

### BESCHLUSS

VOM 20. MAI 2021

GESCH.-NR. 2021-0645  
BESCHLUSS-NR. 2021-99  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**  
**28.03** **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**  
**28.03.51** **Freihaltezone**

BETRIFFT **Vorkaufsrecht Grundstück Kat.Nr. KY67, Püntenweg, Kyburg;**  
**Feststellung Verhinderung zur Ausübung des Vorkaufsrechts**

### AUSGANGSLAGE

Der Eigentümer der Liegenschaften Kat.Nrn. KY526, KY15 und KY67, Kyburg, verkauft gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 6. Mai 2021 seine Liegenschaften. Das Grundstück Kat.Nr. KY67 mit einer Fläche von 232 m<sup>2</sup> liegt in der kantonalen Freihaltezone.



Auszug GIS mit Zonierung und Grundeigentum der Stadt Illnau-Effretikon

Gemäss § 64 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) steht der Gemeinde oder dem Kanton an Grundstücken und Grundstücksteilen in der Freihalte- oder Erholungszone zu den Bedingungen des jeweiligen Käufers ein unbefristetes, in jedem Verkaufsfall gültiges gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden, wenn der Grundstückteil in der Freihalte- oder Erholungszone zum Umschwung eines überbauten Grundstückes gehört und zusammen mit diesem erworben wird (§ 64 Abs. 2 lit. a PBG).



### **BESCHLUSS**

VOM 20. MAI 2021

GESCH.-NR. 2021-0645

BESCHLUSS-NR. 2021-99

Ebenso kann das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden, wenn der Erwerber das Grundstück selbst landwirtschaftlich bewirtschaften will. Der Gemeinde steht in diesem Fall jedoch ein auf zehn Jahre seit Übertragung des Eigentums befristetes Kaufsrecht zu den Bedingungen des seinerzeitigen Kaufvertrags zu, das ausgeübt werden kann, wenn der Erwerber oder seine Erben die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht weiterführen; es ist im Grundbuch anzumerken (§ 64 Abs. 2 lit. b PBG).

Das Vorkaufsrecht ist innert drei Monaten seit der Mitteilung des Verkaufs auszuüben. Können sich die Berechtigten über die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht einigen, geht das Recht des für den Erlass der Zone zuständigen Gemeinwesens vor. Im vorliegenden Fall geht das Recht des Kantons gegenüber dem Recht der Gemeinde vor.

Gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 6. Mai 2021 erklären die Parteien:

Was § 64 Abs. 2 lit. a PBG anbelangt, so grenzt das Grundstück Kat.Nr. KY67 zwar nicht unmittelbar an das Hausgrundstück Kat.Nr. KY526, doch stellt es in dem Sinne Umschwung dar, als alle drei Vertragsobjekte seit jeher eine Einheit bilden. Die Parteien erklären darüber hinaus, dass § 64 Abs. 2 lit. b PBG aus ihrer Sicht jedenfalls zur Anwendung gelangt und das Vorkaufsrecht somit nicht ausgeübt werden kann. Das betroffene Grundstück wird bereits heute von der erwerbenden Partei als Pächterin bewirtschaftet.

### **BEURTEILUNG DES STADTRATES**

Aus Sicht des Stadtrates sind im vorliegenden Fall die Bedingungen von § 64 Abs. 2 lit a PBG, wonach das Grundstück zum Umschwung eines überbauten Grundstücks gehört, kaum erfüllt. Zwischen dem Wohnhaus und der Parzelle in der Freihaltezone besteht eine Fusswegdistanz von rund 200 Metern.

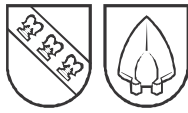
Nachdem die Parteien glaubhaft erklären, dass die Erwerber das Grundstück Kat.Nr. KY67 bereits jetzt landwirtschaftlich nutzen, ist jedoch festzustellen, dass die Stadt das Vorkaufsrecht gestützt auf § 64 Abs. 2 lit. b PBG im vorliegenden Fall nicht ausüben kann. Konsequenterweise ist im Grundbuch ein befristetes Kaufsrecht zu Gunsten der Stadt anzumerken.

### **DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON**

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

### **BESCHLIESST:**

1. Basierend auf dem öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 6. Mai 2021 wird festgestellt, dass aufgrund von § 64 Abs. 2 lit. b PBG das Vorkaufsrecht für das in der kantonalen Freihaltezone liegende Grundstück Kat.Nr. KY67 nicht ausgeübt werden kann.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Bisheriger Grundeigentümer
  - b. Künftige Grundeigentümer
  - c. Notariat Illnau, Markus Bütler, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
  - d. Kanton Zürich, Immobilienamt, Postfach, 8090 Zürich
  - e. Bereich Immobilien



## BESCHLUSS

VOM 20. MAI 2021

GESCH.-NR. 2021-0645

BESCHLUSS-NR. 2021-99

### Stadtrat Illnau-Effretikon



Ueli Müller  
Stadtpräsident



Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 25.05.2021