden die Ausnahme darstellen soll. Ein als vorsorgliche Massnahme ausgesprochenes einstweiliges Nutzungsverbot kann seinen Zweck nämlich grundsätzlich nur dann erfüllen, wenn einem dagegen erhobenen Rechtsmittel die aufschiebende Wirkung entzogen wird, weshalb die Wiederherstellung derselben nur in Frage kommt, wenn sich die vorsorgliche Massnahme selber als unzulässig erweist. Bei einem mangels Bewilligung ausgesprochenen vorsorglichen Nutzungsverbot ist der Entzug der aufschiebenden Wirkung in der Regel schon deshalb gerechtfertigt, weil andernfalls die mit der Bewilligungspflicht angestrebte präventive Kontrolle unterlaufen und derjenige, der eigenmächtig eine bewilligungspflichtige Nutzungsänderung vornimmt, besser gestellt würde als derjenige, der ordnungsgemäss vorgängig um eine Bewilligung nachsucht. Folglich kann in solchen Fällen die aufschiebende Wirkung nur ausnahmsweise und aus besonderen Gründen wiedererteilt werden, beispielsweise wenn höherrangige Güter bedroht sind. Hierbei sind die gegenüberstehenden Interessen sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Das heisst, es müssen in der Regel die öffentlichen Interessen des Gemeinwesens denjenigen der Beschwerde führenden Partei gegenübergestellt werden. Dabei können auch die Prozessaussichten miteinbezogen werden, sofern sie klar zu Tage treten (vgl. zum

Ganzen unter anderem das Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2007.00473 vom 21. November 2007 E. 4.1.1, mit Hinweisen). Die aufschiebende Wirkung in Fällen wie dem vorliegenden ist damit in der Regel nicht zu gewähren (vgl. auch Entscheid des Baudepartements des Kantons St. Gallen BDE 2020 Nr. 127 vom 14. Dezember 2020 E. 5).

4.3.2 Anhand der Gesetzssystematik lässt sich weiter entnehmen, dass der Beschwerde in den weiteren baurechtlichen Belangen, v.a. bei der Beschwerde gegen eine Bau- oder Nutzungsbewilligung, von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukommt (Art. 79 Abs. 1 RBG i.V.m. Art. 93 Abs. 1 VRG; vgl. VGer-Urteil VG.2017.00017 vom 1. Juni 2017 E. II/1.2). Demgemäss müsste, falls die Beschwerdegegnerin 1 bereits über eine Baubewilligung verfügen würde und die Beschwerdeführerin hiergegen Beschwerde erhoben hätte, dieser die aufschiebende Wirkung im Grundsatz zuerkannt werden, womit eine Nutzung bis zur rechtskräftigen Bewilligung untersagt wäre. Mit Blick darauf mutet es denn auch gar willkürlich an, wenn die Beschwerdegegnerin 1 ohne Baubewilligung und damit ohne eine Prüfung der Bewilligungsfähigkeit aufgrund der Gewährung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde gegen einen verfügten Baustopp die streitbetroffene Parzelle weiterhin frei nutzen könnte, ihr dies aber bei einer erteilten, jedoch angefochtenen Baubewilligung untersagt wäre. Schliesslich ist Art. 81 Abs. 3 RBG auch im Lichte der Gemeindeautonomie zu sehen. Dieser kommt im Bau- und Raumplanungsrecht eine herausragende Bedeutung zu, wobei sich der Beschwerdegegner 3 als Rechtsmittelinstanz im Rahmen seiner Kognition Zurückhaltung aufzuerlegen hat (vgl. VGer-Urteil VG.2022.00001 vom 28. April 2022 E. II/4.1). Dies gilt auch beim vorliegenden Verfahren betreffend aufschiebende Wirkung.

4.3.3 Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass in Fällen wie dem vorliegenden ohne besondere Gründe, beispielsweise zum Schutz von höherrangigen Gütern, der Beschwerde keine aufschiebende Wirkung gewährt werden darf. Solche Güter sind vorliegend nicht ersichtlich. Die von der Beschwerdegegnerin 1 geltend gemachten Gründe sind rein finanzieller Natur. Diese sind zwar zu berücksichtigen, haben aber hinter den öffentlichen Interessen der Rechtssicherheit und des Umweltschutzes zurückzutreten. Dies gilt umso mehr, als dass die Beschwerdegegnerin 1 wissentlich ohne Bewilligung ihre Arbeiten ausführt und damit als bösgläubig zu gelten hat. Demgemäss ist ihr Argument eines finanziellen Verlusts auch mit Blick auf die vom Beschwerdegegner 3 selbst angeführte bundesgerichtliche Praxis weniger hoch zu gewichten (vgl. BGE 132 II 21 E. 6.4; Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2021.00503 vom 7. Dezember 2021 E. 4.3.2). Polizeiliche Interessen macht sie schliesslich nicht geltend, wobei solche denn auch nicht ersichtlich sind.

4.4 4.4.1 Sodann hat die Beschwerdegegnerin 2 ein gewichtiges Interesse daran, dass keine Bau- oder Nutzungstätigkeit ohne entsprechende Bewilligung ausgeübt wird. Sie hat zudem ein erhebliches Interesse an der rechtsgleichen Anwendung dieses Grundsatzes. Hinzu kommen die im Rahmen des Baustopp- und Baubewilligungsverfahren noch zu prüfenden öffentlichen Interessen des Umweltschutzes. Die Beschwerdeführerin hat darüber hinaus ein grosses Interesse daran, vor Immissionen geschützt zu werden, unabhängig davon, ob diese Beeinträchtigungen bereits seit längerem andauern. Dem stehen – wie bereits erwähnt – hauptsächlich finanzielle Interessen der Beschwerdegegnerin 1 gegenüber, welche jedoch nicht überwiegen.

4.4.2 Soweit sich die Beschwerdegegnerin 1 auf den Vertrauensschutz berufen will, ist zu berücksichtigen, dass es zunächst eines Anknüpfungspunkts im Sinne einer Vertrauensgrundlage bedarf. Darunter ist das Verhalten eines staatlichen Organs zu verstehen, das bei den betroffenen Privaten bestimmte Erwartungen auslöst. Es kommt hierbei nicht auf die Rechtsnatur eines staatlichen Aktes, sondern nur auf dessen

Bestimmtheitsgrad an, der so gross sein muss, dass der Private daraus die für seine Dispositionen massgebenden Informationen entnehmen kann. Auf Vertrauensschutz kann sich sodann nur berufen, wer von der Vertrauensgrundlage Kenntnis hatte und ihre allfällige Fehlerhaftigkeit nicht kannte und auch nicht hätte kennen müssen. Wer die Fehlerhaftigkeit demgegenüber kennt, kann nicht in guten Treuen davon ausgehen, dass die durch den Staat erweckten Erwartungen erfüllt werden. Ein berechtigtes Vertrauen ist auch denjenigen abzusprechen, welche die Mangelhaftigkeit der Vertrauensgrundlage bei gehöriger Sorgfalt hätten erkennen müssen. Ferner kann Vertrauensschutz in der Regel nur geltend machen, wer gestützt auf sein Vertrauen eine Disposition getätigt hat, die ohne Nachteil nicht wieder rückgängig gemacht werden kann, wobei zwischen dem Vertrauen und der Disposition ein Kausalzusammenhang gegeben sein muss. Selbst wenn die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes erfüllt sind, können sich Private nicht darauf berufen, falls ein überwiegendes öffentliches Interesse entgegensteht. Die Interessenabwägung im Einzelfall bleibt daher vorbehalten und bildet eine Schranke des Vertrauensschutzes (vgl. zum Ganzen VGer-Urteil VG.2020.00071 vom 12. November 2020 E. II/5.1, mit Hinweisen).

Vorliegend hat die Beschwerdegegnerin 1 als bösgläubig zu gelten, da ihr angesichts der durchgeführten Verwaltungs- und Gerichtsverfahren klar sein musste, dass die Nutzung der streitbetreffenden Parzelle bewilligungspflichtig ist. Es musste ihr bei gehöriger Sorgfalt ebenfalls bewusst gewesen sein, dass sie über keine solche Bewilligung verfügt und entsprechende Arbeiten nicht hätte ausführen dürfen. Hieran ändert die Untätigkeit der Beschwerdegegnerin 2 nichts, wobei die lange Verfahrensdauer wohl zum Teil auch der Beschwerdegegnerin 1 selbst anzulasten ist. Letztere musste denn auch darüber im Klaren gewesen sein, dass aus der langen Verfahrensdauer bzw. der zeitweisen Untätigkeit der Beschwerdegegnerin 2 kein Anspruch auf eine Baubewilligung oder eine Nutzungsmöglichkeit ohne Baubewilligung resultiert, nicht zuletzt weil die Notwendigkeit einer Baubewilligung höchstrichterlich festgestellt wurde. Dementsprechend bestand keine Vertrauensgrundlage, was demzufolge auch nicht im Rahmen der Interessenabwägung berücksichtigt werden kann.

4.4.3 Schliesslich können im Rahmen der Interessenabwägung den Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Hauptsache Rechnung getragen werden, sofern sie eindeutig sind (vgl. obenstehende E. II/4.3.1). Vorliegend erscheint aufgrund einer summarischen Prüfung der Akten die Beschwerdegegnerin 2 zum Baustopp ohne Weiteres berechtigt. Der Beschwerdegegner 3 macht hierbei zwar geltend, vorsorgliche Massnahmen wie der Baustopp seien auf dringliche Situationen zugeschnitten und ergingen in der Regel aufgrund einer summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage. Die Widerrechtlichkeit der Nutzung sei bisher nicht rechtskräftig festgestellt worden. Dies widerspricht jedoch einerseits seiner Argumentation, es solle mit dem Entscheid über die aufschiebende Wirkung kein Präjudiz in Sachen Baustopp geschaffen werden. Deutet er damit doch auf eine beabsichtigte Gutheissung der Beschwerde in der Hauptsache hin. Andererseits ist dies lediglich in formeller Hinsicht zutreffend, da die Widerrechtlichkeit der Nutzung aufgrund der rechtskräftig festgestellten Notwendigkeit einer Baubewilligung und dem unbestrittenen Fehlen einer solchen an sich bereits offensichtlich ist. In der Regel genügt denn auch die Feststellung, dass Bauarbeiten oder die angedachten Nutzungen formell baurechtswidrig sind, um einen Baustopp oder ein vorläufiges Nutzungsverbot anzuordnen, wobei allerdings der Grundsatz der Verhältnis-mässigkeit beachtet werden muss (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2021.00046 vom 19. Mai 2021 E. 4.2.1, mit Hinweis). Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die obenstehende Interessenabwägung erscheinen die Erfolgsaussichten der Beschwerde gegen die

Baustoppverfügung damit eher gering, was ebenfalls gegen die strittige Gewährung der aufschiebenden Wirkung spricht. 5. Zusammenfassend ist der Beschwerdegegner 3 zur Erteilung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde in Verfahren betreffend Baustopp zwar grundsätzlich berechtigt. Eine solche ist jedoch nur ausnahmsweise gerechtfertigt, namentlich dann, wenn besondere Gründe die Erteilung rechtfertigen. Solche sind vorliegend nicht ersichtlich. Dies führt zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des Entscheids des Beschwerdegegners 3 vom 27. September 2023. III. 1. 1.1 Nach Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG hat die Partei, welche im Beschwerde-, Klage- oder Revisionsverfahren unterliegt, die amtlichen Kosten zu tragen. Da dem Beschwerdegegner 3 keine amtlichen Kosten auferlegt werden können (Art. 135 Abs. 2 VRG), sind die Gerichtskosten von pauschal Fr. 1'500.- ausgangsgemäss der Beschwerdegegnerin 1 aufzuerlegen. Der Beschwerdeführerin ist der von ihr bereits geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'500.- zurückzuerstatten. 1.2 Der Beschwerdegegnerin 1 steht mangels Obsiegens sodann keine Parteientschädigung zu. Hingegen sind sie und der Beschwerdegegner 3 zu verpflichten, der Beschwerdeführerin je eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 900.- (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen (Art. 138 Abs. 2 und 3 lit. a VRG). 2. Beim vorliegenden Entscheid handelt es sich um einen Zwischenentscheid, weshalb die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht nur nach Massgabe von Art. 93 Abs. 1 BGG offensteht. Demgemäss erkennt die Kammer: 1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Entscheid des Beschwerdegegners 3 vom 27. September 2023 wird aufgehoben. 2. Die Gerichtskosten in der Höhe von Fr. 1'500.- werden der Beschwerdegegnerin 1 auferlegt und von ihr bezogen. Der Beschwerdeführerin wird der von ihr bereits geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'500.- zurückerstattet. 3. Die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 3 werden verpflichtet, der Beschwerdeführerin innert 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids eine Parteientschädigung von je Fr. 900.- (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen. 4. Schriftliche Eröffnung und Mitteilung an: [...]

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