

ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE III Nr. 0076/2025 vom 28. Mai 2025

ZH Baurekursgericht, 2025-05-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE III Nr. 0076_2025

FR: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE III Nr. 0076/2025 du 28 mai 2025

IT: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE III Nr. 0076/2025 del 28 maggio 2025

Regeste

Angefochten waren seitens der veräussernden und der erwerbenden Partei des streitbetroffenen Grundstücks Beschlüsse der Gemeindeversammlung und des Gemeinderats zur Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts. Das Baurekursgericht kam zum Schluss, dass mit dem gewählten Vertragskonstrukt der Vorkaufsfall eingetreten sei. Für die Ausübungsfrist nach § 64 Abs. 3 PBG sei sodann unerheblich, dass die Gemeinde schon vor der Mitteilung des Grundbuchverwalters Kenntnis vom Vertrag erhalten habe. Im Weiteren handle es sich nicht um die Weiterführung einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, die der Ausübung des Vorkaufsrechts entgegenstehen würde (§ 64 Abs. 2 lit. b PBG). Schliesslich hätten die Vertragsparteien den Vorkaufsfall nicht dadurch rückgängig machen können, indem sie die Auflösung des Vertrags vereinbart hätten, als sich die Ausübung des Vorkaufsrechts abzeichnete. Im Ergebnis war der Rekurs abzuweisen, soweit darauf eingetreten wurde.

Erwägungen

E. 3

Abteilung G.-Nr. R3.2024.00113 BRGE III Nr. 0076/2025 Entscheid vom 28. Mai 2025
Mitwirkende Abteilungspräsidentin Gabriele Kisker, Baurichter Thomas Regli, Baurichter Martin Farner, Gerichtsschreiber Andreas Mahler in Sachen Rekurrierende 1. A 2. B beide vertreten durch [...] gegen Rekursgegnerschaft 1. Politische Gemeinde X vertreten durch Gemeinderat X 2. Gemeinderat X beide vertreten durch [...] betreffend Beschlüsse der Gemeindeversammlung und des Gemeinderats vom 24. Juni 2024; Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrecht für Grundstück [...]

hat sich ergeben: A. Mit Beschluss vom 24. Juni 2024 stimmte die Gemeindeversammlung von X der Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück C-Strasse Kat. Nr. 1 zu (1). Der Gemeinderat wurde mit der Ausübung und dem Vollzug des Vorkaufsrechts sowohl im Sinne eines Verhandlungs- als auch im Sinne eines Prozessführungsmandats beauftragt (2). Für den Kauf wurde ein Verpflichtungskredit von maximal Fr. 2 Mio. zu Lasten des Verwaltungsvermögens bewilligt (3). Dem Lauf der Rekursfrist und der Einreichung des Rekurses gegen den Beschluss wurde die aufschiebende Wirkung entzogen (4). Mit Beschluss vom 24. Juni 2024 entschied der Gemeinderat von X, das gesetzliche Vorkaufsrecht nach § 64 PBG am Grundstück Kat. Nr. 1 gegenüber der A als Eigentümerin und "veräussernde Partei" zu den Bedingungen der B als "erwerbende Partei" gemäss dem am 5. Januar 2024 öffentlich beurkundeten "Vertrag über Architekturleistungen in Verbindung mit einer Übertragung nicht eingezonten Grundeigentums" auszuüben (Dispositivziffer 1). Das Grundbuchamt X wurde angewiesen, die Gemeinde X als neue

Eigentümerin des Grundstücks Kat. Nr. 1 in X einzutragen (Dispositivziffer 2). Dem Lauf der Rekursfrist und der Einreichung des Rekurses wurde die aufschiebende Wirkung entzogen (Dispositivziffer 3). B. Gegen diese Entscheidung erhoben das A und die B mit Eingabe vom 23. Juli 2024 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich mit folgenden Anträgen: "1. Die Beschlüsse der Gemeindeversammlung, soweit sie Anfechtungsobjekte im Zusammenhang mit dem angeblichen nachgenannten Vorkaufrecht sind, und des Gemeinderates X vom 24. Juni 2024 betreffend Vorkaufrecht am Grundstück Kat.-Nr. 1 an der C-Strasse in X seien aufzuheben. 2. Vorsorgliche Anordnung: Insofern der Gemeinderat im Beschluss vom 26. Juni 2024, Disp. Ziff. 3 letzter Satz, dem Lauf der Rekursfrist und der Einreichung des Rekurses die aufschiebende Wirkung entzogen hat, und R3.2024.00113 Seite 2

verfügte, die Gemeinde X sei als Eigentümerin im Grundbuch sofort einzutragen, sei derselbe aufzuheben Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen." C. Mit Verfügung vom 24. Juli 2024 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. Der vom Gemeinderat X in Dispositivziffer 3 des angefochtenen Entscheids verfügte Entzug der aufschiebenden Wirkung des Rekurses wurde einstweilen bestätigt. D. Mit Eingabe vom 5. August 2024 sprach sich die Rekursgegnerschaft gegen die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung aus. Mit Verfügung vom 7. August 2024 wurde das Gesuch der Rekurrierenden um Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Rekurses gutgeheissen. E. Mit Eingabe vom 26. August 2024 beantragte die Rekursgegnerschaft die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden. Weiter sei das Rekursverfahren bis zur rechtskräftigen Erledigung des vor dem Bezirksrat Y gegen den beleuchtenden Bericht der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2024 hängigen Rekursverfahrens in Stimmrechtssachen (G.-Nr. GE.2024.13) zu sistieren. Sodann sei den Rekurrentinnen nur in die im Aktenverzeichnis als "öffentlich" bezeichneten Akten Einsicht zu gewähren. Mit Verfügung vom 29. August 2024 wurde das Gesuch um Beschränkung der Akteneinsicht abgewiesen. Mit Verfügung vom 12. September 2024 wurde das Rekursverfahren bis zur rechtskräftigen Erledigung des Verfahrens G.-Nr. GE2024 vor dem Bezirksrat Y sistiert. Mit Verfügung vom 15. Januar 2025 wurde das Verfahren fortgesetzt. R3.2024.00113 Seite 3

F. Mit Replik vom 21. Januar 2025 bzw. Duplik vom 17. Februar 2025 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. Mit Triplik vom 24. Februar 2024 verlangten die Rekurrierenden, die Rekursgegnerschaft sei zur Vorlegung aller Akten zu verpflichten und das mit der Duplik eingereichte "ergänzte Aktenverzeichnis" mit allfällig neu eingereichten Aktenstücken sei aus dem Recht zu weisen. G. Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit zur Entscheidung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen. Es kommt in Betracht:

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