



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 Entscheide 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 Vorkaufsrecht sind, und des Gemeinderates X vom 24. Juni 2024 betreffend Vorkaufsrecht 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

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.

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 Entscheidbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekurrentinnen sind als Veräusserin bzw. Erwerberin des streitbetreffenden Grundstücks im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ohne Weiteres zur Rekuserhebung legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten. Soweit dies bei einzelnen Rügen nicht zutrifft, wird es im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen darzulegen sein. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs grundsätzlich einzutreten.

2.

Im angefochtenen Beschluss des Gemeinderats wurde zur Ausgangslage festgehalten, mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 5. Januar 2024 habe die A das Grundstück Kat.-Nr. 1 in X an die B übertragen. Das Grundstück befinde sich in der kommunalen Freihaltezone, weshalb bei ihm das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss § 64 Planungs- und Baugesetz (PBG) angemerkt sei.

Mit Einschreiben vom 11. April 2024 (eingegangen am 12. April 2024) habe das Notariat, Grundbuch- und Konkursamt X mitgeteilt, dass aufgrund des am 5. Januar 2024 beurkundeten Vertrags das Grundstück übertragen worden sei. Die Mitteilung sei unter dem Hinweis erfolgt, dass die Parteien des Vertrags die Auffassung vertreten würden, dass die Berechtigten das Vorkaufsrecht nicht ausüben könnten, da die Handänderung Teil eines Gesamtvertrags (mit Architekturleistungen) sei und das Grundstück zum Umschwung der Bauten auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 3 und 4 werde.

Nachdem der Gemeinderat am 17. April 2024 zunächst entschieden habe, der Gemeindeversammlung die Ausübung des Vorkaufsrechtes am Grundstück vorzuschlagen, habe er am 24. April 2024 beschlossen, der Gemeindeversammlung die Ausübung des Vorkaufsrechtes sowie die Genehmigung eines entsprechenden Verpflichtungskredits zu beantragen. Mit E-Mail vom 15. Mai 2024 habe die Käuferin der Gemeinde den Entwurf einer Vereinbarung zukommen lassen, wonach die Parteien als Grundlage des Vertrags vom 5. Januar 2024 davon ausgegangen seien, dass kein Vorkaufsfall vorliege, weshalb sie sich auf einen Grundlagenirrtum berufen würden.

Mit Einschreiben vom 3. Juni 2024 habe das Notariat-, Grundbuch- und Konkursamt mitgeteilt, dass die Parteien mit gleichentags öffentlich beurkundeter Vereinbarung festgehalten hätten, einem Grundlagenirrtum im Sinn von Art. 23 und 24 Obligationenrecht (OR) erlegen zu sein, demzufolge der Vertrag vom 4. Januar 2024 (öffentlich beurkundet per 5. Januar 2024) ex tunc dahinfalle. Infolge einer Grundbuchberichtigung hätten die Parteien daher die Wiedereintragung der Verkäuferin als Eigentümerin des Grundstücks veranlasst.

Mit Schreiben vom 14. Juni 2024 habe die Gemeinde der Verkäuferin als wiedereingetragene Eigentümerin mitgeteilt, ungeachtet der zwischenzeitlich erfolgten Grundbuchberichtigung am Traktandum 4 der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2024 (Verpflichtungskredit zur Ausübung des Vorkaufsrechtes am Grundstück Kat.-Nr. 1) festhalten zu wollen. Am 24. Juni 2024 habe die Gemeindeversammlung den Anträgen des Gemeinderats zugestimmt.

In rechtlicher Hinsicht erwog der Gemeinderat zusammengefasst, mit dem Vertrag vom 5. Januar 2025 sei der Vorkaufsfall eingetreten und das

Vorkaufsrecht sei innerhalb der Frist von drei Monaten seit der dem Grundbuchverwalter obliegenden Mitteilung des Verkaufs vom 11. April 2024 (eingegangen am 12. April 2024) ausgeübt worden. Die Berufung der Parteien auf den Grundlagenirrtum sei unstatthaft und stehe im Widerspruch zu Treu und Glauben, weshalb sie für die Gemeinde als Vorkaufsberechtigte unbeachtlich sei. Aufgrund des Vertrages sei erstellt, dass die Parteien bei dessen Abschluss Kenntnis des Vorkaufsrechtes gehabt hätten, es liege kein Irrtum vor. Abgesehen davon könnte der Vorkaufsbelastete die Sache immer verkaufen und darauf spekulieren, dass das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werde, und andernfalls geltend machen, er hätte sich geirrt. Das Vorkaufsrecht würde dadurch seines Sinns entleert.

Die Berufung der Parteien auf einen Grundlagenirrtum und die damit einhergehende Grundbuchberichtigung sei für die Gemeinde nur insofern relevant, als das Vorkaufsrecht nun in jedem Fall gegenüber der Verkäuferin auszuüben bzw. geltend zu machen sei (vgl. Art. 681a Abs. 3 Zivilgesetzbuch [ZGB] sowie auch Art. 216e OR analog in Bezug auf das im Grundbuch vorgemerkte Vorkaufsrecht). Davon abgesehen stelle der Vertrag vom 5. Januar 2024 nach wie vor einen Vorkaufsfall als Grundlage für die Ausübung dar.

3.

Die Rekurrierenden bringen zum Sachverhalt vor, der "Vertrag sui generis" vom 5. Januar 2024 (act. 6.1) beinhalte, dass F Architekturleistungen zu erbringen habe. Weiter habe sich das A verpflichtet, der B vom Grundstück Kat.-Nr. 5 eine Teilfläche von 1278 m² (neu Kat.-Nr. 1) zu Eigentum zu übertragen. Der Vertrag halte fest, dass die beiden Leistungen untrennbar miteinander verbunden seien. Ferner habe die B erklärt, ihre beiden Aktionäre bewirtschafteten das Grundstück Kat.-Nr. 1 im Sinne von § 64 Abs. 2 lit. b PGB landwirtschaftlich. Im Übrigen enthalte der Vertrag eine ganze Reihe von vorwiegend dienstbarkeitsrechtlichen Bestimmungen. Die Entschädigung für die Architekturleistungen und das Grundstück Kat.-Nr. 1 seien im Vertrag gesamthaft auf Fr. 2'000'000.-- festgelegt worden.

Diesen Vertrag hätten die Vertragsparteien am 8. Januar 2024 der Gemeinde X übermittelt, welche ihn am 9. Januar 2024 entgegengenommen habe (Begleitbrief mit Zustellnachweis in act. 6.2 und 6.3). Mit Schreiben vom

21. März 2024 (act. 6.4) habe der Rechtsvertreter der Gemeinde Herrn D mitgeteilt, es handle sich um einen Vorkaufsfall gemäss § 64 PBG und die Gemeinde beabsichtige, das Vorkaufsrecht auszuüben.

Am 3. Juni 2024 hätten die gleichen Vertragsparteien wie am 5. Januar 2024 in einem neuen Vertrag die Aufhebung des Vertrages vom 5. Januar 2024 ex tunc geschlossen und öffentlich beurkundet (act. 6.5).

4.

Die Rekurrierenden beanstanden die Rechtswidrigkeit des beleuchtenden Berichts für die Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2024 sowie unrichtige Informationen in der Medienmitteilung des Gemeinderates vom 24. Mai 2024. Auch an der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2024 selbst habe der Gemeinderat eine klare Orientierung und Information vermissen lassen.

Die Rüge beschlägt die allgemeine Garantie der politischen Rechte auf freie Willensbildung und unverfälschte Stimmabgabe (Art. 34 Abs. 2 der Schweizerischen Bundesverfassung [BV]). Sie muss mittels Rekurs in Stimmrechtssachen beim sachlich zuständigen Bezirksrat vorgebracht werden (§ 19b Abs. 2 lit. c VRG). Darauf ist somit mangels sachlicher Zuständigkeit des Baurekursgerichts von vornherein nicht einzugehen. Im Übrigen sind die rekurrierenden Aktiengesellschaften in Stimmrechtssachen offensichtlich nicht rekursberechtigt (§ 21a lit. a VRG).

5.

Die Rekursgegnerin stellte mit ihrer Rekursantwort den Antrag, den Rekurrentinnen nur in die im Aktenverzeichnis (act. 18) als "öffentlich" bezeichneten Akten Einsicht zu gewähren. Mit Verfügung vom 29. August 2024 wurde dieses Gesuch abgewiesen. In der Duplik (Rz. 11) hielt die Rekursgegnerin unter Bezugnahme auf die genannte Verfügung fest, den Rekurrierenden stehe demnach vollständige Akteneinsicht zu. Die Rekurrierenden beantragen in ihrer Triplik, die Rekursgegnerinnen seien zur Vorlegung "aller Akten" zu verpflichten und begründen dies unter Bezugnahme auf Rz. 11 der Duplik wie folgt: "Die Rekursgegnerinnen seien demnach mit der "vollständigen Akteneinsicht" einverstanden, nur gewährten sie dieselbe bis heute nie".

Die Beilagen zur Rekursantwort (act. 18) standen den Rekursgegnerinnen uneingeschränkt zur Einsicht offen. Insofern zielt der Antrag ins Leere. Ohnehin widerspricht ein solcher Antrag, soweit er zudem nicht im Einzelnen begründet wird, dem auch im verwaltungsrechtlichen Verfahren geltenden Verbot des sog. Ausforschungsbeweises (fishing expedition). Der Antrag ist somit abzuweisen.

6.1.

Die Rekurrierenden mutmassen, die Rekursgegnerin habe in Absprache mit dem Grundbuchamt auf das Zustelldatum der Mitteilung des Grundbuchverwalters gemäss § 64 Abs. 3 PBG Einfluss genommen und dieses hinausgezögert. Die Mails und die weiteren Beziehungen, die offenzulegen seien, könnten hierfür Beweis erbringen. Die Politische Gemeinde und der Gemeinderat seien zu verpflichten, die fraglichen Protokolle der Sitzungen des Gemeinderates seit Anfang Januar, Mails und die übrigen betreffenden Urkunden vorzulegen (Replik S. 3 und 5).

6.2.

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV) ergibt sich für die Parteien das Recht, Beweisanträge zu stellen, und für die Behörden die Pflicht, rechtzeitig und formgültig angebotene Beweisbegehren entgegenzunehmen und zu berücksichtigen. Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt indes vor, wenn ein Gericht auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil es aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür (vgl. Art. 9 BV) in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGr 1C_484/2016 vom 28. Juni 2017, E. 2.2.2., mit Hinweis auf BGE 136 I 229 E. 5.2 und 5.3 f.; s. auch VB.2019.00608 vom 27. Februar 2020, E. 4.2.).

Das Vorkaufsrecht ist innert drei Monaten seit der dem Grundbuchverwalter obliegenden Mitteilung des Verkaufs auszuüben (§ 64 PBG). Inwieweit vorliegend die Handänderungsanzeige für die Ausübung des Vorkaufsrechts fristauslösend ist und ob das Vorkaufsrecht rechtzeitig ausgeübt wurde, ist nachfolgend zu prüfen. Dabei ist unerheblich, ob es bei der

Eigentumsübertragung zu Verzögerungen kam. Auf die Herausgabe der verlangten Akten kann daher verzichtet werden.

7.

Mit Triplik vom 24. Februar 2024 verlangten die Rekurrierenden, das mit der Duplik eingereichte "ergänzte Aktenverzeichnis" mit allfällig neu eingereichten Aktenstücken sei aus dem Recht zu weisen.

Bei diesen Akten handelt es sich um den Beschluss des Bezirksrats Y vom 2. September 2024 (GE.2024.13/2.02.04, Rekurs in Stimmrechtssachen betreffend die Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2024), das Urteil des Verwaltungsgerichts VB.2024.00535 vom 21. November 2024 in derselben Angelegenheit und um ein E-Mail des Fachbereichsleiters Hochbau an den Abteilungsleiter Infrastruktur und Hochbau vom 11. März 2024 sowie um ein E-Mail von D an den Fachbereichsleiter vom 8. März 2024 im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung am Grundstück Kat.-Nr. 1 und dem Vorkaufsrecht. Zur Begründung ihres Antrags bringen die Rekurrierenden vor, die Stimmrechtsbeschwerde habe mit dem vorliegenden Verfahren nichts zu tun und auf die entsprechenden Urteile sei nicht abzustellen.

Dem ist zu entgegnen, dass die Rekurrierenden mit dem vorliegenden Rekurs die Rechtswidrigkeit des beleuchtenden Berichts für die Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2024 beanstanden (worauf nicht einzugehen ist, s. E. 4). Mit dieser Frage haben sich der sachlich zuständige Bezirksrat Y und das Verwaltungsgericht in den genannten Entscheiden auseinandergesetzt. Es kann somit nicht gesagt werden, die Urteile hätten mit dem vorliegenden Verfahren nichts zu tun. Im Übrigen gilt der Grundsatz der freien Beweiswürdigung (§ 7 Abs. 4 VRG) und besteht kein Anlass, die besagten Urteile aus dem Recht zu weisen. Gleiches gilt für die E-Mails vom 8. bzw. 11. März 2024, zumal Ersteres bereits die Rekurrierenden zu den Akten gereicht haben (act. 6.8).

8.1.

Die Rekurrierenden sind der Auffassung, das Vorkaufsrecht sei am 24./25. Juni 2024 verspätet ausgeübt worden und damit verwirkt. § 64 Abs. 3 PBG sehe eine Frist von drei Monaten ab Mitteilung des Grundbuchamtes

vor. Massgebend für die Auslegung dieser Norm sei der Sinn und Zweck der Bestimmung. Dieser bestehe darin, dass sichergestellt sei, dass die Gemeinde Kenntnis von einem Rechtsgeschäft habe, das zu einem Vorkaufsfall führen könnte. Es liege somit eine blosser Ordnungsvorschrift vor. Die Frist beginne mit effektiver Kenntnis des Vertragsschlusses und des Vertragsinhalts zu laufen. Gemeinde und Notariat könnten den Lauf dieser Frist nicht autonom gestalten, indem vom Notariat eine weitere Kopie des Vertrags *sui generis*, den die Gemeinde schon kenne, verlangt werde, um die Frist zu verlängern.

Der Vertrag *sui generis* sei der Gemeinde X schon am 9. Januar 2024 zugestellt worden. Diese hätte sich von da an innert 3 Monaten nach Treu und Glauben über die Ausübung des Vorkaufsrechtes äussern müssen. Darüber hinaus habe das Grundbuchamt dem Gemeinderat am 8. März 2024 eine Kopie des Vertrags zugestellt, mit der Bitte, der Abtrennung von Kat.-Nr. 1 zuzustimmen. "Dem Vernehmen nach" habe die Gemeinde X über ihren Rechtsvertreter zuerst mit dem Amtsnotariat telefoniert und dann pro forma E-Mails ausgetauscht, wann das Notariat formell den Vertrag *sui generis* übermitteln solle, um zusätzlich für den Gemeinderat vermeintlich Zeit zu gewinnen, obwohl der Gemeinderat von X mehrfach den Vertrag *sui generis* erhalten habe. Dies sei zum wiederholten Male spätestens am 8. März 2024 erfolgt. "Nach den vorliegenden Informationen" solle das Notariat schon nach der Beurkundung vom 5. Januar 2024 die Gemeinde informiert haben, weil nämlich die Mutation aufgrund des vorerwähnten Vertrags durch den Gemeinderat zu genehmigen gewesen sei.

Auch wenn die Bestimmung in § 64 PGB betreffend die 3-Monatsfrist nicht eine blosser Ordnungsvorschrift sein sollte, wäre das Verhalten der Gemeinde rechtsmissbräuchlich, indem die Gemeinde, obwohl im Besitz der Kopie des notariellen Vertrags *sui generis*, zwecks Zeitgewinns eine erneute Kopie des Vertrags *sui generis* vom Notariat verlangt habe.

8.2.

Die Rekursgegnerschaft führt aus, ihr Rechtsvertreter habe D als Vertreter der Käuferin (Rekurrentin 2) mit Schreiben vom 21. März 2024 (act. 18.3) mitgeteilt, dass es sich um einen Vorkaufsfall handle und beabsichtigt sei, das Vorkaufsrecht auszuüben. Das entsprechende Schreiben sei in Kenntniskopie auch an das Grundbuchamt in X gegangen mit der Aufforderung,

der Gemeinde X zu gegebener Zeit die fristauslösende Handänderungsanzeige gemäss § 64 Abs. 3 PBG zukommen zu lassen. Mit E-Mail vom 22. März 2024 (act. 18.5) habe der zuständige Notar bestätigt, der Gemeinde die vorgeschriebene Mitteilung nach § 64 PBG zu machen. Am 11. April 2024, nach erfolgter Eigentumsübertragung, sei die entsprechende Handänderungsanzeige gemäss § 64 PBG und Art. 969 ZGB erfolgt (act. 18.9). Damit habe die dreimonatige Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts zu laufen begonnen. Direkt im Anschluss an die Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2024 habe der Gemeinderat beschlossen, das Vorkaufsrecht nach § 64 PBG am Grundstück Kat.-Nr. 1 gegenüber der Eigentümerin und veräussernden Partei zu den Bedingungen der erwerbenden Partei gemäss Vertrag vom 5. Januar 2024 auszuüben.

Gemäss Kreisschreiben der Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich an die Notariate und Grundbuchämter vom 19. November 1969 (Stand 15. Juni 2001, lit. B Ziff. 8 a) erfolge die Mitteilung erst nach erfolgter Eigentumsübertragung. Dies stehe im Einklang mit Art. 969 Abs. 1 ZGB. Nach dieser Bestimmung habe der Grundbuchverwalter den Beteiligten von den grundbuchlichen Verfügungen, die ohne ihr Wissen erfolgen, Anzeige zu machen, insbesondere teile er den Berechtigten, deren Vorkaufsrecht im Grundbuch vorgemerkt sei oder (wie im vorliegenden Fall) von Gesetzes wegen bestehe und aus dem Grundbuch (als Anmerkung) hervorgehe, den Erwerb des Eigentums durch einen Dritten mit.

Auch wenn sich der Vorkaufsfall nach Art. 216 c Abs. 1 OR definieren solle, sei dies in Bezug auf die eigentliche Ausübung nicht der Fall. § 64 Abs. 3 PBG weiche insofern von Art. 216d Abs. 1 OR ab, als nicht der Verkäufer den Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrags zu unterrichten habe, sondern der "Grundbuchverwalter", und nicht Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages fristauslösend sei, sondern eben diese dem Grundbuchverwalter obliegende Mitteilung des Verkaufs nach § 64 Abs. 3 PBG (wie in Art. 969 Abs. 1 ZGB vorgesehen). Deshalb sei das Vorkaufsrecht rechtzeitig ausgeübt worden.

8.3.1.

Bei § 64 PBG handelt es sich um ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Die Kompetenz des Kantons zum Erlass einer derartigen öffentlich-rechtlichen

Eigentumsbeschränkungen ergibt sich aus Art. 702 ZGB (vgl. Heinz Rey/Lorenz Strebel, BSK ZGB II, 7. Auflage, 2023, Art. 680 N. 4).

Mit der Teilrevision des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf) vom 4. Oktober 1991, in Kraft seit 1. Januar 1994, wurden die Bestimmungen über die vertraglichen Vorkaufsrechte dem Obligationenrecht und die Bestimmungen über die gesetzlichen Vorkaufsrechte dem Zivilgesetzbuch zugewiesen (BBI 1988 III 953, S. 1070). Die gesetzlichen Vorkaufsrechte sind in Art. 680 ff. ZGB geregelt, die vertraglichen in Art. 216a ff. OR. Sinngemäss gelten für gesetzliche Vorkaufsrechte auch die Bestimmungen über die relative Wirkungslosigkeit einer nachträglichen Aufhebung des Kaufvertrags (Art. 216d Abs. 2 OR) und den zu entrichtenden Kaufpreis (Art. 216d Abs. 3 OR) (Rey/Strebel, a.a.O., Art. 681 N 3; s. auch BBI 1988 III 953, S. 1071 f. sowie Josua Raster / Daniel Kunz, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Auflage 2024, Hrsg. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Bd. 1, S. 393).

8.3.2.

Art. 681a Abs. 1 ZGB bestimmt, dass der Verkäufer die Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrags in Kenntnis setzen muss. Will der Vorkaufsberechtigte sein Recht ausüben, so muss er es innert dreier Monate seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages geltend machen (Abs. 2). Demgegenüber ist nach dem klaren Wortlaut von § 64 Abs. 3 PBG das Vorkaufsrecht "innert drei Monaten seit der dem Grundbuchverwalter obliegenden Mitteilung des Verkaufs auszuüben". Die Mitteilungspflicht obliegt somit nicht dem Verkäufer, sondern dem Grundbuchverwalter im Zusammenhang mit der Anzeigepflicht nach Art. 969 Abs. 1 ZGB. Laut dieser Bestimmung hat der Grundbuchverwalter den Beteiligten von den grundbuchlichen Verfügungen, die ohne ihr Wissen erfolgen, Anzeige zu machen; insbesondere teilt er den Berechtigten, deren Vorkaufsrecht im Grundbuch vorgemerkt ist oder von Gesetzes wegen besteht und aus dem Grundbuch hervorgeht, den Erwerb des Eigentums durch einen Dritten mit. Die Dauer und der Beginn der Frist zur Ausübung des kantonalgesetzlichen Vorkaufsrechts richtet sich somit nach § 64 Abs. 3 PBG und nicht nach Art. 681a Abs. 1 und 2 ZGB. Daran ändert nichts, wenn die vorkaufsberechtigte Gemeinde, wie vorliegend, bereits vor der Mitteilung durch den Grundbuchverwalter Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrags erhält. Der Fristenlauf nach Art. 681a Abs. 2 ZGB wird dadurch mangels diesbezüglicher

Anwendbarkeit dieser Norm nicht ausgelöst. Selbstredend ist es nicht rechtsmissbräuchlich, trotz vorzeitiger Kenntnis des Vorkaufsfalls den gesetzlich vorgesehenen Fristenlauf nach § 64 Abs. 3 PBG abzuwarten.

Vorliegend kommt hinzu, dass die Zustellung des Vertrags an die Gemeinde am 9. Januar 2024 gemäss Begleitbrief (act. 6.2 f.) lediglich "zur Kenntnisnahme" und ohne weiteren Kommentar erfolgte und die Anfrage von D beim Fachbereichsleiter Hochbau mit E-Mail vom 8. März 2024 (act. 6.8), mit Beilage des Vertrags, im Zusammenhang mit der Bewilligung der Neuparzellierung stand (Abtrennung der Parzelle Kat.-Nr. 1). Ohne jeglichen Bezug zum Vorkaufsrecht (die Vertragsparteien gingen ja auch nicht von einem Vorkaufsfall aus) können diese Zustellungen nach Treu und Glauben von vornherein nicht als fristauslösende Mitteilungen betrachtet werden.

Hätte der Gesetzgeber gewollt, dass die Verwirkungsfrist für die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäss § 64 PBG mit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrags beginnt (Art. 681a Abs. 2 ZGB) – unbesehen davon, ob die Mitteilung durch den Verkäufer oder den Grundbuchverwalter erfolgt – hätte er den Beginn des Fristenlaufs nicht explizit an die Mitteilung des Grundbuchverwalters geknüpft.

Die Mitteilung des Grundbuchverwalters im Sinne von § 64 Abs. 3 PBG ging am 12. April 2024 bei der Gemeinde ein (act. 18.9). Diese machte ihr Vorkaufsrecht mit Protokollauszug des Gemeinderats vom 24. Juni 2024 (act. 18.24), versandt am 25. Juni 2024 (act. 18.25), geltend. Damit hat sie die dreimonatige Frist gemäss § 64 Abs. 3 PBG gewahrt.

9.1.

Die Rekurrierenden stellen sich ferner auf den Standpunkt, gestützt auf § 64 Abs. 2 lit. b PBG liege kein Vorkaufsfall vor. Im Vertrag vom 5. Januar 2024 erkläre die B, dass sie bzw. ihre Aktionäre in der Lage seien, "diesen Umschwung" zu bewirtschaften. Die beiden einzigen Aktionäre würden die landwirtschaftliche Bewirtschaftung kennen. Parzellen von weniger als 25 bzw. 15 Aren würden nicht unter das Bundesgesetz über das Bäuerliche Bodenrecht fallen. Somit dürfe sie jedermann erwerben und bewirtschaften, seien dies natürliche oder juristische Personen. Die B hätte auch nach den am 5. Januar 2024 geltenden Statuten alles tun können, was in ihrem Sinn sei. An

der Zweckbestimmung der AG könne das Geschäft nicht scheitern. Inzwischen sei die Zweckbestimmung in den Statuten angepasst worden (act. 6.11.).

9.2.

Die Rekursgegnerschaft entgegnet, bei der Käuferin habe es sich im Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages sui generis um eine Aktiengesellschaft gehandelt, welche gemäss Statuten die "Nachfolgeplanung, Willensvollstreckung, Steuerberatung, Führen der Buchhaltung sowie Beratung" bezwecke. Damit sei ausgeschlossen, dass die Käuferin selbst ein Grundstück landwirtschaftlich bewirtschaften dürfe und auch wolle, zumal sie nicht mit ihren Aktionären gleichgesetzt werden könne. Ungeachtet davon ergebe sich aus Ziffer 1 auf S. 2 des öffentlich beurkundeten "Vertrags sui generis", dass das Grundstück Kat.-Nr. 1 (als Teilfläche hervorgegangen aus dem Grundstück altKat.-Nr. 5) im Rahmen des "Baus/Umbaus" der Gebäude an der C-Strasse 184/186, einschliesslich Carport, zum "Umschwung von Kat.-Nrn. 3 und 4" werden solle, welche in der Kernzone von X liegen und der Käuferin bereits gehören würden. Unter "Umschwung" zählten gemeinhin Sitzplätze, Balkone/Terrassen, Kinderspielplätze, Rasen- und Gartenflächen sowie Swimming-Pools. Der "Umschwung" stehe demnach in einem offensichtlichen Zusammenhang mit einer Wohnnutzung und nicht mit einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, was sich auch mit Ziffer 3 auf S. 3 des Aufhebungsvertrages vom 3. Juni 2024 decke, wo die Parteien von einem "Garten mit Fruchtbäumen" sprechen würden. Mit der Begründung, das Vertragsobjekt werde zum Umschwung der Bauten auf Kat. Nrn. 3 und 4, sei in Ziffer 13 des Vertrags sui generis festgestellt worden, das Vorkaufsrecht könne nicht ausgeübt werden.

Dass die Käuferin bzw. deren Aktionäre ernsthaft beabsichtigen würden, das Grundstück Kat.-Nr. 1 "landwirtschaftlich" zu bewirtschaften, nachdem es zum blossen Umschwung der Gebäude an der C-Strasse 184 und 186 werden solle (i.S. einer ganz gewöhnlichen Gartennutzung), erscheine wenig glaubhaft. Dies zumal sie sich zunächst (erfolglos) auf den Ausnahmetatbestand von § 64 Abs. 2 lit. a PBG berufen habe (Kat.-Nr. 1 als Umschwung von Kat.-Nrn. 3 und 4) und erst danach die angeblich von ihr beabsichtigte landwirtschaftliche Bewirtschaftung nach lit. b ins Spiel gebracht habe.

9.3.1.

Im "Vertrag sui generis" halten die Vertragsparteien – beides Aktiengesellschaften – fest, die Rekurrentin 1 ("Leistungserbringerin I" bzw. "veräussernde Partei") führe ein Architekturunternehmen und sei Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 5 in X. Die Rekurrentin 2 ("Leistungserbringerin II" bzw. "erwerbende Partei") sei Eigentümerin der Grundstücke Kat.-Nrn. 3 und 4 mit den darauf bestehenden Bauten C-Strasse 184 und 186. "Sinn mache das Ganze, wenn Kat.-Nr. 5 im nachstehend beschriebenen Umfang im Rahmen des Baus/Umbaus von der C-Strasse 184/186, einschliesslich Carport, zum Umschwung von Kat.-Nr. 3 und 4 werde". Die Grundstücke der Rekurrentin 2 sollen "einen hinreichenden Umschwung" erhalten. Deshalb sollen vom Grundstück Kat.-Nr. 5 (1912 m²) 1278 m² auf die Rekurrentin 2 übertragen werden (Aufteilung in die Parzellen Kat.-Nrn. 2 und 1).

Sodann verpflichtete sich die Rekurrentin 1, durch deren Alleinaktionärin persönlich Architekturleistungen zu erbringen "wie das Erstellen der Pläne, Eingabe der Baubewilligung einschliesslich Ausführungspläne, Erstellen der Submissionsunterlagen, Begleitung der Ausführung der Baute, Abänderungen und Ergänzungen von Verträgen mit Unternehmern". Das Gebäude C-Strasse 186 sei derzeit ein zweiteiliges Gebäude, dort sei eine Wohnung enthalten; dieser Teil werde stehen bleiben und renoviert. Die Architekturleistungen sollen "umgehend" beginnen, auf "weitere Details der Architekturleistungen" werde an dieser Stelle verzichtet. Die Architekturleistungen und die Übertragung des Eigentums seien untrennbar miteinander verbunden. Das ganze "Leistungspaket" habe einen einheitlichen Gesamtpreis von Fr. 2 Mio.

Weiter erklärt die Rekurrentin 2, dass sie bzw. ihre beiden Aktionäre über mehrere Hektaren Landwirtschaftsland in E verfügen würden, die sie seit mehreren Jahren persönlich bewirtschaften würden. Damit sei sie in der Lage, "diesen Umschwung" zu bewirtschaften.

9.3.2.

Laut § 64 Abs. 2 lit. b PBG kann das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden, wenn der Erwerber das Grundstück selbst landwirtschaftlich bewirtschaften will. Das Grundstück Kat.-Nr. 1 befindet sich in der Freihaltezone, die angrenzenden Grundstücke Kat.-Nrn. 3 und 4 in der Kernzone K1. Auf den letztgenannten Grundstücken besteht keine landwirtschaftliche Nutzung; bestehend und geplant ist die Wohnnutzung. Mit dem Vertrag sui generis

bezwecken die Vertragsparteien ausdrücklich, dass die Parzelle Kat.-Nr. 1 zum "Umschwung" der Wohnliegenschaften werden soll. Im Vertrag wird auch nicht die Absicht bekundet, den "Umschwung" landwirtschaftlich zu bewirtschaften. Vielmehr erklärt die Rekurrentin 2 bloss, sie bzw. ihre Aktionäre seien dazu in der Lage. Allein die Fähigkeit zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hindert die Ausübung des Vorkaufsrechts indes nicht.

Wie sich sodann aus dem Protokoll der kantonsrätlichen Kommission vom 9. Mai 1974 (act. 6.9, S. 226 f.) ergibt, soll das gesetzliche Vorkaufsrecht dann nicht ausgeübt werden können, "wenn Gewähr für die *Weiterbewirtschaftung*" besteht bzw. "wenn das Land *weiter* bebaut wird" (Hervorhebungen hinzugefügt). Dementsprechend sieht § 64 Abs. 2 lit. b (Satz 2) PBG ein zehnjähriges Kaufrecht der Gemeinde vor, wenn der Erwerber oder seine Erben die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht *weiter*führen. Die Bestimmung von § 64 Abs. 2 lit. b PBG zielt somit auf Grundstücke mit einer bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung. Wird diese Nutzung weitergeführt, entfällt das Vorkaufsrecht. Demgegenüber kann das Vorkaufsrecht nicht dadurch ausgehebelt werden, dass eine landwirtschaftliche Nutzung erst nach dem Erwerb aufgenommen wird. Im Übrigen muss ernsthaft bezweifelt werden, dass eine landwirtschaftliche Nutzung tatsächlich beabsichtigt ist. Im Vertrag vom 3. Juni 2024 ist von "Fruchtbäumen, Reben, Beeren etc. ums Haus", von einem "Refugium mit Seeanstoss, um sich das Alter dort sichern zu können", einem "Garten mit Fruchtbäumen und dergleichen" und einer "grünen Oase" die Rede. Alles mit dem Ziel, die Grundstücke der Rekurrentin 2 vor einem unerwünschten, ungepflegten Umfeld zu schützen. Um eine landwirtschaftliche Selbstbewirtschaftung handelt es sich dabei nicht, auch wenn nebst der erwähnten Ausgestaltung auch noch eine nicht näher definierte "landwirtschaftliche Nutzung" genannt wird.

Laut den Rekurrierenden habe bisher "eine Nutzerin prekaristisch auf dem Grundstück spezielle [...] Pflanzen gezüchtet, Gemüse und dergleichen angepflanzt". Eine bestehende landwirtschaftliche Nutzung kann darin nicht erblickt werden und wird auch nicht geltend gemacht. Mithin ist es nicht möglich, dass die Rekurrentin 2 eine bestehende landwirtschaftliche Nutzung weiterführt, sodass sie aus § 64 Abs. 2 lit. b PBG nichts zu ihren Gunsten ableiten kann.

10.1.

Die Rekurrierenden machen sodann geltend, es fehle ein Vorkaufsfall, weil kein Kaufvertrag vorliege. Im Wortlaut des Vertrages vom 5. Januar 2024 finde sich das Wort "Kauf" oder "Kaufvertrag" nicht, was klar gesetzliche Voraussetzung von § 64 PBG bilde. Auch im Titel des Vertrages sei nichts dergleichen zu finden. Der Vertrag werde stets "Vertrag sui generis" genannt.

Es würden ausser dem Landübergang diverse Dienstbarkeiten geregelt. Im Vertrag vom 5. Januar 2024 sei kein Verkaufspreis festgelegt worden. Werde kein Kaufpreis vereinbart, liege kein Kaufvertrag vor (BSK OR I, 7. A., Alfred Koller, Art. 184 N 19 ff.). Es sei zwar eine Geldleistung vereinbart worden, diese sei aber eine Gesamtsumme, die sich aus einer ganzen Anzahl von Leistungen und Gegenleistungen zusammensetze, und kein Kaufpreis. Der Vertrag bilde ein Ganzes; wenn ein Vertragsteil herausgerissen werde, falle der gesamte Vertrag dahin. Es liege rechtlich eigentlich gar kein zweiseitiger Vertrag vor, vielmehr handle es sich eher um ein Gesellschaftsverhältnis, eine einfache Gesellschaft von zwei (juristischen) Personen zur Erreichung eines gemeinsamen Zieles (Art. 530 OR).

Voraussetzung zur Bejahung eines Vorkaufsfalles sei sodann, dass die Berechtigte, hier also die Gemeinde, die vereinbarten Leistungen auszuüben im Stande wäre. Das wäre z.B. für die Erfüllung der Architekturleistung (gemäss Vertrag persönlich zu erbringen durch F) und die Verpflichtungen dienstbarkeitsrechtlicher Natur nicht der Fall.

10.2.

Die Rekursgegnerschaft entgegnet, gemäss Art. 18 Abs. 1 OR sei bei der Beurteilung eines Vertrages sowohl nach Form als auch nach Inhalt der übereinstimmende wirkliche Wille und nicht die unrichtige Bezeichnung oder Ausdrucksweise zu beachten, die von den Parteien aus Irrtum oder in der Absicht gebraucht werde, die wahre Beschaffenheit des Vertrages zu verbergen. Die wahre Beschaffenheit des in Frage stehenden Vertrags als Kaufvertrag über das Grundstück Kat.-Nr. 1 solle mit einem gekünstelten Konstrukt verborgen werden, um so das Vorkaufsrecht nach § 64 PBG zu unterlaufen.

Die Verkäuferin und die Käuferin könnten den Eintritt des Vorkaufsfalles durch gemeinsame Vereinbarung weder ausschliessen noch beschränken (BGER 5A.1006/2015 vom 2. August 2016, E. 4.2; MEIER-HAYOZ ARTHUR [BK

1975], Art. 681 ZGB, N 174 f.). Unwirksam gegenüber den Vorkaufsberechtigten seien insbesondere Bedingungen, die den Verkauf von der Nichtausübung des Vorkaufsrechts abhängig machen würden (BGE 49 II 203, E. 2), oder Rücktrittsvorbehalte zugunsten der Vorkaufsverpflichteten für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts (BGE 78 II 354, E. 2). Ein Vorkaufsfall lasse sich auch nicht dadurch vermeiden, dass ein vorkaufsbelastetes Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken, auf die sich das Vorkaufsrecht nicht beziehe, zu einem Gesamtpreis verkauft werde. In einem solchen Fall könne das Vorkaufsrecht vielmehr zum Anteil am Kaufpreis, der nach dem Wertverhältnis auf das beanspruchte Grundstück entfalle, ausgeübt werden (BGer 5A.1006/2015 vom 2. August 2016, E. 6.1; BGE 112 II 406, E. 3b; LEHMANN HANS [BK 1920], Art. 681 N 63).

Folglich lasse sich der Vorkaufsfall auch nicht dadurch vermeiden, dass man die Übertragung von Eigentum an einem vorkaufsbelasteten Grundstück mit der Erbringung von weiteren Leistungen verknüpfe, im vorliegenden Fall mit Architekturleistungen an einem benachbarten Grundstück, und hierfür eine Gesamtentschädigung vereinbare. Das Vorkaufsrecht könne vielmehr zum Anteil am Kaufpreis, der nach dem Wertverhältnis auf das beanspruchte Grundstück entfalle, ausgeübt werden (vgl. hierzu BRÜCKNER/KUSTER, a.a.O., Rz. 2415 a unter Verweis auf BGer 5A.1006/2015 vom 2. August 2016, E. 6.1 sowie BGE 112 II 406, E. 3. b).

Lehre und Rechtsprechung hätten zur Beurteilung, ob ein Vorkaufsfall vorliege, folgende Kriterien entwickelt, die kumulativ erfüllt sein müssen: Gültiger Übertragungsvertrag, Freiwilligkeit, Singularsukzession, Entgeltlichkeit und Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommen. Der Vertrag vom 5. Januar 2024 sei ein gültiger Übertragungsvertrag, zumal die im Nachgang erfolgte Aufhebung unbeachtlich sei. Sodann sei von einer freiwilligen Übertragung des Grundstücks auszugehen und es liege offensichtlich kein Fall einer Universalsukzession vor. Sodann sei die Entgeltlichkeit gegeben, auch wenn es sich um eine gesamthafte Entschädigung von Fr. 2 Mio. sowohl für das Grundstück als auch für angeblich auf der benachbarten Liegenschaft an der C-Strasse 186 zu erbringende Architekturleistungen handle. Die finanzielle Entschädigung zu leisten sei im Übrigen jeder im Stande, auch die Gemeinde als Vorkaufsberechtigte. Die Käuferin, zu deren Bedingungen der Gemeinderat das Vorkaufsrecht ausgeübt habe, habe nur eine finanzielle Entschädigung zu entrichten und – entgegen den Vorbringen

der Rekurrentinnen – keine Architekturleistungen zu erbringen. Nachdem im vorliegenden Fall eine in sachlicher und rechtlicher Hinsicht gültige Übertragung von Eigentum von der Verkäuferin an die Käuferin erfolgt sei, sei es nicht erforderlich, sich auf den Auffangtatbestand (Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommen) zu berufen. Demnach seien vorliegend alle Voraussetzungen eines Vorkaufsfalles erfüllt.

10.3.1.

Aufgrund des Legalverweises in Art. 681 Abs. 1 (2. Satz) ZGB findet der in Art. 216c Abs. 1 OR für das rechtsgeschäftliche Vorkaufsrecht massgebende Begriff des Vorkaufsfalles auch bei den gesetzlichen Vorkaufsrechten Anwendung. Als Vorkaufsfall gelten der Verkauf (Art. 216 ff. OR) und jedes andere Geschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt (Art. 216c Abs. 1 OR). Ein Vorkaufsfall liegt dann vor, wenn der Abschluss eines Veräusserungsgeschäfts freiwillig, entgeltlich und in Singularsukzession erfolgt, wobei es dem Veräusserer wesentlich auf den Empfang der von jedermann erbringbaren Gegenleistung und nicht auf die Person des Erwerbers ankommt. Auf die Bezeichnung des Geschäftes durch die Beteiligten kommt es nicht an; massgebend ist nur dessen Inhalt.

Nur im Einzelfall kann entschieden werden, ob bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Gleichstellung mit einem Verkauf gerechtfertigt ist (BGE 92 II 160 ff.; E. 2-4). Nicht um einen Vorkaufsfall handelt es sich bei Rechtsgeschäften, bei denen die Person des Erwerbers im Vordergrund steht (Schenkung, gemischte Schenkung, erbrechtlich motivierte Veräusserung). Gleiches gilt für Geschäfte, bei denen der Veräusserer als Gegenleistung nicht Geld erhält (Tausch, Verpfändung, güter- bzw. gesellschaftsrechtlich begründete Eigentumsübertragungen) (BBI 1988 III 953, S. 1079; vgl. Heinz Rey/Lorenz Strebel, a.a.O., Art. 681 N. 2 ff.; R. Haab, Kommentar ZGB, Sachenrecht [Art. 641-977], 1977, Rz. 32 zu Art. 681/82).

10.3.2.

Gegenstand des in Frage stehenden Vertrags sind die Übertragung des Eigentums am Grundstück Kat.-Nr. 1 sowie die Erbringung von Architekturleistungen an die Rekurrentin 2 gegen eine Entschädigung von Fr. 2 Mio. In wirtschaftlicher Hinsicht handelt es sich in Bezug auf die Eigentumsübertragung um ein Veräusserungsgeschäft. Dieses erfolgt freiwillig, entgeltlich und in Singularsukzession, wobei es der Rekurrentin 1 als veräussernde Partei

wesentlich auf den Empfang der von jedermann erbringbaren Gegenleistung von Fr. 2 Mio. ankommt und nicht auf die Person der Rekurrentin 2 als erwerbende Partei. Dieses Geschäft muss daher als Vorkaufsfall gelten. Daran ändert nichts, dass der besagte Vertrag auch Architekturleistungen umfasst und nicht als Kaufvertrag bezeichnet wurde.

Worin im Vertrag sui generis ein Gesellschaftsverhältnis (einfache Gesellschaft) erblickt werden kann, ist nicht nachvollziehbar. Eine Gesellschaft ist die vertragsmässige Verbindung von zwei oder mehreren Personen zur Erreichung eines gemeinsamen Zweckes mit gemeinsamen Kräften oder Mitteln (Art. 530 Abs. 1 OR). Jeder Gesellschafter hat einen Beitrag zu leisten, sei es in Geld, Sachen, Forderungen oder Arbeit (Art. 531 Abs. 1 OR). Mit dem Vertrag sui generis wird schlicht der Austausch von Leistungen vereinbart und keine vertragsmässige Verbindung der Rekurrentinnen zwecks Erreichung eines gemeinsamen Zweckes mit gemeinsamen Kräften oder Mitteln. Insbesondere wird das streitbetroffene Grundstück nicht in eine Gesellschaft eingebracht, sondern dessen Eigentum von der "veräussernden Partei" an die "erwerbende Partei" übertragen.

Wie die Rekursgegnerschaft zutreffend vorbringt, kann das Vorkaufsrecht zum Anteil am Kaufpreis, der nach dem Wertverhältnis auf das beanspruchte Grundstück entfällt, ausgeübt werden. Entgegen der Darstellung des rekurrentischen Rechtsvertreters müsste die Gemeinde keine Architekturleistungen erbringen, zumal diese seitens der Rekurrentin 1 als veräussernde Partei zu leisten sind und nicht von der erwerbenden Partei. Unerheblich ist auch der Umstand, dass in § 64 PBG von Käufer, Verkaufsfall und Kaufvertrag die Rede ist. Aus Sinn und Zweck der Bestimmung ergibt sich ohne Weiteres, dass das Vorkaufsrecht nicht auf eigentliche Kaufverträge beschränkt ist, sondern alle Geschäfte umfasst, die wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommen.

Unbehelflich ist des Weiteren der Hinweis der Rekurrierenden auf die im Vertrag geregelten Dienstbarkeiten. Soweit nicht die Löschung der Dienstbarkeit SP Art. 4672 (Mitbenützungsrecht zugunsten F) vereinbart wurde, verpflichtete sich die Rekurrentin 1, mit den Berechtigten Dritten der Grunddienstbarkeiten SP Art. 238 und 239 eine Vereinbarung zur Verlegung der dienstbarkeitsbelasteten Flächen zu treffen. Sollte dies nicht möglich sein, soll sich die "veräussernde Partei" um eine Umwandlung in nicht übertragbare

Personaldienstbarkeiten oder in "sonst befristete Dienstbarkeiten" bemühen. Ist auch dies erfolglos, soll die Rekurrentin 1 die späteren Kosten der Verlegung der Dienstbarkeiten übernehmen. Wie die Architekturleistungen obliegen auch diese Verpflichtungen der veräussernden Partei und nicht der Gemeinde als erwerbende Partei.

Sodann stehen auch die vereinbarten Grenzpflanzrechte und Grenzbaurechte zulasten der Parzelle Kat.-Nr. 1 der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht entgegen. Das Grundstück kann auch mit diesen Lasten von der Gemeinde übernommen worden.

Im streitgegenständlichen Vertrag räumt die veräussernde Partei der erwerbenden Partei ein Vorkaufsrecht für maximal Fr. 1 Mio. und ein bedingtes Kaufrecht für Fr. 1 Mio. am Grundstück Kat.-Nr. 2 ein. Dieses Grundstück entstand durch die Aufteilung der Parzelle alt Kat.-Nr. 5 und umfasst 639 m². Wie die Rekursgegnerschaft nachvollziehbar aufzeigt, ergibt dies einen Quadratmeterpreis von Fr. 1564.95. Setzt man den gleichen Quadratmeterpreis beim übertragenen Grundstücksteil (neu Kat.-Nr. 1) ein, ergibt sich bei 1278 m² exakt die vereinbarte Entschädigung von Fr. 2 Mio. Somit wären die angeblich zu erbringenden Architekturleistungen von den Parteien mit Fr. 0.- bewertet worden. Ohnehin ist ungewöhnlich, dass die Architekturleistungen nicht näher konkretisiert und quantifiziert werden. So bleibt unklar, in welchem Umfang und für welches Bauvorhaben die Leistungen zu erbringen sind.

Der Inhalt des "Vertrags sui generis" lässt darauf schliessen, dass die Vertragsparteien nichts anderes bezweckten, als das Eigentum am Grundstück Kat.-Nr. 1 zu übertragen, ohne einen Vorkaufsfall zu schaffen. Es ist schlechterdings nicht zu sehen, welche andere Erwägung sie hätte dazu bewegen können, statt eines Kaufvertrags den vorliegenden "Vertrag sui generis" abzuschliessen. Ein solches Vorgehen widerspricht klarerweise Treu und Glauben. Die zivilrechtliche Sanktion dieses Verstosses kann nicht wie bei gewissen andern Umgehungsgeschäften einfach darin bestehen, dass der in Frage stehende Akt als ungültig erklärt wird, sondern die sachlich richtige Folge des Vorgehens der Rekurrentinnen liegt darin, dass der Vorkaufsfall als eingetreten erachtet und der Gemeinde demgemäss die Ausübung des Vorkaufsrechts gestattet wird (vgl. BGE 85 II 747, E. 4c).

11.1.

Weiter bringen die Rekurrierenden vor, der Vertrag vom 5. Januar 2024 sei durch den Aufhebungsvertrag vom 3. Juni 2024 ex tunc weggefallen. Damit fehle es an jeder Grundlage eines angeblichen Vorkaufsrechts. Die wesentlichen Grundlagen für den Vertrag vom 5. Januar 2024 bzw. der Handänderung am Grundstück Kat. Nr. 1 seien für die Vertragsparteien weggefallen. Es liege ein wesentlicher Irrtum nach Art. 24 OR vor. Aber auch wenn kein Irrtum vorliegen sollte, wäre der Aufhebungs- bzw. Abänderungsvertrag vom 3. Juni 2024 gültig, denn er beruhe auf der Privatautonomie.

11.2.

Die Rekursgegnerschaft entgegnet, beim Abschluss des "Vertrags sui generis" hätten die Parteien erwiesenermassen Kenntnis von § 64 PBG gehabt (Weitere Bestimmungen, Ziffer 13, S. 10). Sie hätten deshalb mit der Ausübung des Vorkaufsrechts rechnen müssen. Ein Grundlagenirrtum liege nicht vor.

Weiter bleibe die Aufhebung eines Kaufvertrags gegenüber dem Vorkaufsberechtigten ohne Wirkung, wenn die Aufhebung nach der Ausübung des Vorkaufsrechts erfolge (Art. 216d Abs. 2 OR). Damit solle verhindert werden, dass die Vertragsparteien, nachdem sie von der Ausübung des Vorkaufsrechts Kenntnis erhalten hätten, die Transaktion durch eine Auflösungsvereinbarung (contrarius actus) abbrechen (vgl. BSK OR I-Honsell, Art. 216 d N 7).

Auch wenn im vorliegenden Fall im Zeitpunkt der Aufhebung des Vertrags sui generis vom 3. Juni 2024 das Vorkaufsrecht noch nicht ausgeübt, sondern eine mögliche Ausübung mit Schreiben vom 21. März 2024 und 13. Mai 2024 erst angekündigt worden sei, sei von der Unbeachtlichkeit des Aufhebungsvertrags für die Gemeinde als Vorkaufsberechtigte auszugehen. Es greife das allgemeine Rechtsmissbrauchsverbot von Art. 2 Abs. 2 ZGB. Die offensichtliche Rechtsmissbräuchlichkeit ergebe sich aus der Aufhebungsvereinbarung selbst, wo auf S. 8 festgehalten werde: "Beide Parteien gingen davon aus, dass kein Vorkaufsrecht gemäss § 64 PBG besteht und dass daher ein solches auch nicht auszuüben versucht werden".

Demnach habe die blosser Ankündigung des Gemeinderats, der Gemeindeversammlung die Ausübung des Vorkaufsrechts zu unterbreiten und im Falle

der Genehmigung dieses nötigenfalls auch gerichtlich durchzusetzen, zur Aufhebung des "Vertrag sui generis" geführt. Es handle sich um einen gemäss Bundesgericht verpönten Rücktritt vom Kaufvertrag in Folge einer drohenden Ausübung eines Vorkaufrechts.

11.3.1.

Gesetzliche Vorkaufsrechte sind Realobligationen. Daher ist stets derjenige verpflichtet, das Eigentum am vorkaufsbelasteten Objekt an den Vorkaufsberechtigten zu übertragen, der im Zeitpunkt der Ausübungserklärung Eigentümer des vorkaufsbelasteten Grundstücks ist. Folglich richtet sich der Anspruch des Vorkaufsberechtigten auf Abschluss eines Kaufvertrages über das Vorkaufsobjekt stets gegen dessen Eigentümer (Art. 681a Abs. 3 ZGB; Rey/Strebel, a.a.O., Art. 681a N. 5). Die Rekurrierenden können sich daher nicht dem Vorkaufsrecht entziehen, indem sie gestützt auf die Vereinbarung vom 3. Juni 2024 (act. 6.5) "infolge Dahinfallens des Vertrags vom 05.01.2024" Grundbuchberichtigungen anmelden und als Eigentümerin wieder die Rekurrentin 1 eintragen lassen.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die Vereinbarung vom 3. Juni 2024 der Rekursgegnerin entgegengehalten werden kann und der Vorkaufsfall weggefallen ist.

11.3.2.

In der "Vereinbarung" vom 3. Juni 2024 halten die Vertragsparteien unter dem Titel "Aufhebung des Vertrags sui generis" fest, beide Vertragsparteien seien als wesentliche Vertragsgrundlage davon ausgegangen, dass kein Vorkaufsrecht gemäss § 64 PBG bestehe. Dennoch würden sich die Gerichte verdichten, dass ein Vorkaufsrecht geltend gemacht werde. Nun würden endlose Streitigkeiten zur Frage drohen, ob ein Vorkaufsfall vorliege und ob die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts gewahrt sei. Bereits dieser potenzielle Streit vereitle Sinn und Zweck des Vertrags sui generis. Und selbst bei einem erfolgreichen Ausgang zugunsten der B müssten die Vertragsparteien feststellen, dass sie von ganz anderen Grundlagen ausgegangen seien, weshalb sie sich auf Grundlagenirrtum im Sinne von Art. 24 OR berufen würden.

Weiter wird, soweit hier wesentlich, ausgeführt, die Rekurrentin 2 habe sich daran gestört, dass die streitbetroffene Wiese neben ihrem Grundstück

vergammele und sich dort zeitweise Personen aufhalten würden, "die man gerne meidet". Ausserdem habe sie das Umland um ihre Liegenschaft erweitern wollen. Man habe eine Gesamtlösung mit zahlreichen gegenseitigen Verpflichtungen ad personam gefunden, sodass die Zielsetzungen der Parteien in eine Vertrag sui generis mündeten. Ein Kaufvertrag allein wäre nicht zustande gekommen. Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts würde die Vertragspartnerin die vereinbarten Dienstleistungen nicht mehr erbringen, die Gemeinde müsste dies tun. Der Sinn und Zweck des Vertrags sui generis würde in sein Gegenteil verkehrt. Es bestehe die Gefahr, dass unerwünschte Personen an der Grenze der Grundstücke der Vertragsparteien ihr Unwesen treiben würden, dass das streitbetroffene Grundstück verwahrlose und die Lebensqualität beeinträchtigt werde.

Der Vertrag falle ex tunc dahin, die Grundlage für die Eigentumsübertragung am Grundstück Kat.-Nr. 1 sei mit dem ganzen übrigen Vertragsinhalt dahingefallen bzw. der Vertrag werde aufgehoben. Die Tilgung der Ansprüche wegen Wegfalls des Vertrags vom 5. Januar 2024 sei Sache der Parteien.

11.3.3.

Art. 115 OR regelt das Erlöschen der Obligation als Folge der "Aufhebung durch Übereinkunft". Dabei handelt es sich um ein zweiseitiges Rechtsgeschäft, das die Zustimmung beider Parteien erfordert (sog "Aufhebungsvertrag"). Vom Vertrag über die Aufhebung einer Obligation ist die Vereinbarung über die Aufhebung eines ganzen Vertragsverhältnisses abzugrenzen. Auf diese findet Art. 115 OR analoge Anwendung (Laurent Killias / Matthias Wiget, CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Art. 115 Rz 1 f.). Sie werden bisweilen als "contrarius actus" bezeichnet (Viktor Aepli, Zürcher Kommentar, Art. 115 OR Rz 16).

Mit der "Vereinbarung" vom 3. Juni 2025 wird der Vertrag sui generis als Ganzes aufgehoben, womit von einem "contrarius actus" auszugehen ist. In Anwendung von Art. 216d Abs. 2 OR bleiben sowohl der Aufhebungsvertrag nach Art. 115 OR als auch der "contrarius actus" gegenüber dem Vorkaufsberechtigten ohne Wirkung, jedenfalls dann, wenn dieser sein Vorkaufsrecht bereits ausgeübt hat. In beiden Fällen wirken die Parteien nachträglich einvernehmlich auf den Drittvertrag ein, was sie auch dürfen, was aber aufgrund der Anordnung von Art. 216d Abs. 2 OR gegenüber dem Vorkaufsberechtigten ohne Wirkung bleiben muss (Jonas Rüegg, in: LBR - Luzerner Beiträge

zur Rechtswissenschaft Band/Nr. 89, Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte an Grundstücken, Rz. 577).

Noch unter dem alten Recht (d.h. vor der Teilrevision des Obligationenrechts von 1991) wurde in der Lehre die Auffassung vertreten, dass die Aufhebung des Drittvertrags selbst dann keine Wirkung gegenüber dem Vorkaufsberechtigten zu zeitigen vermöge, wenn dieser bereits vom Abschluss des Drittvertrags Kenntnis erlangt habe, auch wenn er – wie im vorliegenden Fall – sein Vorkaufsrecht noch nicht ausgeübt habe. Nur wenn der Vorkaufsberechtigte noch keine Kenntnis vom Vertrag habe, könnten die Parteien des Drittvertrags diesen rückgängig machen und damit auch den Vorkaufsfall entfallen lassen. Diese Auffassung wird von einem Teil der Lehre auch unter der Geltung des neuen Rechts befürwortet. Ein anderer Teil der Lehre stellt hingegen strikt auf den Wortlaut ab und lässt eine Vertragsauflösung durch die Parteien des Drittvertrags mit Wirkung gegenüber dem Vorkaufsberechtigten solange zu, bis dieser von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht hat (Rüegg, a.a.O., Rz. 580).

Dazu nimmt Rüegg (a.a.O., N. 581) wie folgt Stellung: "Der Wortlaut von Art. 216d Abs. 2 OR ist eigentlich klar und spricht für die Auffassung, wonach eine Aufhebung des Drittvertrags gegenüber dem Vorkaufsberechtigten nur dann unbeachtlich bleibt, wenn dieser «das Vorkaufsrecht ausgeübt» hat. Eine Vertragsaufhebung, die in einem zeitlich früheren Stadium erfolgt, müsste somit dem Vorkaufsberechtigten entgegengehalten werden können mit der Konsequenz, dass dieser sein Vorkaufsrecht nicht mehr ausüben dürfte. Allerdings hat die Expertenkommission in ihrem Schlussbericht zum Vorentwurf zu einem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht ausgeführt, dass mit Art. 216a Abs. 3 E-OR (= Art. 216d Abs. 2 OR, erste Tatbestandsvariante) einzig geregelt werde, was bereits der damals herrschenden Lehre und Rechtsprechung entspreche. Die Rechtsprechung hatte unter dem alten Recht die Frage zwar explizit offen gelassen, ob die Aufhebung des Drittvertrags gegenüber dem Vorkaufsberechtigten auch dann unbeachtlich zu bleiben hat, wenn sie bereits vor der Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt. Die bereits erwähnte herrschende Lehre bejahte indessen diese Frage, allerdings unter der Voraussetzung, dass der Vorkaufsberechtigte zumindest Kenntnis vom Vertrag zwischen dem Vorkaufsbelasteten und dem Dritten erlangt hat. Begründet wurde diese Auffassung, in Anlehnung an die bundesgerichtliche Rechtsprechung, insbesondere damit, dass der

Vorkaufsberechtigte, der vom Abschluss des Drittvertrags Kenntnis erhalte, im Hinblick auf die Ausübung des Vorkaufsrechts und den Erwerb des Grundstücks Anstalten treffe, um seine Liquidität sicherzustellen. In diesem Zusammenhang würden ihm Kosten erwachsen und Umtriebe entstehen – Kosten, die ihm niemand ersetze, und Umstände, für die ihn niemand entschädige, falls der Vorkaufsfall nachträglich wieder dahinfallen sollte. Geschützt wird mit anderen Worten das Vertrauen des Vorkaufsberechtigten in den eingetretenen Vorkaufsfall. Solange der Vorkaufsberechtigte keine Kenntnis vom Vorkaufsfall erlangt hat, erscheint er noch nicht als schützenswert. Bis zu diesem Zeitpunkt führt deshalb die Aufhebung des Drittvertrags zum Dahinfallen des Vorkaufsfalls. Die Entstehungsgeschichte von Art. 216d Abs. 2 OR mit dem Verweis der Expertenkommission auf die bisherige, überzeugende (Rechtsprechung und) herrschende Lehre spricht meines Erachtens dafür, den Wortlaut dieser Bestimmung im Sinn der soeben erwähnten früheren herrschenden Lehre teleologisch zu reduzieren. Massgebend muss demnach der Zeitpunkt sein, in dem der Vorkaufsberechtigte Kenntnis davon erlangt, dass ein Vorkaufsfall eingetreten ist. Keine Rolle spielt hingegen, ob der Vorkaufsberechtigte auch Kenntnis vom Inhalt des Drittvertrags hat. Denn der Vorkaufsberechtigte beginnt unter Umständen bereits dann mit den ersten Vorbereitungen im Hinblick auf die Ausübung seines Vorkaufsrechts, wenn er weiss, dass es zum Vorkaufsfall gekommen ist, auch wenn er die Details des Drittvertrags noch nicht kennt."

Dieser Auffassung ist beizutreten, da es nicht in das Belieben der Vertragsparteien gestellt werden kann, bei sich anbahnender Ausübung des Vorkaufsrechts den Vorkaufsfall einfach rückgängig zu machen und so den Anspruch der Gemeinde zu vereiteln. Dies erscheint rechtsmissbräuchlich. Eine Bedingung, wonach der Vertrag dann, wenn das Vorkaufsrecht ausgeübt werden sollte, nicht gelten soll, wäre aus Rechtsmissbrauchserwägungen im Verhältnis zum Vorkaufsberechtigten unbeachtlich (Alfred Koller, in: *Anwaltsrevue* 2017, S. 107; BGr 5A_1006/2015 vom 2. August 2016, E. 4.2). Vorliegend enthält der Vertrag *sui generis* zwar keine solche Bedingung. Die einvernehmliche Aufhebung des Vertrags, einzig mit dem Ziel, die Ausübung des Vorkaufsrechts zu verhindern, läuft aber im Ergebnis auf nichts anderes hinaus.

11.3.4.

Sodann kann die Aufhebung des Vertrags nicht mit einem Grundlagenirrtum begründet werden. Die Begründung dafür, man sei beim Abschluss des Vertrags *sui generis* davon ausgegangen, dass kein Vorkaufsrecht gemäss § 64 PBG bestehe, ist nicht stichhaltig, weil die Rekurrierenden in der Vereinbarung vom 3. Juni 2024 selbst und im vorliegenden Rekursverfahren am Standpunkt festhalten, dass kein Vorkaufsfall vorliege. Die Konsequenz aus dieser rekurrentischen Rechtsauffassung wäre nicht die Aufhebung des Vertrags *sui generis*, sondern die Durchsetzung der (geltend gemachten) vertraglichen Ansprüche auf dem Rechtsweg. Mithin ist es widersprüchlich, einerseits geltend zu machen, man habe irrtümlicherweise nicht mit dem Vorkaufsfall gerechnet, und andererseits die Überzeugung zu vertreten, es liege kein Vorkaufsfall vor.

Selbst wenn von einer irrigen Vorstellung der Rekurrierenden über die Folgen des Vertrags *sui generis* in Bezug auf das Vorkaufsrecht nach § 64 PBG ausgegangen wird, handelt es sich um einen Rechtsfolgenirrtum, der – jedenfalls im vorliegenden Fall – nicht zu beachten ist. Beim Rechtsfolgenirrtum kennt der Irrende die (gesetzliche) Regel, aber er wendet sie falsch an und stellt sich darum die daraus resultierenden Folgen falsch vor. Der Rechtsfolgenirrtum ist nach herrschender Lehre irrelevant, weil sich die gesetzlichen Folgen nicht nach der Meinung richten, die der Irrende darüber hat. Seine Vorstellung wird daher nach herrschender Lehre lediglich als ein Motivirrtum klassiert, der unerheblich ist. Dies leuchtet ein, denn die gesetzlichen Folgen wird man nicht damit ausschalten können, dass man behauptet, man habe sich über sie geirrt. Damit würden Rechts- und Gesetzesregel um ihre Wirkung gebracht (Bruno Schmidlin, in: BK - Berner Kommentar, 2. Auflage 2013, Art. 23/24 Rz 232; Claire Hueguenin, Obligationenrecht - Allgemeiner und besonderer Teil, 2019, Rz. 528; a.M. Alfred Koller, OR AT Band I, 2023, Rz. 14.83).

Gerade im vorliegenden Zusammenhang liesse es das Wesen des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach § 64 PBG nicht zu, die irrige Erwartung der Rekurrierenden über die tatsächliche oder bloss mögliche Ausübung des Vorkaufsrechts als Grundlagenirrtum anzuerkennen. Anders zu Urteilen öffnet Missbrauch Tor und Tür, indem bei drohender Ausübung des Vorkaufsrechts der Vorkaufsfall rückgängig gemacht werden könnte.

Soweit die Rekurrierenden beim Abschluss des Vertrags sui generis nicht mit Verzögerungen und Umtrieben infolge von Rechtsmittelverfahren gerechnet haben wollen, ist dies ein Ausfluss des Rechtsfolgenirrtums und somit unbeachtlich. Gleiches gilt in Bezug auf die mit dem Vertrag sui generis insbesondere mit der Eigentumsübertragung am Grundstück Kat.-Nr. 1 an die Rekurrentin 2 verfolgten Ziele, die im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht erreicht werden können.

11.3.5.

Nach dem Gesagten ist festzuhalten, dass das Vorkaufsrecht der Rekursgegnerin mit der Vereinbarung vom 3. Juni 2024 nicht weggefallen ist.

12.1.

Schliesslich machen die Rekurrierenden eine Verletzung des Verhältnismässigkeitsprinzips geltend. Die öffentlichen Interessen seien objektiv betrachtet nicht allzu gross. Es gehe lediglich um einen einzelnen Seezugang bzw. um die Erhöhung der Anzahl Seezugänge in der Gemeinde X. Die Gemeinde habe solche schon im Übermass; sie verfüge im Vergleich mit den anderen Gemeinden am rechten Seeufer über am meisten Seezugänge. Sie könne schon heute die öffentliche Sicherheit in ihren zahlreichen Seezugängen nicht gewährleisten. Zu erwarten sei zudem, dass der Seezugang von allerlei Unvertrauten benutzt werde. Die öffentlichen Interessen verlangten das Gegenteil der Ausübung des Vorkaufsrechtes, d.h. einen Verzicht auf den fraglichen Seezugang. Die Berücksichtigung der Interessen der in der Nähe wohnhaften Bevölkerung verlange insbesondere, dass diese am Abend und am Wochenende ihre Ruhe in Sicherheit geniessen könne.

12.2.

Die Rekursgegnerschaft verweist auf E. 2 im angefochtenen Gemeinderatsbeschluss und ergänzt, dass die privaten Interessen sowohl der Verkäuferin als auch der Käuferin am streitgegenständlichen Grundstück als gering einzuschätzen seien, dies im Gegensatz zum öffentlichen Interesse an einem zusätzlichen Seezugang. Die Verkäuferin habe das Grundstück Kat.-Nr 1 in der Vergangenheit nach eigenem Bekunden der Parteien "vergammeln" und "verwildern" lassen (vgl. Ziffer 2 auf S. 2 des Aufhebungsvertrages), während die Käuferin sich ein "Refugium mit Seeanstoss" errichten wolle, um sich dort "das Alter zu sichern" (vgl. Ziffer 1 auf S. 2 des Aufhebungsvertrages). Es

gebe demnach keinerlei Gründe, von überwiegenden privaten Interessen auszugehen. Es bestehe kein verfassungsmässiger Anspruch auf ein "Altersrefugium mit Seeanstoss".

12.3.

Gegenstand des vorliegenden Rekurses ist der Bestand bzw. die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 64 PBG. Ein überwiegendes öffentliches Interesse ist nicht Voraussetzung dafür. Insofern zielen die rekurrentischen Vorbringen ins Leere.

Soweit die Rüge auf den Eigentumserwerb an der fraglichen Parzelle durch die Gemeinde als solchen und die Finanzierung (Verpflichtungskredit) abzielt, ist das Baurekursgericht für die Beurteilung sachlich nicht zuständig. Darauf ist somit nicht weiter einzugehen und ist auf den Rekurs, soweit damit die Aufhebung des Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2024 betreffend die Bewilligung des Verpflichtungskredits zur Ausübung des Vorkaufsrechts beantragt wird, nicht einzutreten.

13.

Zusammengefasst ist der Rekurs abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

14.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten je zur Hälfte den solidarisch haftenden Rekurrentinnen aufzuerlegen (§ 13 VRG).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). In besonders aufwendigen Verfahren kann die Gerichtsgebühr bis auf das Doppelte erhöht werden (§ 4 Abs. 1 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (finanzielle Bedeutung des Vorkaufrechts), der Komplexität der zu beurteilenden Fragen, des Umfangs des vorliegenden Urteils sowie der einlässlich begründeten Zwischenverfügungen ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 7'000.-- festzusetzen (BGr 1C_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012 vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C_810/2013 vom 14. Juli 2014; www.baurekursgericht-zh.ch).

15.

Die Vorinstanz beantragt die Zuspreehung einer Umtriebsentschädigung gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG. In der Regel haben Gemeinden hierauf keinen Anspruch. Die Stellungnahme zu Rekursen, aber auch etwa das Edieren von Akten oder die Teilnahme an Augenscheinen gehört zu den angestammten Aufgaben der Gemeinden. Zudem haben diese bezüglich der im Rekursverfahren relevanten Sach- und Rechtsfragen meistens einen Wissensvorsprung gegenüber den Privaten. Mithin sind Gemeinden in der Regel nicht zu entschädigen. Nur dann, wenn ein ausserordentlicher, über die Bearbeitung im normalen Verfahren erheblich hinausgehender Aufwand erforderlich war und tatsächlich auch getätigt wurde, ist die Zuspreehung einer Umtriebsentschädigung an eine Gemeinde in Betracht zu ziehen (vgl. Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 17 Rz. 51 ff., auch zum Folgenden).

In der Praxis wird grösseren Gemeinwesen seltener eine Entschädigung zugesprochen als kleineren, weil letztere angesichts ihrer beschränkteren Ressourcen eher dazu gezwungen sind, einen Rechtsvertreter beizuziehen. Damit ist allerdings nicht gesagt, dass grössere Gemeinden von vornherein nicht entschädigungsberechtigt sind. Ebenso wenig bildet der Beizug eines Rechtsbeistandes durch die Gemeinde eine unabdingbare Entschädigungsvoraussetzung. Umgekehrt ist, anders als bei privaten Parteien (vgl. VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.), der Beizug eines Rechtsbeistandes kein in der Regel zwingender Grund für die Zuspreehung einer Umtriebsentschädigung. Diese bildet, vor allem bei grösseren, aber auch bei kleineren Gemeinden, stets die Ausnahme.

Vorliegend sind die Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 lit. a VRG nach Massgabe der vorstehenden Kriterien nicht erfüllt, zumal sich der Gemeinderat bereits im angefochtenen Beschluss mit den wesentlichen, von den Rekurrierenden aufgeworfenen Rechtsfragen auseinandergesetzt hat. Von der Zuschreibung einer Umtriebsentschädigung ist daher abzusehen.

Den Rekurrentinnen steht ausgangsgemäss keine Umtriebsentschädigung zu.