

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2025.00274 vom 30. Oktober 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-10-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2025.00274

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2025.00274 du 30 octobre 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2025.00274 del 30 ottobre 2025

Regeste

Baubewilligungspflicht für temporäre Sicherungsmassnahmen | [Der Beschwerdeführer wendet sich gegen eine auf sein Ersuchen hin erlassene Anordnung der Beschwerdegegnerin, worin diese feststellte, dass die in den vom Beschwerdeführer gemieteten Mietobjekten vorgesehenen Notspriessungen keiner Baubewilligung bedürfen, ihn zur Duldung der Notspriessungen verpflichtete und die Eigentümerschaft aufforderte, die Notspriessungen umgehend durchzuführen.] Bei den vom Beschwerdeführer beanstandeten Notspriessungen handelt es sich nicht um von der Mitbeteiligten 1 als Eigentümerin veranlasste bauliche Massnahmen bzw. ein Bauvorhaben von dieser, das einer Baubewilligung bedürfte, sondern um eine vom Beschwerdegegner von Amtes wegen angeordnete Sicherungsmassnahme im Sinn von § 358 PBG. Einer Baubewilligung bedarf die Behörde hierfür nicht. Insofern mangelte es dem Beschwerdeführer diesbezüglich bereits an einem schutzwürdigen Feststellungsinteresse und hätte die Beschwerdegegnerin auf sein Begehren um Feststellung, dass die geplanten Spriessungen bewilligungspflichtig seien, nicht eintreten dürfen. Keiner Anordnung der Beschwerdegegnerin bedurfte es ferner betreffend die Verpflichtung des Beschwerdeführers zur Duldung der streitgegenständlichen Notmassnahme, ergibt sich eine solche doch bereits aus dem Mietrecht (zum Ganzen E. 4.1 f.). Nachdem ein Versagen von tragenden Bauteilen in den betroffenen Liegenschaften nach der Aktenlage zumindest nicht ausgeschlossen werden kann, besteht ein baupolizeilicher Missstand, der ein Eingreifen gestützt auf § 358 PBG rechtfertigt. Die unter diesem Titel angeordneten Notspriessungen erweisen sich zudem unstreitig als geeignet und erforderlich, der Gefahr eines Einsturzes bzw. von Einstürzen temporär zu begegnen, und die Massnahme kann dem Beschwerdeführer als Nutzer der betroffenen Liegenschaften zugemutet werden (E. 4.3). Offenbleiben kann, ob das Verhalten des Beschwerdeführers überhaupt (noch) Rechtsschutz verdiente, nachdem er sich vertraglich zum Rückzug der Beschwerde verpflichtet hatte (E.5). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Nimmt die Vorinstanz einen Rekurs nicht an die Hand, ist die formell unterlegene rekurrierende Person legitimiert, sich auf dem Rechtsmittelweg gegen den Nichteintretensentscheid zu wehren (§ 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG; vgl. Martin Bertschi, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 58). Der Beschwerdeführer vermag

daher nicht nur insoweit eine Beschwerde gegen den Entscheid der Vorinstanz zu erheben, als diese darin die ihm auferlegte Pflicht zur Duldung von Notspriessungen in den Liegenschaften H-Gasse 01 und 02 in I schützt, sondern auch gegen das vorinstanzliche Nichteintreten auf seinen Rekurs im darüber hinausgehenden Umfang. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 02

in I – wenn und soweit dieses überhaupt schon erstellt worden sein sollte – kein Erkenntnisgewinn für das vorliegende Verfahren zu erwarten. Der betreffende Verfahrensantrag des Beschwerdeführers ist daher abzuweisen.

E. 2

Wie sich sogleich zeigt, wäre aus dem Beizug des Gutachtens der städtischen Denkmalpflege betreffend die Liegenschaften H-Gasse 01 und

E. 3.1

Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, die Vorinstanz habe seinen Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV]) verletzt, indem sie auf einen Teil seiner Begehren wegen angeblich fehlender Rekurslegitimation nicht eingetreten sei, ohne diese Problematik vorgängig im Rekursverfahren thematisiert und ihm die Möglichkeit eingeräumt zu haben, sich dazu zu äussern.

E. 3.2

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung besteht grundsätzlich kein Anspruch der Parteien, zur rechtlichen Würdigung der festgestellten Tatsachen besonders angehört zu werden. Mit Blick darauf, dass die Legitimation der beschwerdeführenden Partei als Prozessvoraussetzung von Amtes wegen zu prüfen ist, kann auch keine Rede davon sein, dass die Vorinstanz die massgebliche Bestimmung (§ 21 Abs. 1 VRG) überraschend angewandt hätte und den Beschwerdeführer deshalb vorgängig hätte anhören müssen (vgl. BGE 145 I 167 E. 4.1; BGr, 31. Januar 2024, 4A_646/2023, E. 4.2.1, und 17. November 2020, 5A_469/2019, E. 4.4). Nicht umsonst enthält schon dessen Rekurs detaillierte Ausführungen zur Frage der Rekurslegitimation. Die Rüge des Beschwerdeführers, dass die Vorinstanz mit ihrem Nichteintreten eine Gehörsverletzung begangen habe, erweist sich somit von vornherein als unbegründet.

E. 4.1

Die Vorinstanz sprach dem Beschwerdeführer ein schutzwürdiges Interesse an der beantragten Feststellung ab, dass die geplanten Spriessungen in den Gebäuden H-Gasse 01 und 02 in I bewilligungspflichtig seien, wie auch an der Aufhebung der an die Eigentümerschaft gerichteten Aufforderung, besagte Spriessungen umgehend durchzuführen, und trat auf seinen Rekurs insofern nicht ein. Soweit sich das Rechtsmittel gegen die dem Beschwerdeführer auferlegte Pflicht zur Duldung der Notspriessungen richtete, wies die Vorinstanz das Rechtsmittel ab. Dem hält der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht im Wesentlichen entgegen, als Mieter bzw. Nutzniesser der Räumlichkeiten in den Liegenschaften H-Gasse 01 und 02 in I ein schutzwürdiges Interesse daran zu haben, dass zumindest ein korrektes Baubewilligungsverfahren betreffend die geplanten Notspriessungen durchgeführt und eine allfällige Baubewilligung nur unter Anordnung von geeigneten Auflagen zum Schutz der betroffenen Objekte erteilt werde. Wenn ihn die Vorinstanz nun in ihrem Entscheid vom 28. März 2025 als verpflichtet

erachte, die Notspriessungen zu dulden, und diese Verpflichtung als legitimationsbegründende Betroffenheit qualifiziere, hätte ihm folgerichtig auch die Möglichkeit offenstehen müssen, geltend zu machen, dass das Verfahren rechtswidrig durchgeführt worden sei bzw. dass ein ordentliches Baubewilligungsverfahren hätte durchgeführt werden müssen. Die beiden Themenbereiche seien zwingend gemeinsam "im Rahmen eines ordentlichen Bewilligungsverfahrens" zu beurteilen.

E. 4.2

Der Beschwerdeführer verkennt bei seiner Argumentation, dass es sich bei den von ihm beanstandeten Notspriessungen nicht um von der Mitbeteiligten 1 als Eigentümerin veranlasste bauliche Massnahmen bzw. ein Bauvorhaben von dieser handelt, das einer Baubewilligung bedürfte, sondern um eine vom Beschwerdegegner von Amtes wegen angeordnete Sicherungsmassnahme im Sinn von § 358 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). Die genannte Bestimmung ermächtigt bzw. verpflichtet die zuständige Baubehörde, (jederzeit) Massnahmen zur Verbesserung des bestehenden Zustands zu treffen, wenn an bestehenden Bauten und Anlagen Mängel zutage treten, die einen erheblichen baupolizeilichen Missstand darstellen (vgl. § 239 Abs. 1 PBG und § 228 Abs. 1 PBG; siehe auch Antonio Frigerio/Peter Bösch, in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 590 f.; Markus Lanter/Daniel Kunz, in: Fritzsche et al. [Hrsg.], S. 1077; ferner VGr, 25. Januar 2017, VB.2016.00551, E. 3.2, und 22. Oktober 2015, VB.2015.00046, E. 7.2). Einer Baubewilligung bedarf die Behörde hierfür nicht. Insofern mangelte es dem Beschwerdeführer diesbezüglich bereits an einem schutzwürdigen Feststellungsinteresse und hätte die Beschwerdegegnerin auf sein Feststellungsbegehren nicht eintreten dürfen. Keiner Anordnung der Beschwerdegegnerin bedurfte es ferner betreffend die Verpflichtung des Beschwerdeführers zur Duldung der streitgegenständlichen Notmassnahme, ergibt sich eine solche doch bereits aus dem Obligationenrecht (Art. 257h Abs. 1 des Obligationenrechts [OR]). Die Anordnung fand nur deshalb Eingang in die Verfügung vom 28. Oktober 2024, weil sich der Beschwerdeführer nach Angaben der Mitbeteiligten 1 beharrlich weigert(e), ihr die Durchführung der in Anwendung von § 358 PBG angeordneten Notspriessungen zu ermöglichen. Diese hat die Duldungspflicht aber richtigerweise auf dem Zivilrechtsweg durchzusetzen.

E. 4.3

Soweit der Beschwerdeführer vor diesem Hintergrund mit seinen subsidiär vorgebrachten materiellen Rügen der Rechtswidrigkeit bzw. Unverhältnismässigkeit der angeordneten Notspriessungen überhaupt zu hören ist, laufen diese ebenfalls ins Leere. Wie die Vorinstanz zu Recht erwägt, basiert der von der Mitbeteiligten 1 in Auftrag gegebene Prüfbericht eines Bauingenieurbüros vom 9. Februar 2024 auf einer sehr aufwändigen und detaillierten Untersuchung der Bausubstanz und vor allem des Tragsystems der Liegenschaften H-Gasse 01 und 02. Das AfS, Abteilung Archäologie & Denkmalpflege, liess den Bericht wie auch das in der Folge von der Mitbeteiligten 1 eingereichte konkrete Spriesskonzept zudem von einem unabhängigen Sachverständigen überprüfen, der gemäss Aktennotiz des AfS am 29. April 2024 zum Schluss gelangte, dass der Bericht "sehr sorgfältig erarbeitet", umfangreich, nachvollziehbar und lückenlos sei und die vorgesehenen Notspriessungen als Sofortmassnahmen angezeigt bzw. in dieser Form notwendig seien. Auch wenn dem Bericht vom 9. Februar 2024 grundsätzlich lediglich der Beweiswert eines Parteivorbringens zukommt (VGr, 22. Oktober 2015, VB.2015.00343, E. 6.3), durfte ihn

die Beschwerdegegnerin daher – nach fachlicher Einordnung durch einen unabhängigen Sachverständigen – als Grundlage für die Beurteilung der Erforderlichkeit von Sicherungsmassnahmen im Sinn von § 358 PBG heranziehen. Was der Beschwerdeführer dagegen einwendet, überzeugt nicht. Namentlich vermögen die knappen Ausführungen in dem von ihm eingeholten "Kurzbericht: Stellungnahme Bauentscheid" eines weiteren Bauingenieurbüros vom 31. Oktober 2024 keine Zweifel an der Schlüssigkeit des Berichts vom 9. Februar 2024 zu begründen und ist in der unterschiedlichen Würdigung der beiden Berichte – entgegen der Beschwerde – keine unzulässige Ungleichbehandlung zu erblicken. So lässt sich dem vom Beschwerdeführer eingereichten Kurzbericht nicht entnehmen, ob und wann am Gebäude Überprüfungen durchgeführt wurden bzw. welcher Art diese gewesen sind und wie die berichterstattende(n) Person(en) zur Erkenntnis gelangte(n), dass die beiden Häuser an der H-Gasse 01 und 02 nicht einsturzgefährdet seien, während sich der von der Mitbeteiligten 1 in Auftrag gegebene Bericht durch eine transparente Darstellung der vorgenommenen Sondagen, Messungen und Berechnungen sowie eine nachvollziehbare Begründung der Schlussfolgerungen auszeichnet. Dass die darin enthaltene Empfehlung, es seien bei denjenigen Holzbalken in den betroffenen Liegenschaften, welche die in der SIA-Norm 269 normierten Anforderungen an die Tragsicherheit nicht erfüllten (Erfüllungsgrad < 0,5), aus Sicherheitsgründen als Sofortmassnahme provisorische Spriessungen vorzunehmen, auf der – laut dem Beschwerdeführer falschen – Annahme einer einfamilienhausartigen Wohnnutzung beruht, erschüttert die Überzeugungskraft des Berichts nicht. Zum einen ist weder dargetan noch ersichtlich, dass die Anforderungen an die Tragsicherheit bei der vom Beschwerdeführer angenommenen gewerblichen Nutzung der Gebäude erfüllt wären, und zum andern dürfen die Hürden für die Annahme einer massgeblichen Gefährdungslage für die Anordnung einer Sicherungsmassnahme im Sinn von § 358 PBG nicht zu hoch angesetzt werden. Nachdem ein Versagen von tragenden Bauteilen in den Liegenschaften H-Gasse 01 und 02 somit nach der Aktenlage zumindest nicht ausgeschlossen werden kann, besteht ein baupolizeilicher Missstand, der ein Eingreifen gestützt auf § 358 PBG rechtfertigt. Die unter diesem Titel angeordneten Notspriessungen erweisen sich zudem unstreitig als geeignet und erforderlich, der Gefahr eines Einsturzes bzw. von Einstürzen temporär zu begegnen, und die Massnahme kann dem Beschwerdeführer als Nutzer der betroffenen Liegenschaften zugemutet werden. Den insofern unbestritten gebliebenen Erwägungen der Vorinstanz zufolge sind nach dem aktuellen Spriesskonzept in der Liegenschaft H-Gasse 01, die vom Beschwerdeführer in erster Linie genutzt wird, nur ganz vereinzelt Spriesse zu setzen und bleibt eine eingeschränkte Nutzung weiterhin möglich. Der Beschwerdeführer war ausserdem schon bei Antritt des Mietverhältnisses über den Zustand der Mietliegenschaften im Bilde und erklärte bei Abschluss des Mietvertrags im Jahr 2007 ausdrücklich, dass er "sich darauf eingestellt [habe], dass eine Sanierung – auch eine solche die vorübergehend eine Nutzung ausschliesst – sich möglicherweise kurzfristig als angezeigt erweisen kann". Er betont im vorliegenden Verfahren denn auch wiederholt, dass es ihm mit diesem primär um den Schutz der bauhistorisch wertvollen Liegenschaften H-Gasse 01 und 02 gehe. Diesbezüglich ist aber anzumerken, dass das AfS bzw. die städtische Denkmalpflege in den Prozess der Planung der exakten Positionierung der Spriesse eng eingebunden ist. Gemäss der angefochtenen Verfügung vom 28. Oktober 2024 nahmen Letztere und der Beschwerdeführer Ende April 2024 an einer Begehung vor Ort teil, in deren Rahmen die geplante Position der Spriesse überprüft und teilweise angepasst worden sei. Einem vom Beschwerdeführer nachgereichten Schreiben der Leiterin Inventarisierung Denkmalpflege

des AfS an ihn vom 11. Juni 2025 lässt sich weiter entnehmen, dass aktuell ein denkmalpflegerisches Gutachten zur Bausubstanz der Liegenschaften H-Gasse 01 und 02 erstellt wird und die geplanten Spriessungen von einem Mitarbeiter der Abteilung Archäologie des AfS begleitet werden. Dieser wies die Parteien mit in den Akten liegendem Schreiben vom gleichen Tag bezüglich der Spriessungen ausdrücklich darauf hin, dass "bauliche Eingriffe in die bestehenden Oberflächen der Innenräume (im Besonderen Decken und Böden) zum jetzigen Zeitpunkt nicht zulässig" seien. Damit erscheint sichergestellt, dass die Notspriessungen nicht mehr als nötig in die historische Bausubstanz eingreifen.

E. 5.1

Der vorerwähnte Umstand, dass die Denkmalpflege die Umsetzung der streitgegenständlichen Massnahme begleitet, war bzw. ist dem Beschwerdeführer bestens bekannt. Dessen Verhalten lässt insofern auch rechtsmissbräuchliche Züge erkennen. Dies hat umso mehr für seine Art der Prozessführung vor Verwaltungsgericht zu gelten.

E. 5.2

Es ist unbestritten, dass ein allfälliges schutzwürdiges Interesse des Beschwerdeführers an der Anfechtung der Ausgangsverfügung wie auch des Rekursentscheids, soweit dieser die Anordnung des Beschwerdegegners vom 28. Oktober 2024 bestätigt, in jedem Fall an das (Fort-)Bestehen eines Mietverhältnisses zwischen ihm und der Eigentümerschaft der Liegenschaften H-Gasse 01 und 02 in I anknüpfte (§ 21 Abs. 1 VRG; vgl. dazu statt vieler BGr, 30. Juni 2025, 1C_585/2024, E. 2.1 und E. 2.3, und 6. August 2019, 1C_206/2019, E. 3.1 [je mit Hinweisen]; VGr, 2. Oktober 2025, VB.2024.00649, E. 3.2.3 mit Hinweisen). Eine emotionale Bindung an ein lieb gewonnenes Gebäude oder ein irgendwie geartetes Anliegen an der Erhaltung eines Baudenkmals begründen für sich allein noch kein schutzwürdiges Interesse (VGr, 10. März 2004, VB.2003.00320, E. 1.3), was schon die Vorinstanz zu Recht erwogen hat. Wie sich den Akten entnehmen lässt, versuchte die Mitbeteiligte 1 jedoch seit März 2024 wiederholt, das mit dem Tod von G auf sie übergegangene Mietverhältnis mit dem Beschwerdeführer betreffend die Liegenschaften H-Gasse 01 und 02 in I aufzulösen. Gemäss einem vom Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht nachgereichten Beschluss des Mietgerichts Zürich vom 15. Mai 2025 hatten er und die Mitbeteiligte 1 jedenfalls im Rahmen einer Hauptverhandlung vor dem Mietgericht gleichentags einen Vergleich abgeschlossen, wonach sich die Vermieterin verpflichtete, die Kündigungen vom 21. März, 19. August und 27. August 2024 betreffend sämtliche Räumlichkeiten in den Liegenschaften H-Gasse 01 und 02 in I zurückzunehmen. Ebenfalls Inhalt dieses Vergleichs bildete die Vereinbarung, dass sich die Parteien an die Ergebnisse des "vom Denkmalschutz in Auftrag gegebenen Gutachtens zur Umsetzbarkeit der Spriessungen insbesondere in der Liegenschaft H-Gasse 02" halten würden und der Beschwerdeführer die vorliegende Verwaltungsgerichtsbeschwerde "betreffend Spriessung" zurückziehen werde, wenn dieses Gutachten nicht bis spätestens am 15. Juni 2025 vorliegen sollte. Da das betreffende Gutachten der Abteilung Denkmalpflege des AfS bis zum genannten Datum nicht vorlag, sondern deren Leiterin dem Beschwerdeführer vielmehr mit Schreiben vom 11. Juni 2025 in Aussicht stellte, dass das Gutachten (erst) "in den nächsten Wochen" fertig- und den Parteien zugestellt werde, wäre der Beschwerdeführer daher vergleichsweise zum Rückzug der Beschwerde verpflichtet gewesen. Sein Festhalten an der Beschwerde steht in offenkundigem Widerspruch zur von ihm selbst mit Vergleich vom 15. Mai 2025 begründeten Verpflichtung zum Beschwerderückzug, welche die

Mitbeteiligte 1 ihrerseits insbesondere zur Rücknahme der angefochtenen Kündigungen bewog.

E. 5.3

Insgesamt erscheint fraglich, ob das Verhalten des Beschwerdeführers überhaupt (noch) Rechtsschutz verdiente. Letztlich kann die Frage aber offenbleiben, weil die Beschwerde, wie dargetan, ohnehin abzuweisen ist.

E. 6

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde im Sinn der Erwägungen abzuweisen.

E. 7

Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und steht ihm keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist er zur Zahlung einer angemessenen Parteientschädigung an die Mitbeteiligte 1 zu verpflichten. Der Beschwerdegegnerin steht eine solche in der vorliegenden Konstellation nicht zu (§ 17 Abs. 3 VRG; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 100).

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