

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2025.00329 vom 10. September 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-09-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2025.00329

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2025.00329 du 10 septembre 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2025.00329 del 10 settembre 2025

Regeste

Zwischenentscheid; aufschiebende Wirkung | Entzug der aufschiebenden Wirkung des Rekurses. Gemäss § 25 Abs. 3 VRG ist der Entzug der aufschiebenden Wirkung nur aus besonderen Gründen zulässig, das heisst, es müssen bedeutende und dringliche öffentliche und/oder private Anliegen den Interessen an einem Aufschub der Wirksamkeit der Anordnung bis zur endgültigen Klärung der Rechtslage vorgehen. An die besonderen Gründe sind relativ hohe Anforderungen zu stellen (E. 2.2). Qualifizierte und überzeugende Gründe im Sinne von Erwägung 2.2 für den Fortbestand des Entzugs der aufschiebenden Wirkung wurden von der Vorinstanz vorliegend nicht dargetan (E. 4). Gutheissung und Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Rekurses.

Erwägungen

E. 1

Gesellschaft D, bestehend aus: 1.1 E, 1.2 F, 1.3 G, 1.4 H, 2. I, alle vertreten durch RA J, Mitbeteiligte, betreffend Zwischenentscheid; aufschiebende Wirkung, hat sich ergeben: I. Mit Verfügung vom 24. März 2025 verbot der Ressortvorsteher Hochbau der Gemeinde Männedorf A, Eigentümer der Liegenschaft Kat.-Nr. 01 am K-Weg 02, sein Grundstück zu betreten und auf diesem jegliche Arbeiten zu tätigen (Ziff. 1 und Ziff. 6). Allfällige mit Bauarbeiten auf dem Grundstück beauftragte Drittpersonen seien umgehend über das Bauverbot zu unterrichten (Ziff. 2). Im Weiteren werde die L AG beauftragt, umgehend ein Konzept auszuarbeiten, damit die Stabilität der Gebäude wiederhergestellt werde; das Konzept sei der Bauverwaltung zur Genehmigung vorzulegen (Ziff. 3). Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit werde die L AG beauftragt, das Konzept im Sinne einer Ersatzvornahme auf Kosten des Eigentümers der Liegenschaft am K-Weg 02 umgehend umzusetzen (Ziff. 4). Die Grundeigentümer der Liegenschaften K-Weg 03 und 02 hätten den Zugang und die notwendigen Sicherungsmassnahmen zu dulden (Ziff. 5). Aufgrund des hohen Sicherheitsrisikos und der zeitlichen Dringlichkeit werde einem allfälligen Rekurs die aufschiebende Wirkung entzogen (Ziff. 7). II. Hiergegen erhob A am 18. April 2025 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung der Verfügung vom 24. März 2025 sowie die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Rekurses (Verfahren G.-Nr. R3.2025.00053). Das Baurekursgericht wies letzteres Begehren mit Präsidialverfügung vom 16. Mai 2025 ab. III. A. Mit Eingabe vom 26. Mai 2025 gelangte A an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte im Hauptstandpunkt die Aufhebung der vorinstanzlichen Präsidialverfügung vom 16. Mai 2025 und die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Rekurses im vorinstanzlichen Verfahren G-Nr. R3.2025.00053. Eventualiter sei festzustellen, dass durch den Entzug der aufschiebenden Wirkung das in Art. 155 Abs. 3

der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO) garantierte Teilnahmerecht von A in einem beim Bezirksgericht Meilen hängigen Verfahren betreffend vorsorgliche Beweisabnahme vereitelt werde. Ebenfalls eventualiter beantragte A, es sei ihm der uneingeschränkte Zugang zu dem auf seinem Grundstück lagernden Ruderboot zu gewähren; alles unter den entsprechenden Kosten- und Entschädigungsfolgen. B. Das Baurekursgericht beantragte am 2. Juni 2025 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Der Ressortvorsteher Hochbau der Gemeinde Männedorf stellte mit Beschwerdeantwort vom 4. Juni 2025 einen Antrag auf Nichteintreten, eventualiter Abweisung der Beschwerde. C. Mit Präsidialverfügung vom 5. Juni 2025 erlaubte die Abteilungspräsidentin A im Sinne eines Dispenses vom Betretungsverbot die Teilnahme an einer vom Bezirksgericht Meilen angeordneten Beweisabnahme (Augenschein) auf der Liegenschaft Kat.-Nr. 01 am K-Weg 02, welche in der Folge am 17. Juni 2025 durchgeführt wurde. D. Mit Replik vom 23. Juni 2025 hielt A innert erstreckter Frist an seinem Hauptantrag fest und reduzierte seinen Eventualantrag auf den uneingeschränkten Zutritt zu seinem Ruderboot. Mit Duplik vom 14. Juli 2025 hielt der Ressortvorsteher Hochbau der Gemeinde Männedorf an seinen Anträgen fest. Erstmals mit Eingabe vom 17. Juli 2025 äusserte sich auch die Gesellschaft D, Gesamteigentümerin der Liegenschaft Kat.-Nr. 04 am K-Weg 03, und beantragte die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Bestätigung des angefochtenen Zwischenentscheids des Baurekursgerichts vom 16. Mai 2025 sowie unter Entschädigungsfolge. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

E. 1.2

Die Anfechtbarkeit von Zwischenentscheiden richtet sich gemäss § 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a Abs. 2 VRG sinngemäss nach den Art. 91–93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG). Gemäss Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG ist die Beschwerde gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide unter anderem zulässig, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können.

E. 1.3

Mit der angefochtenen Zwischenverfügung der Vorinstanz wurde die Anordnung des Beschwerdegegners vom 24. März 2025 bestätigt, wonach dem Beschwerdeführer namentlich verboten wurde, sein eigenes Grundstück zu betreten und darauf jegliche Arbeiten zu tätigen. Damit wird dem Beschwerdeführer – ohne Befristung – die Ausübung von Eigentümerrechten hinsichtlich der in seinem Alleineigentum stehenden Liegenschaft Kat.-Nr. 01 verunmöglicht. Im Lichte der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) – namentlich deren persönlichkeitsbezogener Dimension (vgl. hierzu Bernhard Waldmann in: Bernhard Waldmann/Eva Maria Belser/Astrid Epiney [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesverfassung, Basel 2015, Art. 26 Rz. 13) – kann damit für die Dauer des Verbots ein nicht wiedergutzumachender Nachteil bewirkt werden.

E. 1.4

Weil auch die übrigen Prozess- und Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Gemäss § 339 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 hindern Rechtsmittel gegen eine baurechtliche Bewilligung den Baubeginn und den Baufortgang nur so weit, als der Ausgang des Verfahrens die Bauausführung beeinflussen kann. Diese Bestimmung umschreibt für das Baurecht im Sinne einer *Lex specialis* den Grundsatz der aufschiebenden Wirkung des Rekurses gemäss § 25 Abs. 1 VRG näher. Gemäss § 25 Abs. 1 VRG kommt einem Rekurs aufschiebende Wirkung zu. Die aufschiebende Wirkung eines Rechtsmittels soll verhindern, dass der Streitgegenstand während des Rechtsmittelverfahrens verändert oder zerstört und damit ein Zustand geschaffen wird, der das Wirksamwerden des rechtskräftigen Rechtsmittelentscheids erschwert oder gar verunmöglicht. Die anordnende Instanz, die Rekursinstanz und der Vorsitzende der Rekursinstanz können jedoch gegenteilige Anordnungen treffen (§ 25 Abs. 3 VRG).

E. 2.2

Gemäss § 25 Abs. 3 VRG ist der Entzug der aufschiebenden Wirkung nur aus besonderen Gründen zulässig, das heisst, es müssen bedeutende und dringliche öffentliche und/oder private Anliegen den Interessen an einem Aufschub der Wirksamkeit der Anordnung bis zur endgültigen Klärung der Rechtslage vorgehen. An die in § 25 VRG aufgeführten besonderen Gründe sind relativ hohe Anforderungen zu stellen (BEZ 2004 Nr. 43 E. 4 mit Hinweis). Es muss sich um qualifizierte und überzeugende Gründe handeln, ohne dass allerdings ganz ausserordentliche Gründe vorliegen müssten. Es ist erforderlich, dass ein schwerer Nachteil droht, falls die aufschiebende Wirkung nicht entzogen würde (Regina Kiener in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 25 N. 26).

E. 2.3

Wird das Vorliegen besonderer Gründe bejaht, ist zudem zu prüfen, ob sich der Entzug der Suspensivwirkung als verhältnismässig erweist. Hierzu sind in erster Linie die sich gegenüberstehenden Interessen abzuwägen. Zusätzlich können die Prozessaussichten miterwogen werden, sofern sie klar zutage treten (VGr, 31. März 2010, VB.2010.00079, E. 3.1 mit Hinweis; Kiener, Kommentar VRG, § 25 N. 28). Der Entzug bzw. die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ist in einem summarischen Verfahren zu beurteilen (vgl. Kiener, Kommentar VRG, § 25 N. 35).

E. 3.1

Das beschwerdeführerische Gebäude Vers.-Nr. 05 am K-Weg 02 bildet zusammen mit dem Gebäude Vers.-Nr. 06 am K-Weg 03 der Mitbeteiligten einen Grenzbau. Am 21. Juli 2022 ereignete sich auf dem Grundstück des Beschwerdeführers ein Brand, bei dem der Dachstock seines Gebäudes vollständig zerstört wurde. Beim Gebäude handelte es sich um ein Mehrfamilienhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss. Nach dem Brand wurde das Gebäude im Oktober 2022 im Auftrag des Beschwerdegegners bis zum Erdgeschoss abgebrochen (vgl. zum Ganzen VGr, 28. November 2024, VB.2023.00404).

E. 3.2

Der Beschwerdegegner begründete den Entzug der aufschiebenden Wirkung in seiner Verfügung vom 24. März 2025 zusammengefasst damit, dass die in Kalksandstein gemauerte Trennwand zum angrenzenden Gebäude der Mitbeteiligten im Untergeschoss,

welche nach dem Brandfall noch vorhanden gewesen sei, vom Beschwerdeführer am 21. März 2025 in Missachtung der Regeln der Baukunde entfernt respektive zum Einsturz gebracht worden sei. Am Morgen des 24. März 2025 sei der Beschwerdeführer in der Brandruine angetroffen worden, wie er gerade im Begriff gewesen sei, (auch) die darüberstehende, gedämmte Trennwand in Holzbauweise zu entfernen. Den östlichen Räumen des bewohnten Gebäudes der Mitbeteiligten am K-Weg 03 hätten hernach die Aussenwände auf der Grenze zur Liegenschaft des Beschwerdeführers gefehlt. Diese Räume seien nun unbewohnbar und schutzlos der Witterung ausgesetzt, sobald der Beschwerdeführer die Baublachen entferne. Für die getätigten Arbeiten liege keine Baubewilligung vor; eine ernsthafte Einsturzgefahr der angrenzenden Liegenschaft am K-Weg 03 könne nunmehr nicht mehr ausgeschlossen werden. Das dadurch geschaffene, erhebliche Gefahrenpotenzial für Leib und Leben müsse umgehend behoben werden. Die L AG werde beauftragt, umgehend ein Konzept auszuarbeiten, damit die Stabilität der Gebäude wiederhergestellt werde, dieses Konzept sei dem Beschwerdegegner zur Genehmigung vorzulegen und in Zusammenarbeit mit dem Beschwerdegegner umgehend umzusetzen. Aufgrund der erheblichen Gefahr für Leib und Leben erscheine die antizipierte Ersatzvornahme zulässig.

E. 3.3

Am 25. März 2025 wurden die Sofort- bzw. Sicherungsmassnahmen durch die M GmbH, welche gemäss den Mitbeteiligten bereits frühere Reparatur- und Wiederinstandsetzungsmassnahmen fachmännisch ausgeführt habe und mit den statischen Verhältnissen des Gebäudes am K-Weg 03 bestens vertraut sei, umgesetzt, womit das Gebäude provisorisch stabilisiert worden sei. Auch der Beschwerdegegner ging (bereits) im Rekursverfahren davon aus, dass damit die dringend nötigen Sicherungsmassnahmen umgesetzt worden seien.

E. 3.4

Soweit der Entzug der aufschiebenden Wirkung mit der Notwendigkeit der – seitens des Beschwerdeführers störungsfreien respektive nur in dessen Abwesenheit zu bewerkstellenden – Umsetzung von Sicherungsmassnahmen zur Wiederherstellung der Stabilität begründet wurde, waren diese Gründe bereits im Zeitpunkt des vorinstanzlichen Zwischenentscheids nicht mehr gegeben. Die aufschiebende Wirkung lässt (bzw. liess) sich damit nicht mehr begründen. Ein Antrag des Beschwerdeführers auf nachträgliche Feststellung der Unrechtmässigkeit des Entzugs der aufschiebenden Wirkung respektive der antizipierten Ersatzvornahme aus den erwähnten Gründen ist im Rekursverfahren hängig und bildet vorliegend nicht Streitgegenstand.

E. 3.5

Wie erwähnt wurde zwischenzeitlich – am 17. Juni 2025 – auch die vorsorgliche Beweismassnahme durch das Bezirksgericht Meilen vorgenommen, wofür der Entzug der aufschiebenden Wirkung bereits mit verwaltungsgerichtlicher Präsidialverfügung vom 5. Juni 2025 ausgesetzt wurde (E. III.C vorstehend).

E. 3.6

Die (verbleibende) Begründung des Beschwerdegegners für den fortgesetzten Erhalt des Entzugs der aufschiebenden Wirkung besteht zusammengefasst darin, dass der Beschwerdeführer bereits in der Vergangenheit immer wieder unbewilligt und ohne Meldung Arbeiten auf seinem Grundstück ausgeführt habe sowie gerichtsnotorisch unfähig

und unwillig sei, geeignete Sicherungsmassnahmen vorzunehmen. Vielmehr verschlimmere er die Situation regelmässig. Die Brandruine sei ohnehin weder benutzbar noch bewohnbar, weshalb kein Interesse des Beschwerdeführers an einem Aufenthalt auf seinem Grundstück bestehe. Zudem bestehe die akute Gefahr einer erneuten Eskalation mit dem Nachbarn, der vorzubeugen sei.

E. 3.7

Die Vorinstanz hielt zusammengefasst dafür, die Gefährdung des nachbarlichen Gebäudes am K-Weg 03 und von dessen Bewohnern sei bei jeglicher weiteren Tätigkeit des Beschwerdeführers auf dessen Grundstück virulent. Dem Beschwerdeführer fehle offensichtlich der Wille oder die Fähigkeit, die Auswirkungen seiner baulichen Tätigkeiten abzuschätzen. Sein Unwille, für konstruktive Massnahmen Hand zu bieten, sei gerichtsnotorisch; er verschlimmere die Situation regelmässig. Das Interesse des Beschwerdeführers, sich auf seinem Grundstück aufhalten oder gar Arbeiten durchführen zu können, sei zumindest bis auf Weiteres als gering einzustufen.

E. 4.1

Qualifizierte und überzeugende Gründe im Sinne von Erwägung 2.2 für den Fortbestand des Entzugs der aufschiebenden Wirkung werden mit diesen vorinstanzlichen Ausführungen nicht dargetan. Die Brandruine war nach übereinstimmender Auffassung der Parteien bereits zum Zeitpunkt des vorinstanzlichen Entscheids fachmännisch gesichert und das nachbarliche Gebäude am K-Weg 03 stabilisiert. Überdies wurden mittlerweile wie erwähnt auch zivilprozessuale Beweissicherungsmassnahmen getätigt. Zwar trug der Beschwerdeführer durch seine wiederholt unbewilligt und ohne Meldung vorgenommenen Arbeiten und seine Weigerung bzw. Unfähigkeit, geeignete Sicherungsmassnahmen innert Frist auszuführen, seinerzeit wesentlich dazu bei, dass keine andere Möglichkeit als der Abbruch der Liegenschaft blieb (VGr, 28. November 2024, VB.2023.00404, E. 8.5). Indes ist die beschwerdeführerische Liegenschaft nunmehr längst abgebrochen und die Nachbarliegenschaft inzwischen fachmännisch stabilisiert. Was genau die Ursache für den Einsturz der Kalksandsteinwand im Untergeschoss im März 2025 war, ist zwischen den Parteien umstritten. Die Geschehnisse und Befunde wurden für die zivilprozessuale Auseinandersetzung zwischen den Parteien vor dem Bezirksgericht Meilen nunmehr auch dokumentiert. Bei dieser veränderten Ausgangslage kann dem Beschwerdeführer nicht einfach – worauf die Argumentation des Beschwerdegegners und der Vorinstanz jedoch letztlich hinausläuft – unterstellt werden, der Aufenthalt auf seinem eigenen Grundstück und "jegliche" durch ihn vorgenommene Arbeiten (worunter beispielsweise auch Gartenarbeiten fielen) stellten quasi unbefristet eine akute Gefahr für die öffentliche Sicherheit und/oder für die Nachbarschaft dar.

E. 4.2

Bemerkungsweise ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerde des Beschwerdeführers im Verfahren VB.2023.00404 gutgeheissen wurde. Die antizipierte Ersatzvornahme hinsichtlich des Gebäudeabbruchs wurde als unzulässig erachtet, weil durchaus denkbar gewesen wäre, dass der Beschwerdeführer willens und in der Lage gewesen wäre, seine Liegenschaft zeitnah selbst abzubrechen, und ihm aus diesem Grund eine Frist zur Vornahme des Abbruchs hätte angesetzt werden müssen (VGr, 28. November 2014, VB.2023.00404, E. 9.3). Mitunter ging das Verwaltungsgericht dabei nicht von gerichtsnotorischer Unfähigkeit des Beschwerdeführers aus, auf seinem eigenen

Grundstück anders als in – wie von der Vorinstanz nunmehr aber insinuiert – nachgerade generell-gefährlicher Weise tätig zu werden; andernfalls wäre die antizipierte Ersatzvornahme in Bezug auf den Abbruch der Liegenschaft von vornherein nicht zu beanstanden gewesen.

E. 4.3

Unhaltbar scheint es überdies, den Beschwerdeführer mittels Entzugs der aufschiebenden Wirkung unbefristet von seinem eigenen Grundstück fernhalten zu wollen, um damit eine (erneute) Eskalation zwischen den Nachbarn zu vermeiden. Abgesehen davon, dass derlei nicht Aufgabe des öffentlichen Baurechts ist, halten die bei den Akten liegenden strafrechtlichen Urteile wegen einfacher Körperverletzung (Urteil des Bezirksgerichts Meilen vom 14. Oktober 2024) sowie wegen Drohung und Hausfriedensbruchs (Strafbefehl der Staatsanwaltschaft See/Oberland vom 8. April 2025) strafrechtlich relevante Verfehlungen des Mitbeteiligten 2 gegen den Beschwerdeführer – und nicht etwa umgekehrt – fest.

E. 4.4

Schliesslich führt der Beschwerdegegner selbst aus, er habe ein grosses Interesse daran, dass das in der Kernzone liegende Grundstück möglichst bald wieder überbaut und seine Umgebung hergerichtet werde, da der heutige Zustand den Kernzonenvorschriften offensichtlich widerspreche. Wie der Beschwerdeführer aber beispielsweise ein Bauprojekt soll vorbereiten können, wenn er hierfür sein eigenes Grundstück – beispielsweise im Rahmen von Vorbesprechungen mit einem Architekten – nicht einmal betreten kann, ist nicht nachvollziehbar.

E. 4.5

Sollte der Beschwerdeführer künftig unbefugterweise bewilligungspflichtige Bauarbeiten auf seinem Grundstück aufnehmen und/oder dabei Regeln der Baukunde nicht einhalten, kann dem gegebenenfalls immer noch mit der Anordnung eines einstweiligen Baustopps (vgl. § 327 Abs. 2 PBG) – nötigenfalls auch unter Hinweis auf § 340 PBG oder gar unter Strafandrohung gemäss Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches vom 21. Dezember 1937 (StGB) – begegnet werden. Der Umfang der verbotenen beziehungsweise noch zulässigen Massnahmen wäre diesfalls genau zu umschreiben und der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu wahren (Thomas Wipf/Laura Diener in: Christoph Fritzsche et. al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 815).

E. 5

Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde gutzuheissen und die aufschiebende Wirkung des Rekurses wiederherzustellen.

E. 6

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten zu zwei Dritteln dem Beschwerdegegner und zu je einem Sechstel (unter solidarischer Haftung für einen Drittel) den Mitbeteiligten 1 und 2 als unterliegende Parteien aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 14 VRG). Der Beschwerdegegner ist überdies nach Massgabe des Verursacherprinzips – abweichend vom Grundsatz gemäss § 17 Abs. 3 VRG (vgl. Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 99) – zu verpflichten, dem Beschwerdeführer für dieses Beschwerdeverfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17

Abs. 2 VRG).

E. 7

Der vorliegende, einen Zwischenentscheid betreffende Entscheid ist seinerseits ein Zwischenentscheid, der nur unter den einschränkenden Bedingungen von Art. 93 Abs. 1 BGG angefochten werden kann (Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 19a N. 32).

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