

BGer 4A_29/2022 vom 19. April 2022

Bundesgericht, 2022-04-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_29_2022

FR: TF 4A_29/2022 du 19 avril 2022

IT: TF 4A_29/2022 del 19 aprile 2022

Erwägungen

E. 1

Die Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

Streitig ist, ob sich die Beschwerdeführerin auf einen Grundlagenirrtum nach Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR berufen kann, und aus diesem Grund der Kaufvertrag vom 15. Oktober 2019 unverbindlich ist.

E. 2.1

Ein Vertrag ist für denjenigen unverbindlich, der sich beim Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befunden hat (Art. 23 OR). Ein solcher liegt namentlich vor, wenn der Irrtum einen bestimmten Sachverhalt betraf, der vom Irrtenden nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrages betrachtet wurde (Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR). Neben der subjektiven Wesentlichkeit ist erforderlich, dass der zugrunde gelegte Sachverhalt auch objektiv, vom Standpunkt oder nach den Anforderungen des loyalen Geschäftsverkehrs als notwendige Grundlage des Vertrages erscheint (BGE 136 III 528 E. 3.4.1; 132 II 161 E. 4.1). Der Irrtum gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR kann sich zwar auf eine künftige Tatsache beziehen, jedoch nur, wenn diese Tatsache im Zeitpunkt des Vertragsschlusses objektiv als sicher angesehen werden konnte (BGE 118 II 297 E. 2b; Urteil 4A_166/2021 vom 22. September 2021 E. 4.3.2, nicht publ. in BGE 147 III 586). Voraussetzung ist weiter, dass die Gegenpartei nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr hätte erkennen müssen, dass die Sicherheit des Eintritts des zukünftigen Ereignisses für die andere Partei Vertragsvoraussetzung war (BGE 118 II 297 E. 2b; Urteil 4A_335/2021 vom 8. November 2021 E. 6.1.1). Wie sich schon aus dem Wortlaut von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR ergibt, muss sich die Fehlvorstellung auf einen "bestimmten Sachverhalt" ("sur des faits", "una determinata condizione di fatto") beziehen (zum Ganzen: Urteile 4A_92/2021 vom 14. Oktober 2021 E. 3.1; 4A_217/2014 vom 4. August 2014 E. 2.2).

Objektiv wesentlich ist eine falsche Vorstellung, die notwendigerweise beiden Parteien bewusst oder unbewusst gemeinsam und bei objektiver Betrachtung eine unerlässliche Voraussetzung für den Abschluss des Vertrags gewesen ist (BGE 132 III 737 E. 1.3; 113 II 25 E. 1). Abzustellen ist auf die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Die Anfechtbarkeit darf nicht im Sinne einer Abwägung der im Zeitpunkt der Berufung auf den Irrtum bestehenden Vertragsinteressen der Parteien davon abhängig gemacht werden, ob die einseitige Unverbindlichkeit des Vertrages als unverhältnismässige Rechtsfolge erscheint. Die Geltendmachung des Irrtums verstösst vielmehr nur dann gegen Treu und Glauben, wenn es sich um unnütze Rechtsausübung

handelt oder ein krasses Missverhältnis der Interessen besteht (BGE 132 III 737 E. 1.3; 123 III 200 E. 2a und b).

Aus Art. 26 OR lässt sich ableiten, dass ein Grundlagenirrtum im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR auch dann vorliegen kann, wenn der Irrtum auf die Fahrlässigkeit des Irrenden zurückzuführen sein sollte. Durch Fahrlässigkeit wird dem Irrenden eine Berufung auf Grundlagenirrtum demnach grundsätzlich nicht abgeschnitten, sondern sie führt im Allgemeinen nur, aber immerhin, dazu, dass er seiner Gegenseite nach Massgabe von Art. 26 OR Schadenersatz zu leisten hat (BGE 130 III 49 E. 2.3 mit Hinweis).

Eine Schranke für die Berufung auf Grundlagenirrtum bildet der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 25 Abs. 1 OR), wobei Treu und Glauben bezüglich des Grundlagenirrtums in Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR noch zusätzlich betont wird. Kümmert sich etwa eine Partei bei Vertragsschluss nicht um die Klärung einer bestimmten, sich offensichtlich stellenden Frage, kann dies bewirken, dass die Gegenseite daraus nach Treu und Glauben den Schluss ziehen darf, der entsprechende Umstand werde vom Partner nicht als notwendige Grundlage des Vertrags betrachtet (BGE 129 III 363 E. 5.3; 117 II 218 E. 3b). Mit einer Berufung auf Grundlagenirrtum würde alsdann diese durch das Verhalten des Irrenden hervorgerufene berechtigte Erwartung enttäuscht. Die Geltendmachung eines Grundlagenirrtums ist in solchen Fällen deshalb ausgeschlossen. Ein fahrlässiges Verhalten kann somit, gerade in Verbindung mit weiteren Umständen, eine Berufung auf Grundlagenirrtum als treuwidrig und deshalb unzulässig erscheinen lassen (vgl. dazu deutlich BGE 117 II 218 E. 3b; zum Ganzen: Urteile 4A_92/2021, a.a.O., E. 3.1; 5A_497/2020 vom 30. Juni 2021 E. 4.1 mit Hinweisen).

E. 2.2

Laut Vorinstanz machte die Beschwerdeführerin geltend, sie habe wegen ihrer körperlichen Einschränkung den Wunsch gehegt, die Liegenschaft umzunutzen und in der Scheune eine Wohnung mit Lift einzubauen. Sie habe zuletzt 2016 Abklärungen über die Möglichkeit einer Umnutzung der Scheune getätigt. Damals habe sie sich mit dem für Umnutzungen in der Landwirtschaftszone zuständigen Mitarbeiter der Baudirektion des Kantons Zürich, D._____, sowie einem Mitarbeiter der Gemeinde V._____ vor Ort getroffen. D._____ habe ihr sehr bestimmt mitgeteilt, ein Ausbau der Scheune sei in Zukunft ausgeschlossen, weil sich diese in der Landwirtschaftszone befinde, frühere Bestrebungen zu baulichen Umnutzungen in der Landwirtschaftszone gescheitert seien und die Regeln immer strenger würden. Kurz nach dem Verkauf habe sie am 8. Januar 2020 an einer Informationsveranstaltung der Gemeinde V._____ erfahren, dass die Bau- und Zonenordnung geändert werden solle und der Weiler U._____ die Vorgaben für eine Weilerkernzone erfülle. Sie sei beim Abschluss des Kaufvertrages einem Grundlagenirrtum erlegen, indem sie der irrigen Vorstellung gewesen sei, eine Umnutzung der Scheune sei nicht möglich. Sie hätte den Kaufvertrag bei Kenntnis der wahren Sachlage nicht abgeschlossen. Angesichts der klaren Äusserungen des zuständigen Mitarbeiters der Baudirektion habe kein Anlass für neue Abklärungen vor Abschluss des Kaufvertrags bestanden.

E. 2.3

Laut Vorinstanz haben die Beschwerdegegner bestritten, dass die Beschwerdeführerin über die Chancen einer Umnutzung bzw. vom Gemeindeentwicklungskonzept 2018 nichts gewusst habe, und damit das Vorliegen eines Irrtums. Sie liess offen, ob ein Irrtum erwiesen

ist, da mit oder ohne Irrtum das gleiche Ergebnis resultiere.

Die Beschwerdeführerin beanstandet die Feststellung der Vorinstanz, das Vorliegen eines Irrtums sei bestritten, als offensichtlich falsch und willkürlich. In der Tat steht die gerügte Feststellung der Vorinstanz in Kontrast zur Feststellung des Bezirksgerichts, dass der Sachverhalt weitestgehend unstrittig sei. Namentlich bestritten die Beschwerdegegner nicht mehr, dass die Beschwerdeführerin bei Vertragsschluss nicht vom Revisionsprojekt gewusst habe.

Die Vorinstanz belegt ihre anderslautende Version mit dem Hinweis auf S. 16 des Protokolls der Hauptverhandlung vor dem Bezirksgericht. Danach bestritten die Beschwerdegegner, dass die Beschwerdeführerin erst an der Informationsveranstaltung vom xx.xx.xxxx von der geplanten Schaffung von Weilerkernzonen erfahren habe. Sie habe seit April bzw. Mai 2018 gewusst bzw. wissen müssen, dass ein Gemeindeentwicklungskonzept vorliege, das sich auch mit der Schaffung von Weilerkernzonen befasse. Damit das Bundesgericht den Sachverhalt in diesem Punkt korrigieren könnte, müsste die Beschwerdeführerin aufzeigen, weshalb der Bezug der Vorinstanz auf diese Protokollstelle nicht einschlägig ist oder nicht berücksichtigt werden dürfte. Dies tut sie nicht, sondern begnügt sich mit dem Hinweis auf das erstinstanzliche Urteil. Bei dieser Lage bleibt das Bundesgericht an den vorinstanzlichen Sachverhalt gebunden.

Letztlich bleibt das ohne Relevanz, hat doch die Vorinstanz die Frage dennoch geprüft, ob der Irrtum (wenn er erwiesen wäre) wesentlich ist (dazu E. 2.4) und wenn ja, ob sich die Beschwerdeführerin mit Blick auf Treu und Glauben darauf berufen kann (dazu E. 2.5).

E. 2.4

So hielt die Vorinstanz fest, die Annahme, das zu verkaufende Grundstück könne baulich nicht weiterentwickelt werden bzw. konkret, in der Scheune der Beschwerdeführerin könne keine Wohnung mit Liftanlage eingebaut werden, könnte zwar grundsätzlich in der Situation der (offenbar körperlich eingeschränkten) Beschwerdeführerin eine sowohl subjektiv als auch objektiv wesentliche Grundlage des Vertrags darstellen. Der Standpunkt der Beschwerdeführerin scheiterte mithin nicht an der Verneinung der Wesentlichkeit des geltend gemachten Irrtums.

E. 2.5

Vielmehr verwehrte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin die Berufung auf Irrtum, da dies in der konkreten Situation Treu und Glauben im Geschäftsverkehr widerspreche.

Die Beschwerdeführerin habe die letzten Abklärungen über die Möglichkeit der Scheunennutzung im Jahr 2016, demnach drei Jahre vor Vertragsschluss getätigt und sich danach nicht mehr damit befasst. Da es sich bei der Möglichkeit der Umnutzung aus ihrer Sicht um eine wesentliche Grundlage des Vertrags gehandelt habe, hätte sie sich vor dem Verkauf nochmals darüber informieren müssen. Der Beschwerdeführerin habe auch als Laiin in Bausachen bekannt sein müssen, dass Bau- und Zonenordnungen als gesetzliche Normen grundsätzlich abänderbar blieben und die Einschätzung von D._____ bereits deshalb zu relativieren sei. Es dürfe als allgemein bekannt gelten, dass Ein- und Auszonungen in der Landwirtschaftszone nicht gänzlich ausgeschlossen seien. Die Beschwerdeführerin wende nicht ein, nicht gewusst zu haben, dass die Frage der Umnutzung wesentlich von der betreffenden Rechtsordnung abhängt und diese abänderbar

sei. Die letzte Änderung der Zonenordnung sei im Übrigen am 5. November 2015 erfolgt. Aufgrund der bekannten Abänderbarkeit gesetzlicher Regelungen, zu denen die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde V. _____ zähle, habe ihr klar sein müssen, dass es sich bei der damaligen Einschätzung von D. _____ nur um eine, zwar auf Erfahrung beruhende, blosser Prognose im Zeitpunkt des "Ortstermins" gehandelt haben könne, die naturgemäss mit gewissen Unsicherheiten behaftet gewesen sei. Ob und wie sich die gesetzliche Regelung sowie die Praxis der Gerichte im Raum- und Bauplanungsrecht im Kanton Zürich und im Speziellen in Bezug auf die Bauzonenordnung V. _____ entwickeln würden, habe D. _____ für die Beschwerdeführerin erkennbar nicht mit Sicherheit wissen können.

Jedenfalls hätte sich trotz entsprechender Auskunft im Jahre 2016 für eine loyale, redlich und gewissenhaft handelnde Vertragspartei aufgefordert, sich vor Unterzeichnung des Vertrags über aktuelle, verkaufsrelevante Umnutzungsmöglichkeiten bei der Gemeinde ins Bild zu setzen, um Irrtümer auszuschliessen. Dieser Massstab gelte auch für die Beschwerdeführerin. Ein einziger Anruf bei der Gemeinde V. _____ hätte genügt, um vom Bericht "Gemeindeentwicklungskonzept X. _____" aus dem Jahr 2018 und der realen Chance auf Umnutzung von Gebäuden im Weiler U. _____ Kenntnis zu erhalten. Im Herbst 2017 habe eine Online-Befragung der Bevölkerung zur Dorfentwicklung stattgefunden und der Gemeinderat von V. _____ habe im April 2018 an einer öffentlichen Veranstaltung das Gemeindeentwicklungskonzept sowie die Umsetzungsstrategien erläutert. Dies lasse auf eine breite Diskussion in der Bevölkerung schliessen. Es wäre daher für die seit vielen Jahren in V. _____ lebende und verankerte Beschwerdeführerin als gewissenhafte Vertragspartei leicht gewesen, ihren Irrtum durch Nachfrage bei der Gemeindeverwaltung zu erkennen und rechtzeitig zu korrigieren. Sie habe sich die unterlassene Abklärung als Fahrlässigkeit anrechnen zu lassen und ihren Irrtum, die Umnutzung der Scheune sei ausgeschlossen, ihrer Unsorgfalt zuzuschreiben. Es handle sich folglich um einen fahrlässigen Irrtum gemäss Art. 26 OR .

Die Beschwerdeführerin habe nicht vorgebracht, die Frage der Umnutzung während den Vertragsverhandlungen mit den Beschwerdegegnern thematisiert oder diesen signalisiert zu haben, ihr Motiv für den Verkauf liege in den fehlenden Umnutzungsmöglichkeiten. Ebenso wenig habe sie behauptet, die Beschwerdegegner über die Einschätzung von D. _____ informiert zu haben, oder dass diese anhand der Höhe des Kaufpreises hätten erkennen können, dass die Beschwerdeführerin von der falschen Annahme fehlender baulicher Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke ausgehe. Auch ein übereilter Verkauf werde nicht geltend gemacht. Die Beschwerdegegner hätten daher den Irrtum der Beschwerdeführerin nicht erkennen können und müssen. Sie hätten sich vielmehr darauf verlassen dürfen, diese habe die für sie wesentlichen Abklärungen, wozu im konkreten Fall künftige Umnutzungsmöglichkeiten zählten, vorgenommen, zumal es sich nicht um ein alltägliches Geschäft gehandelt habe, weshalb eine sorgfältige Befassung im Vorfeld des Verkaufs habe erwartet werden dürfen. In diesem berechtigten Vertrauen seien die Beschwerdegegner zu schützen.

E. 2.6

Diese Beurteilung der Vorinstanz verstösst nicht gegen Bundesrecht. Das Bundesgericht kann ihr folgen. Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, verfängt nicht:

E. 2.6.1

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz vor, Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR nicht richtig angewendet zu haben, indem sie ihr Unsorgfalt und ein Verhalten wider Treu und Glauben vorhält. Sie stellt in Abrede, dass sie sich nicht um die Klärung des Sachverhalts, der zum Irrtum geführt habe, gekümmert habe. So sei erstellt, dass sie den Verkaufentscheid erst gefällt habe, nachdem ihr die zuständige Amtsperson sehr bestimmt mitgeteilt habe, dass sie ihre Scheune nicht werde ausbauen können und sie sich auch in Zukunft keine diesbezügliche Hoffnung machen müsse. Darauf habe sie sich verlassen dürfen, und es treffe entgegen der Vorinstanz nicht zu, dass allgemein bekannt sei, dass Umzonungen in der Landwirtschaftszone nicht gänzlich ausgeschlossen seien und ebensowenig, dass sie um die Abänderbarkeit der Bau- und Zonenordnung hätte wissen müssen. Ohnehin sei die letzte Zonenplanänderung im Jahr 2015 erfolgt, also kurz vor der Auskunft von D._____. Es sei notorisch, dass Zonenplanänderungen nur in grösseren Zeitabständen erfolgten. Als 62-jährige Person habe sie daher davon ausgehen dürfen, dass eine Umnutzung der Scheune in einer vernünftigen Zeitspanne ausscheide. Sie habe daher keinen Anlass zu weiteren Erkundigungen gehabt, zumal sie nichts von den laufenden Diskussionen in der Gemeinde gewusst habe. Ihr Irrtum beruhe daher auf der Auskunft des zuständigen Mitarbeiters und nicht aufgrund ihrer Unsorgfalt.

Mit dieser Argumentation würdigt die Beschwerdeführerin bloss die konkreten Umstände zu ihren Gunsten, vermag aber das Kernargument der Vorinstanz für die Bejahung unsorgfältigen Verhaltens nicht umzustossen.

Kernargument der Vorinstanz ist das dreijährige Zuwarten seit der letzten Abklärung, obwohl ein einfacher Anruf auf der Gemeinde erlaubt hätte, sich ein Bild über die aktuelle Situation zu verschaffen. Gerade weil das Entwicklungskonzept in der Öffentlichkeit diskutiert worden war, hätte die Beschwerdeführerin umso mehr dazu Anlass gehabt und sich nicht einfach auf eine Auskunft, die sie vor drei Jahren erhalten hatte, verlassen dürfen. Es ist sachverhaltsmässig nicht erstellt, sondern wurde von den Beschwerdegegnern bestritten, dass sie nichts vom laufenden Gemeindeentwicklungskonzept gewusst habe. Vielmehr erscheinen die Überlegungen der Vorinstanz plausibel, dass ihr als seit vielen Jahren in V._____ lebende und verankerte Person die diesbezüglichen Diskussionen nicht vollständig entgangen sein konnten, nachdem der Gemeinderat öffentlich darüber informiert hatte. Aber selbst ohne Kenntnis vom laufenden Projekt hätte sie als gewissenhafte Vertragspartei nicht einfach auf eine drei Jahre alte Auskunft abstellen dürfen, sondern sich über die aktuelle Situation vergewissern müssen. Was die Änderung der Zonenordnung vom 5. November 2015 anbelangt, wurde diese von der Vorinstanz als Beleg dafür angeführt, dass die Beschwerdeführerin um die Abänderbarkeit von Zonenordnungen wissen musste. Es ist jedoch nicht festgestellt, dass diese Änderung die Frage der Bildung von Weilerkernzonen oder gar eine Gesamtrevision betroffen hätte. Die Beschwerdeführerin kann daher aus der am 5. November 2015 erfolgten Änderung nicht ableiten, dass damit die Zonenordnung von V._____ und im Speziellen im Weiler U._____ für einen längeren Zeithorizont zementiert worden wäre. Angesichts der konkreten Umstände ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass es angezeigt und der Beschwerdeführerin ein Leichtes gewesen wäre, ihren Irrtum durch eine Nachfrage bei der Gemeindeverwaltung zu erkennen und rechtzeitig zu korrigieren. Ihr Irrtum beruht daher sehr wohl auf ihrer Unsorgfalt, indem sie es fahrlässig unterliess, im Vorfeld des Vertragsabschlusses aktuelle Abklärungen vorzunehmen.

Die Vorinstanz hat die konkreten Umstände zutreffend gewürdigt und Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR nicht verletzt.

E. 2.6.2

Sie hat auch nicht verkannt, dass ein Grundlagenirrtum im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR auch dann vorliegen kann, wenn der Irrtum auf die Fahrlässigkeit des Irrenden zurückzuführen ist (vgl. Art. 26 OR). Sie hat jedoch im Weiteren zutreffend geprüft, ob der Beschwerdeführerin im konkreten Fall die Berufung auf Grundlagenirrtum mit Blick auf die Schranke von Treu und Glauben (Art. 25 Abs. 1 OR) verwehrt ist, und dies schliesslich bejaht.

Dabei legte sie überzeugend dar, dass die Beschwerdegegner nach Treu und Glauben mangels Thematisierung der Frage der Umnutzungsmöglichkeit oder anderer Anhaltspunkte davon ausgehen durften, die Beschwerdeführerin habe die für sie wesentlichen Abklärungen, wozu im konkreten Fall künftige Umnutzungsmöglichkeiten zählten, vorgenommen. Das Verhalten der Beschwerdeführerin indizierte den Beschwerdegegnern in keiner erkennbarer Weise, dass ihr Verkaufsentschluss auf einer irrigen Vorstellung über die Umnutzungsmöglichkeiten beruhte. Sie durften daher annehmen, die Beschwerdeführerin habe die nötigen Abklärungen getroffen. In diesem berechtigten Vertrauen sind sie zu schützen.

Die Beurteilung der Vorinstanz, die Geltendmachung des Grundlagenirrtums widerspreche in der konkreten Situation Treu und Glauben im Geschäftsverkehr, entspricht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 117 II 218 E. 3b; Urteile 4A_92/2021, a.a.O., E. 3.1; 5A_497/2020, a.a.O., E. 4.1) und ist daher nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführerin ändert daran nichts, indem sie einmal mehr darauf beharrt, sie habe sich auf die Auskunft von D._____ von 2016 verlassen dürfen. Dass dies nach drei Jahren nicht (mehr) zutrifft, wurde bereits ausgeführt (E. 2.6.1).

E. 2.7

Da die Vorinstanz mithin Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR nicht unrichtig angewendet hat, indem sie die Berufung auf Grundlagenirrtum unter den konkreten Umständen als treuwidrig beurteilte, erübrigen sich Bemerkungen zur weiteren Begründung der Vorinstanz und der diesbezüglichen Kritik der Beschwerdeführerin, wonach der dem Irrtum zugrunde liegende Umstand unbestimmt ("undefinierte Wahrscheinlichkeit der zukünftigen Umnutzung") und daher einem Irrtum nicht zugänglich sei.

E. 3

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

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