

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00404 vom 28. November 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-11-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2023.00404](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00404)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00404 du 28 novembre 2024

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00404 del 28 novembre 2024

## Regeste

Ersatzvornahme | Ersatzvornahme; unmittelbarer Gesetzesvollzug. Unterlässt ein Privater eine ihm obliegende Handlung pflichtwidrigerweise, kann die Vornahme – nach vorgängiger Ankündigung – durch einen Dritten auf Kosten des Privaten angeordnet werden. Die Ersatzvornahme wird mittels Vollstreckungsverfügung angeordnet, die der Durchsetzung einer rechtskräftigen Sachverfügung dient (E. 3.1). Liegt hingegen keine Sachverfügung vor, handelt es sich um Zwang im Rahmen des unmittelbaren Gesetzesvollzugs (E. 3.2). Eine Kostenaufgabe für die getroffenen Vorkehrungen gestützt auf die polizeiliche Generalklausel ist indes nicht zulässig (E. 3.3). Bauten und Anlagen dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden (§ 239 Abs. 1 PBG; E. 4). Ein möglicher, unkontrollierter Einsturz eines mehrstöckigen Gebäudes in bewohntem Gebiet, das an eine Strasse und andere Liegenschaften angrenzt, stellt ohne Weiteres eine Gefahr für Leib und Leben dar (E. 7.1). Die kommunale Vorinstanz ging vorliegend zu Recht davon aus, dass das Gebäude des Beschwerdeführers einsturzgefährdet war: Nach einem Gebäudebrand wurden diverse stabilisierende Elemente wie Zwischenböden und Bohlenwände unbewilligterweise entfernt und die Liegenschaft im Innern grösstenteils ausgehöhlt, sodass einzig die, sich in einem labilen Zustand befindenden, Aussenmauern die Last des Notdachs zu tragen hatten. Risse in den Aussenmauern zeugten von zu grossen Krafteinwirkungen (E. 7.3). Die kommunale Vorinstanz holte bei der Beurteilung der Einsturzgefahr die Expertise eines fachkundigen Ingenieurbüros ein und führte mehrere Baukontrollen durch. Die Vorinstanz machte sich vor Ort ein Bild und war aufgrund ihrer Fachkompetenz in der Lage, die Angaben des Ingenieurs zu beurteilen. Sie durfte deshalb auf die Einholung eines externen Gutachtens verzichten (E. 7.6). Der kommunalen Vorinstanz war es spätestens 18 Tage vor dem erfolgten Abbruch bekannt, dass die vorgesehenen Sicherungsmassnahmen nichtdurchgeführt würden und das Gebäude zunehmen instabil war. Es ist deshalb nicht ersichtlich, weshalb mit dem unmittelbaren Gesetzesvollzug zugewartet wurde. Dem Beschwerdeführer hätte noch vor Eingang seines Abbruchgesuchs eine kurze Frist zur Vornahme des Abbruchs – verbunden mit der Androhung der Ersatzvornahme – angesetzt werden müssen. Die Voraussetzungen für den unmittelbaren Gesetzesvollzug waren nicht erfüllt (E. 9.3). Gutheissung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2023.00404 Urteil der 1. Kammer vom 28. November 2024 Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Ersatzrichterin Beryl Niedermann, Gerichtsschreiber Yann Aders. In Sachen A, vertreten

durch RA B, Beschwerdeführer, gegen Ressortvorsteher Hochbau Männedorf, vertreten durch RA C, Beschwerdegegner, und 1. Einfache Gesellschaft D, bestehend aus:

**E. 1.1**

ED ,

**E. 1.2**

FD ,

**E. 1.3**

GD ,

**E. 1.4**

HD ,

**E. 2**

ID , alle vertreten durch RA J, Mitbeteiligte, betreffend Ersatzvornahme, hat sich ergeben: I. A. Mit Verfügung vom 15. September 2022 verbot der Ressortvorsteher Hochbau der Gemeinde Männedorf A, seine Liegenschaft auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 am K-Weg 02 in Männedorf zu bewohnen bzw. bewohnen zu lassen und forderte ihn auf, bis zum 30. September 2022, 17.00 Uhr, einzeln aufgeführte bauliche Massnahmen an der Liegenschaft vorzunehmen, unter Androhung der Ersatzvornahme im Unterlassungsfall. Zudem verfügte er ein Betretungsverbot und die Versiegelung der Liegenschaft nach dem 30. September 2022, 17.00 Uhr. Einem allfälligen Rekurs wurde die aufschiebende Wirkung entzogen. B. Mit Verfügung vom 17. Oktober 2022 ordnete der Ressortvorsteher der Gemeinde Männedorf die Ersatzvornahme an der Liegenschaft auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 (Abbruch bis auf das Erdgeschoss, Erstellen eines Notdachs über dem EG des Gebäudes sowie Sicherungsmassnahmen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 am K-Weg 04) an. Die Ausführung der Arbeiten wurde an die L AG und die M AG vergeben und der Beginn der Arbeiten auf den 19. Oktober 2022, 07.30 Uhr, angesetzt. Auch für diese Verfügung wurde einem allfälligen Rekurs die aufschiebende Wirkung entzogen. II. A. Am 28. September 2022 erhob A Rekurs gegen die Verfügung vom 15. September 2022 und beantragte die Aufhebung der angefochtenen Verfügung sowie die Erteilung der aufschiebenden Wirkung und die Durchführung eines Augenscheins. Mit Präsidialverfügung vom 29. September 2022 entsprach das Baurekursgericht dem Gesuch von A um Gewährung der aufschiebenden Wirkung mit Bezug auf die angedrohte Ersatzvornahme teilweise. Mit Präsidialverfügung vom 7. Oktober 2022 erweiterte es in Abweichung von der Verfügung vom 29. September 2022 den verfügten Entzug der aufschiebenden Wirkung. B. Gegen die Verfügung vom 17. Oktober 2022 erhob A am 24. Oktober 2022 Rekurs. C. Das Baurekursgericht vereinigte die beiden Rekursverfahren und hiess die beiden Rekurse mit Entscheid vom 7. Juni 2023 insoweit gut, als es betreffend die Verfügung vom 15. September 2022 das Betretungsverbot und die Versiegelung aufhob und betreffend die Verfügung vom 17. Oktober 2022 Dispositiv-Ziffer II insoweit anpasste, als es die Kostenpflicht von A für die Sortierung und Entsorgung des Abbruchmaterials aufhob. Im Übrigen schrieb das Baurekursgericht das Verfahren betreffend die Verfügung vom 15. September 2022 als gegenstandslos geworden ab und wies den Rekurs im Verfahren betreffend die Verfügung vom 17. Oktober 2022 ab. III. Mit Eingabe vom 13. Juli 2023 erhob A Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Er beantragte, es sei Dispositiv-Ziffer III des Entscheids des Baurekursgerichts aufzuheben, soweit damit der

Rekurs abgewiesen wurde. Es sei sodann festzustellen, dass der Abbruch des Mehrfamilienhauses (Assekuranz-Nr. 05 auf Kat.-Nr. 01 in Männedorf) rechtswidrig erfolgt sei. In formeller Hinsicht beantragte er, es seien Gutachten einzuholen über die Frage, ob das abgebrochene Mehrfamilienhaus einsturzgefährdet war, sowie über die Frage, ob eine derart zeitliche Dringlichkeit bestanden habe, die keinen Aufschub geduldet und den sofortigen Abbruch des Mehrfamilienhauses erforderlich gemacht habe. Schliesslich seien ein Augenschein und eine mündliche Verhandlung durchzuführen und es seien der Beschwerdeführer als Partei sowie Herr N und Herr O als Zeugen zu befragen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Ressortvorstehers Hochbau der Gemeinde Männedorf. Der Ressortvorsteher Hochbau der Gemeinde Männedorf schloss in seiner Beschwerdeantwort auf vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werde. Die Mitbeteiligten ED, FD, GD, HD und ID verzichteten auf eine Stellungnahme. Mit Replik vom 19. Oktober 2023 hielt der Beschwerdeführer an seinen Anträgen fest, ebenso wie der Beschwerdegegner in der Duplik vom 27. November 2023. Weitere Stellungnahmen des Beschwerdeführers und des Beschwerdegegners datieren vom 11. Dezember 2023 und vom 11. Januar 2024. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist nach §§ 41 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG, LS 175.2) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 2.1**

Der Beschwerdeführer beantragt in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Durchführung eines Augenscheins sowie einer mündlichen Verhandlung. Ein Augenschein ist 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. Der Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht lediglich dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 25. Mai 2020, 1C\_578/2019, E. 3.1 mit Hinweisen). Vorliegend ist die Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts im Sinn von § 7 Abs. 1 VRG aufgrund der Akten möglich. Da das infrage stehende Gebäude abgebrochen wurde, sind hinsichtlich der Einsturzgefahr keine erhellenden Eindrücke von einem Augenschein zu erwarten. Zudem hat die Vorinstanz vor dem Abbruch des Gebäudes wie erwähnt einen Augenschein durchgeführt. Es kann somit auf einen weiteren gerichtlichen Augenschein verzichtet werden.

### **E. 2.2**

Nach § 59 Abs. 1 VRG kann das Verwaltungsgericht von Amtes wegen oder auf Antrag der Parteien eine mündliche Verhandlung anordnen. Im Rechtsmittelverfahren gilt das Recht auf eine öffentliche Verhandlung allerdings nur sehr eingeschränkt. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist dem Begehren um eine öffentliche Verhandlung nicht zu entsprechen, wenn vor Baurekursgericht (als gerichtliche Instanz im Sinn von Art. 6 Abs. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention [EMRK]) noch kein solcher Antrag gestellt worden ist (VGr, 2. Oktober 2014, VB.2014.00246, E. 2.1; 5. August 2009, VB.2008.00595, E. 6, mit Hinweisen; Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 59 N. 15). Vorliegend hat der Beschwerdeführer im Rekursverfahren kein Begehren um Durchführung einer öffentlichen Verhandlung gestellt.

Deshalb kann eine solche vorliegend unterbleiben.

### **E. 2.3**

Der Beschwerdeführer beantragt die Feststellung, dass der Abbruch des Mehrfamilienhauses rechtswidrig erfolgt sei. Für die antizipierte Vollstreckung ist das Feststellungsinteresse ohne Weiteres zu bejahen, da ein Rekurs bzw. eine Beschwerde erst im Nachhinein möglich ist (Tobias Jaag, Kommentar VRG, § 31 N. 7). Dies gilt auch für den unmittelbaren Gesetzesvollzug.

### **E. 3.1**

Wenn ein Privater eine ihm obliegende Handlung pflichtwidrigerweise unterlässt, kann die Vornahme durch einen Dritten auf dessen Kosten angeordnet werden (Ersatzvornahme; vgl. § 30 Abs. 1 lit. b VRG). Diesem Vorgehen hat eine Androhung voranzugehen (§ 31 Abs. 1 VRG). Zeigt die Androhung keine Wirkung, wird mittels Vollstreckungsverfügung die Ersatzvornahme angeordnet. Die Vollstreckungsverfügung ist Instrument zur zwangsweisen Durchsetzung einer rechtskräftigen (Sach-)Verfügung oder eines rechtskräftigen Entscheids. Als Kernstück des Vollstreckungsverfahrens bestimmt sie die Modalitäten der Zwangsmassnahme, indem sie Zeitpunkt, Ort und Art der Vollstreckung festlegt (Jaag, § 30 N. 2).

### **E. 3.2**

Wenn demgegenüber keine Sachverfügung vorliegt, kann es sich nicht um eine Ersatzmassnahme im Sinn der Vollstreckung von Verfügungen mit verwaltungsrechtlichen Zwangsmassnahmen handeln, sondern es handelt sich um Zwang beim unmittelbaren Gesetzesvollzug. Dabei entfällt die Pflicht zur Realleistung und wird direkt in eine Duldungspflicht umgewandelt (Alain Griffel, Allgemeines Verwaltungsrecht im Spiegel der Rechtsprechung, 2. A., Zürich 2022, § 24 N. 573). Diese Handlungen im Rahmen des unmittelbaren Gesetzesvollzugs bedürfen einer expliziten gesetzlichen Grundlage, ausnahmsweise kann auch die polizeiliche Generalklausel herangezogen werden (Jaag, Vorbem. zu §§ 29–31 N. 5). Der unmittelbare Gesetzesvollzug bedingt, dass entweder Gefahr im Verzug ist oder der Störer nicht in der Lage ist, die notwendigen Vorkehrungen selbst zu treffen oder zu veranlassen (VGr, 7. November 2013, VB.2013.00342, E. 4.2).

### **E. 3.3**

Dabei ist zu unterscheiden zwischen der Frage, ob ein polizeiwidriger Zustand vorliegt, welcher zu beseitigen ist, und der Kostentragungspflicht für die angeordneten Massnahmen, die sich nach dem Verursacherprinzip richtet. Die polizeiliche Generalklausel begründet ein Handlungsrecht des Gemeinwesens zur Abwendung von Gefahr ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage, nicht jedoch auch das Recht zur Kostenaufgabe für die getroffenen Massnahmen zulasten des Störers (VGr, 7. November 2013, VB.2013.00342, E. 4.4). Diese bedarf einer besonderen gesetzlichen Grundlage, da sie nicht bereits mittelbar in einer zunächst bestehenden und später umgewandelten Realleistungspflicht enthalten ist.

### **E. 3.4**

Gemäss Art. 30 Abs. 1 der Polizeiverordnung der Gemeinde Männedorf vom 14. Dezember 2009 können rechtswidrige Zustände auf Kosten und Gefahr der bzw. des Fehlbaren beseitigt bzw. instand gestellt werden. Ausser in dringlichen Fällen ist dieser bzw. diesem zunächst Gelegenheit zu geben, die Störung selber zu beseitigen.

#### **E. 4**

Bauten und Anlagen müssen nach Fundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden (§ 239 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG, LS 700.1]). Die Bestimmung soll eine Gefährdung der Umgebung sowie der Bewohner und Benützer verhindern (Markus Lanter/Daniel Kunz in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 1078). Die baurechtlichen Bestimmungen enthalten keine Umschreibung der "Regeln der Baukunde". Auszugehen ist von § 2 der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 (BBV I). Danach gilt als "fachgerecht" und damit als "nach den Regeln der Baukunde", was nach dem jeweiligen Stand der Technik möglich ist und aufgrund ausreichender Erfahrung oder Untersuchungen als geeignet und wirtschaftlich anerkannt wird. Richtlinien, Normalien und Empfehlungen staatlicher Stellen und anerkannter Fachverbände werden bei der Beurteilung mitberücksichtigt. Damit können also die anerkannten Regeln der Baukunde als die Summe der Erfahrungen auf dem fraglichen Gebiet und als die Gesamtheit der daraus abgeleiteten Verhaltens- und Vorgehensnormen bezeichnet werden (VGr, 19. Mai 2022, VB.2021.00790, E. 5.1).

#### **E. 5**

Dem vorliegenden Rechtsstreit liegt folgende Vorgeschichte zugrunde: Am 21. Juli 2022 ereignete sich auf dem Grundstück des Beschwerdeführers ein Brand, bei dem der Dachstock des Gebäudes vollständig zerstört wurde. Beim Gebäude handelte es sich um ein Mehrfamilienhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Gebäude wurde in Vollstreckung der Verfügung des Beschwerdegegners vom 17. Oktober 2022 zwischen dem 19. und dem 21. Oktober 2022 im Auftrag des Beschwerdegegners bis zum Erdgeschoss abgebrochen.

#### **E. 6.1**

Der Beschwerdeführer rügt im Grundsatz, es hätten keine schwere Gefährdung von Polizeigütern und keine ausreichende zeitliche Dringlichkeit bestanden, welche den Abbruch in Anwendung unmittelbaren Gesetzesvollzugs gerechtfertigt hätten.

#### **E. 6.2**

Die Vorinstanz gelangte zur Auffassung, der Beschwerdegegner habe zu Recht eine besondere Gefahrensituation angenommen, deren Behebung keinen Aufschub geduldet habe. Anlässlich des Augenscheins vom 6. Oktober 2022 habe sich gezeigt, dass wesentliche Bestandteile der Liegenschaft akut einsturzgefährdet gewesen seien. Insbesondere die Südfassade habe beträchtliche Risse aufgewiesen. Auch wenn die Entstehung von Rissen nicht zwingend statisch bedingt sein müsse, zeugten die sichtbaren Risse von zu grossen Krafteinwirkungen – nicht zuletzt deshalb, weil die Lastaufnahme des vom Beschwerdeführer eigenmächtig angebrachten Notdachs lediglich durch die Aussenmauern aufgefangen worden sei und die Liegenschaft im Innern mehrheitlich ausgehöhlt gewesen sei. Die zur Nachbarliegenschaft angrenzende Westfassade habe sich teilweise als eine nur noch wenige Zentimeter dicke Gipswand präsentiert; die zuvor vorhanden gewesene Holzbohlenwand und damit das statische Gefüge der gemeinsamen Wand sei entfernt worden. Es sei als zweifelhaft erschienen, dass die Liegenschaft starken Horizontalkräften bei Wetterphänomenen im Herbst standhalten würde. Zum Schluss, dass sich die Liegenschaft insgesamt in einem labilen Gleichgewichtszustand befinde,

einsturzgefährdet sei und bei der Ausführung von Arbeiten höchste Vorsicht geboten sei, sei auch die vom Beschwerdegegner beauftragte Ingenieurfirma gekommen. Aufgrund des prekären Zustands des Wohnhauses und seiner unmittelbaren Nähe zum Schulhaus und zu den Hauseingängen der Nachbarliegenschaft sei der Beschwerdegegner zu Recht davon ausgegangen, dass ein Abbruch zur unmittelbaren Gefahrenabwehr sehr dringlich gewesen sei.

### **E. 6.3**

Bereits mit Präsidialverfügung vom 7. Oktober 2022 hatte die Vorinstanz nach am 6. Oktober 2022 durchgeführtem Augenschein festgehalten, dass wesentliche Bestandteile der Liegenschaft instabil und akut einsturzgefährdet seien und damit die Liegenschaft insgesamt eine Gefahr für Leib und Leben darstelle. Die Siegelung der Liegenschaft reiche nicht aus, um dieser Gefahr hinreichend begegnen zu können.

### **E. 7.1**

Soweit der Beschwerdeführer grundsätzlich behauptet, ein allfälliger Einsturz des Gebäudes hätte nicht zwangsläufig zu einer Gefahr für Leib und Leben geführt, kann ihm nicht gefolgt werden. Ein möglicher, unkontrollierter Einsturz eines mehrstöckigen Gebäudes, welches sich in einem bewohnten Gebiet befindet und an eine Strasse und an andere Liegenschaften angrenzt, stellt ohne Weiteres eine Gefahr für Leib und Leben dar, sowohl für Passanten auf der Strasse als auch für die Bewohner von angrenzenden Liegenschaften und für alle Personen, welche die Liegenschaft – berechtigterweise oder unberechtigterweise – betreten.

### **E. 7.2**

Es ist somit zu beurteilen, ob der Beschwerdegegner und die Vorinstanz zu Recht von der Einsturzgefahr des Gebäudes ausgingen. Der Beschwerdeführer bestreitet dies grundsätzlich. Er führt etwa aus, das Vorhandensein von Rissen stelle keinen Beweis für einen labilen Gleichgewichtszustand dar. Risse im Gebäude setzten sich im Lauf der Zeit aufgrund von Bodenbewegungen und Veränderungen im Untergrund. Diese seien normalerweise oberflächlich und hätten keinen wesentlichen Einfluss auf die strukturelle Integrität des Hauses. Weiter macht er geltend, es würde durch den Beschwerdegegner und die Vorinstanz fälschlicherweise von fehlenden Zwischenböden ausgegangen, während tatsächlich nur ein Zwischenboden gefehlt habe, nämlich derjenige des Obergeschosses. Dieser habe vor dessen Entfernung infolge Feuchtigkeitsschäden keinen Einfluss auf die Stabilität gehabt. Der Dachstockboden sei verbrannt und mittels der Holzkonstruktion, die auch als Windaussteifung funktioniert habe, ersetzt worden. Vom Erdgeschossboden seien immer noch rund 70 % vorhanden gewesen.

### **E. 7.3**

In seiner Eingabe vom 26. September 2022 führte der vom Beschwerdeführer beauftragte Ingenieur aus, seit der letzten Begehung vom 14. September 2022 hätten sich an der Südfassade grössere und längere Risse gebildet, weshalb ein Teil der Fassade umgehend zurückgebaut werden müsse, um die Sicherheit zu gewährleisten. Anlässlich des Augenscheins vom 6. Oktober 2022 hielt der Ingenieur des Beschwerdeführers gemäss Protokoll fest, "dass sich der sichtbare Bereich der Südfassade in einem kritischen Zustand befinde, was die Risse entlang der Fassade zeigten". Es war somit vor dem Abbruch unbestritten, dass im Lauf des Septembers 2022 an der Aussenfassade innert kurzer Zeit zusätzliche Risse entstanden waren, und diese sind auf den anlässlich des Augenscheins vom 6. Oktober 2022 entstandenen Bildern auch ohne Weiteres erkennbar. Es trifft sodann

nicht zu, dass die Vorinstanz die Risse für sich allein genommen als Grundlage für die Einsturzgefahr wertete, sondern sie führte sie als Indiz für die zu grosse Krafteinwirkung an, welche sie im Wesentlichen deshalb als gegeben ansah, weil die Liegenschaft im Inneren grösstenteils ausgehöhlt war und lediglich die sich ebenfalls in einem labilen Zustand befindlichen Aussenmauern die Last des Notdachs zu tragen hatten. Auch dies ist in den am Augenschein entstandenen Fotografien ohne Weiteres zu erkennen. Ebenfalls zu keinem Zeitpunkt bestritten hat der Beschwerdeführer, dass die Holzbohlenwand aus der an die Liegenschaft K-Weg 04 angrenzenden Westfassade entfernt worden war und die Fassade lediglich noch aus einer dünnen Gipswand bestanden habe.

#### **E. 7.4**

Gemäss der Variantenstudie der vom Beschwerdegegner beauftragten Firma M AG vom 14. Oktober 2022 war das Gebäude in einem labilen Gleichgewichtszustand, es bestand Einsturzgefahr und Gefährdung für Personen und Sachgegenstände in unmittelbarer Nähe. Bei sämtlichen Arbeiten sei höchste Vorsicht geboten, um einen Kollaps des Gebäudes zu verhindern. Das Gebäude dürfe zu keinem Zeitpunkt betreten werden. Bei den Demontearbeiten sei genügend Sicherheitsabstand zu wahren, da ein spontaner Kollaps möglich sei.

#### **E. 7.5**

Im statischen Nachweis vom 25. August 2022 führte der Ingenieur des Beschwerdeführers aus, die Decke über dem EG bestehe (nur) noch aus freigelegten geschwächten Balken, welche abzubrechen seien. Die Decke über dem UG sei völlig durchnässt, teilweise sei der Boden durchgebrochen, sie sei nicht mehr tragsicher und teilweise vermodert. Davon, dass das Gebäude innen mehrheitlich ausgehöhlt war, geht auch der Beschwerdeführer in seiner Beschwerdeschrift aus, indem er festhält, bei einem Einsturz wäre nur von den Aussenmauern eine Gefahr ausgegangen, da (mehrheitlich) nur noch diese gestanden hätten. Anlässlich des Augenscheins vom 6. Oktober 2022 gingen gemäss Protokoll sowohl der vom Beschwerdegegner beauftragte Ingenieur als auch die Vertreterin der Mitbeteiligten davon aus, dass sämtliche Zwischenböden entfernt worden seien. Vom Beschwerdeführer und seinem Ingenieur wurde dies nicht bestritten. Dass das Gebäude innen praktisch vollständig ausgehöhlt war, zeigt sich auch anhand der anlässlich des Abbruchs am 19. Oktober 2022 nach der Entfernung des Notdachs aufgenommenen Fotografien.

#### **E. 7.6**

Der Beschwerdegegner holte bei der Beurteilung der Einsturzgefahr des Gebäudes die Expertise eines fachkundigen Ingenieurbüros ein. Zudem hat sich die Vorinstanz vor Ort ein Bild gemacht. Der Beschwerdegegner führte im September 2022 mehrere Baukontrollen durch. Das Baurekursgericht war aufgrund seiner Fachkompetenz in der Lage, die im statischen Nachweis des Ingenieurs des Beschwerdeführers vom 25. August 2022 gemachten Angaben mit den Baufortschritten anlässlich der Baukontrollen vom 1., 2. und vom 12. September und der Eingabe vom 27. September 2022 zu vergleichen, und es konnte auch die Stellungnahme des vom Beschwerdegegner beauftragten Bauingenieurs einordnen. Der Nachvollzug solcher Einschätzungen gehört zu den Kernaufgaben des Baurekursgerichts und es ist nicht notwendig, dass es hierzu ein weiteres externes Gutachten einholt. Der Schluss des Baurekursgerichts und des Beschwerdegegners in Zusammenarbeit mit dem von ihm beauftragten Ingenieur beruht auf einer sorgfältigen und

fachkundigen Einschätzung der Lage und ist nicht zu beanstanden.

### **E. 8.1**

Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, der Brand habe am 21./22. Juli 2022 stattgefunden, und es sei nicht ersichtlich, weshalb die Abbrucharbeiten Mitte Oktober plötzlich dringlich geworden seien. In der Verfügung vom 15. September 2022 sei eine mögliche Einsturzgefahr kein Thema gewesen.

### **E. 8.2**

Es wurde vom Beschwerdegegner und von der Vorinstanz nachvollziehbar dargelegt, dass wesentliche Veränderungen, welche zwischen dem Brand am 21. Juli 2022 und Ende September 2022 zu einer noch instabileren Lage führten, als diejenige, die durch den Brand verursacht worden war, auf das Verhalten des Beschwerdeführers zurückzuführen waren. Mit Verfügung vom 17. August 2022 stellte der Beschwerdegegner fest, dass ohne seine Einwilligung ein Notdach erstellt worden sei, und verfügte, es sei ein statischer Nachweis des Gebäudes mit Notdach zu erstellen und es seien sämtliche Arbeiten bis zu dessen Genehmigung untersagt. Der Schluss der Vorinstanz, dass sich aus den Fotodokumentationen des Beschwerdegegners vom 7. August 2022 und vom 16. August 2022 ergebe, dass seit Anbringen des Notdachs weitere nicht gemeldete Arbeiten und Abbrucharbeiten im Gange gewesen seien, lässt sich ohne Weiteres anhand der betreffenden Fotodokumentationen nachvollziehen. Am 25. August 2022 reichte die P GmbH im Auftrag des Beschwerdeführers die statischen Nachweise für das Notdach und die Decken über dem EG und dem UG ein. Dabei hielt der Ingenieur fest, dass das provisorische Notdach "statisch in Ordnung und tragsicher" sei, ebenso die beiden Balkenlagen und die Dachverankerungen an den Aussenmauern, jedoch führte er aus, dass die Balkenlage der Decken über dem EG und über dem UG nicht mehr tragsicher seien. Er schlug Abbrucharbeiten der "Balkenlage Decke über EG" und der "Decke über UG" sowie Sicherungsmassnahmen – die Verankerung des Notdachs an den Aussenmauern – vor. Die Sicherungsmassnahmen würden bis 31. August 2022 eingebaut; für die Abbrucharbeiten verlangte er die Prüfung durch das Bauamt und sofortige Erteilung der Abbruchbewilligung. Eine Baukontrolle durch den Beschwerdegegner vom 1. September 2022 betreffend Eingabe vom 25. August 2022 ergab, dass die Sicherungsmassnahmen noch nicht abgeschlossen waren. Der Beschwerdegegner führte mit dem Beschwerdeführer eine Besprechung vor Ort durch, erteilte ihm per sofort die Freigabe zur Fertigstellung der unter dem Punkt "provisorisches Notdach" aufgeführten Arbeiten und bewilligte die Ausführung weiterer Arbeiten. Anlässlich einer weiteren Kontrolle am 2. September 2022 zeigte sich, dass inzwischen die Decke über dem EG bis auf die Holzbalken entfernt worden war, was anhand der gleichentags entstandenen Fotodokumentation nachvollzogen werden kann. Eine weitere Baukontrolle vom 14. September 2022 ergab gemäss der Verfügung vom 15. September 2022, dass die Decke über dem Erdgeschoss vollständig fehlte. Die Decke über dem Untergeschoss wies teilweise Öffnungen auf. Es ist zusammenfassend erstellt, dass der Beschwerdeführer seit dem nicht gemeldeten Anbringen des Notdachs immer wieder Arbeiten vornahm, die nicht gemeldet bzw. bewilligt waren, was am 7. August, am 16. August, am 2. September und am 15. September 2022 dokumentiert wurde. Es handelt sich etwa um das Entfernen wesentlicher Elemente der Decke sowie von Balken, Sparren und Stützen über dem Erdgeschoss sowie das Herausbrechen von Innenwänden. Sodann waren die vom Ingenieur des Beschwerdeführers am 25. August 2022 selbst vorgeschlagenen sowie die am 15. September 2022 vom Beschwerdegegner

angeordneten Sicherheitsmassnahmen bis Ende September erst teilweise umgesetzt worden bzw. hatten sich als nicht durchführbar erwiesen.

### **E. 8.3**

Die Behauptung des Beschwerdeführers, die Sicherung der Stahlträger der Aussenwände und Lastaufnahme des Notdachs gemäss Verfügung des Beschwerdegegners vom 15. September 2022 sei bis zum 30. September 2022 umgesetzt worden, erscheint als nicht nachvollziehbar. Die von ihm angeführten Fotos vom Augenschein der Vorinstanz zeigen entgegen seinen Ausführungen nicht, dass das Dach fachgerecht an den Aussenmauern verankert war und dies – wie der Ingenieur im statischen Nachweis vom 25. August 2022 ausführte – zur Stabilisierung des Dachs und Tragsicherheit der Wände führte. Dem widerspricht auch, dass derselbe Ingenieur des Beschwerdeführers am 27. September 2022 ein neues Konzept einreichte, demgemäss die Lasttragung des Notdachs nicht mehr durch die Aussenmauern, sondern durch zusätzliche Stahlstützen und Stahlträger erfolgen sollte, was einen Rückbau der Fassadenmauern ermöglichen sollte. Ebenfalls trifft es nicht zu, dass eine Dachwasserrinne, wie vom Beschwerdegegner verfügt, montiert worden sei. Der Beschwerdeführer führte in seinem Rekurs vom 28. September 2022 aus, eine Entwässerung in die vorhandenen Fallrohre des alten Dachs – wie es der Beschwerdegegner vorsah – sei gar nicht möglich.

### **E. 8.4**

Das Gebäude befand sich somit seit dem Brand in einem zunehmend instabilen Zustand. Dass der Beschwerdegegner zusammen mit dem von ihm beauftragten Ingenieur, welcher die Liegenschaft mehrmals begutachtet und letztlich eine Variantenstudie erstellt hatte, zum Schluss kam, das Gebäude sei abzubrechen, ist damit nicht zu beanstanden.

### **E. 8.5**

Ebenso kann als erstellt gelten, dass der Beschwerdeführer durch seine wiederholt unbewilligt und ohne Meldung vorgenommenen Arbeiten und seine Weigerung bzw. Unfähigkeit, geeignete Sicherungsmassnahmen innert Frist auszuführen, wesentlich dazu beitrug, dass keine andere Möglichkeit als der Abbruch der Liegenschaft blieb.

### **E. 9.1**

Es bleibt zu prüfen, ob das Vorgehen des Beschwerdegegners, den Abbruch ohne vorgängige Verfügung und Androhung der Ersatzvornahme im Sinn des unmittelbaren Gesetzesvollzugs vorzunehmen, rechtmässig war.

### **E. 9.2**

Dass die Decke über dem Erdgeschoss fehlte, war dem Beschwerdegegner anlässlich der Baukontrolle vom 2. September 2022 bekannt. Eine vom Gebäude ausgehende Gefahr für Leib und Leben wurde bereits mit der Verfügung vom 15. September 2022 festgestellt (vgl. Ziff. 9 der Erwägungen). Spätestens mit der erneuten Eingabe des Beschwerdeführers vom 27. September 2022 erwies sich, dass die Umsetzung der mit Verfügung vom 15. September 2022 angeordneten Massnahmen nicht wie angeordnet vorgenommen werden würde bzw. könnte. Der Beschwerdegegner hatte bereits anlässlich der Baukontrolle vom 14. September 2022 festgestellt, dass die Situation problematisch sei und dass die Massnahmen bis spätestens Ende September 2022 umgesetzt sein müssten. Ab diesem Zeitpunkt bzw. spätestens ab Ende der Frist zur Vornahme der Sicherungsmassnahmen am 30. September 2022 musste für den Beschwerdegegner

offensichtlich gewesen sein, dass die Sicherung nicht zufriedenstellend durchgeführt werden würde und dass dies zu einer Gefahrensituation führte. Der Bericht des vom Beschwerdegegner beauftragten Ingenieurs vom 3. Oktober 2022 bestätigte dies zusätzlich. Zu diesem Zeitpunkt war es dem Beschwerdegegner jedoch nicht möglich, die in der Verfügung vom 15. September 2022 angedrohte Ersatzvornahme in Angriff zu nehmen, weil die Vorinstanz diesbezüglich die aufschiebende Wirkung gewährt hatte. Zudem drängte sich eine Ersatzvornahme bezüglich der Verfügung vom 15. September 2022 auch deshalb nicht auf, weil sich zunehmend zeigte, dass die angeordneten Massnahmen – welche im Wesentlichen auf dem statischen Nachweis vom 25. August 2022 beruhten – nicht bzw. nicht mehr durchführbar waren.

### **E. 9.3**

Da sich jedoch spätestens ab dem 27. bzw. dem 30. September 2022 zeigte, dass einerseits die vorgesehenen Sicherungsmassnahmen nicht zufriedenstellend durchgeführt werden konnten und andererseits das Gebäude zunehmend instabil war, ist nicht ersichtlich, weshalb bis zum 17. Oktober 2022 zugewartet wurde, um dann den unmittelbaren Gesetzesvollzug vorzunehmen. Daran ändert nichts, dass die Einsturzgefahr erstmals mit dem Augenschein der Vorinstanz am 6. Oktober 2022 ausdrücklich festgehalten wurde, war es doch zu diesem Zeitpunkt Sache des Beschwerdegegners und nicht der Vorinstanz, die notwendigen Massnahmen anzuordnen. Zwischen dem 30. September 2022 und dem 17. Oktober 2022 traten keine aktenkundigen weiteren Veränderungen der Sachlage mehr ein. Die Lage präsentierte sich somit bei Anordnung des Vollzugs am 17. Oktober 2022 gleich, wie sie sich bereits Ende September präsentiert hatte. Die Tatsache, dass sich die vom Beschwerdeführer am 25. August 2022 vorgeschlagenen Sicherungsmassnahmen als nicht durchführbar erwiesen bzw. dass der Beschwerdeführer nicht gewillt bzw. in der Lage war, diese wie vorgeschlagen bzw. angeordnet durchzuführen, reicht für sich allein nicht aus, um anzunehmen, dass der Beschwerdeführer auch nicht willens und in der Lage gewesen wäre, die Liegenschaft zeitnah abzubrechen. Es wäre möglich und erforderlich gewesen, dem Beschwerdeführer bereits vor Eingang seines Abbruchgesuchs vom 10. Oktober 2022 eine kurze Frist zur Vornahme des Abbruchs anzusetzen. Dass ein Abbruch unumgänglich war, zeigte sich bereits Ende September. Ab diesem Zeitpunkt hätte dem Beschwerdeführer eine kurze Frist von wenigen Tagen zur Vornahme des Abbruchs angesetzt werden können, unter Androhung der Ersatzvornahme und unter Entzug der aufschiebenden Wirkung. Auf diese Weise hätte dem Beschwerdeführer im Sinn von § 31 Abs. 1 VRG der Abbruch verfügt und die Ersatzvornahme angedroht werden können, und der Abbruch wäre letztlich nicht später erfolgt als dies aufgrund der Verfügung vom 17. Oktober 2022 der Fall war. Die Voraussetzungen für den unmittelbaren Gesetzesvollzug waren somit nicht gegeben. Vielmehr wäre der Abbruch zu verfügen und gleichzeitig eine Ersatzvornahme anzudrohen gewesen. Damit wäre dem Beschwerdeführer Gelegenheit gegeben worden, die Liegenschaft selbst abzubrechen, und überdies sowohl Art. 30 Abs. 1 der Polizeiverordnung der Gemeinde Männedorf als auch § 31 Abs. 1 VRG Rechnung getragen worden.

### **E. 10.1**

Nach dem Gesagten kam der Beschwerdegegner zwar zu Recht zum Schluss, dass die Liegenschaft abzubrechen war. Er handelte jedoch unverhältnismässig, indem er den Abbruch direkt vornehmen liess, ohne diesen vorgängig anzuordnen und die Ersatzvornahme anzudrohen. Dies führt zur Guttheissung der Beschwerde.

### **E. 10.2**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem unterliegenden Beschwerdegegner aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 VRG). Der Beschwerdegegner ist zu verpflichten, dem Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren eine Parteienschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine solche von Fr. 2'000.-. Ebenso sind die Nebenfolgen des Rekursverfahrens neu zu regeln und die Rekurskosten dem Beschwerdegegner aufzuerlegen. Sodann sind die Mitbeteiligten zu verpflichten, dem Beschwerdeführer für das Rekursverfahren eine Umtriebsentschädigung von Fr. 1'800.- zu bezahlen.

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