

TG_GERICHTE RBOG-2023-17 vom 1. Januar 2023

TG Obergericht, 2023-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg_gerichte_RBOG-2023-17

FR: TG_GERICHTE RBOG-2023-17 du 1 janvier 2023

IT: TG_GERICHTE RBOG-2023-17 del 1 gennaio 2023

Erwägungen

E. 2

in der Landwirtschaftszone (nÄ¶rdlicher Parzellenteil). Mit Nachtrag zum Kaufvertrag vom 16. September 2019 vereinbarten die Parteien, der Besitzesantritt des Vertragsobjekts durch die erwerbende Partei, mit Ä¶bergang von Nutzen und Gefahr, erfolge am 1. November 2019, und auch der Grundbucheintrag habe bis zu diesem Datum zu erfolgen. Weiter habe die KÄ¶uferin den Kaufpreis bis zum Antrittstag zu leisten. Die Berufungsbeklagte beglich den Kaufpreis per 1. November 2019; sie wurde im Grundbuch als EigentÄ¶merin eingetragen.

E. 2.1

Die Parteien schlossen am 5. Juni 2019 einen Kaufvertrag Ä¶ber eine Liegenschaft ab. Das GrundstÄ¶ck umfasst 4'387 m

E. 2.2.1

Die Berufungsbeklagte wollte auf dem in der "Dorfzone D" liegenden Teil der Parzelle ein Neubauprojekt, bestehend aus einem Einfamilienhaus und zwei Doppel EinfamilienhÄ¶usern, realisieren und die HÄ¶user danach (gewinnbringend) verkaufen. Der BerufungsklÄ¶ger kannte die Ä¶berbauungsabsichten der Berufungsbeklagten.

E. 2.2.2

Am 13. Dezember 2019 reichte die Berufungsbeklagte bei der Politischen Gemeinde ein Baugesuch ein. WÄ¶hrend der Ä¶ffentlichen Auflage gingen keine Einsprachen ein. Die Gemeinde vermerkte im Baugesuchsformular unter "Stellungnahme GemeindebehÄ¶rde": "keine EinwÄ¶nde (KleinÄ¶zone)".

E. 2.2.3

Mit E-Mail vom 17. Januar 2020 informierte die Gemeinde den Bauherrenvertreter, sie benÄ¶tigte fÄ¶r die Beurteilung und Einreichung des Baugesuchs an den Kanton noch einen Objektschutznachweis Hochwasser. Nachdem dieser am 6. MÄ¶rz 2020 erstellt worden war, sandte die Gemeinde das Baugesuch an das Amt fÄ¶r Raumentwicklung (ARE) des Departements fÄ¶r Bau und Umwelt (DBU) des Kantons Thurgau in seiner Funktion als Baugesuchszentrale, wo es am 31. MÄ¶rz 2020 einging.

E. 2.2.4

Am 1. April 2020 bestÄ¶tigte das ARE der Gemeinde den Eingang des Baugesuchs und vermerkte, dass es das Baugesuch an das Amt fÄ¶r BevÄ¶lkerungsschutz und Armee, das Amt fÄ¶r Umwelt und die GebÄ¶udeversicherung gesandt habe. Die Behandlung des Gesuchs in der kantonalen Verwaltung dauere bis ungefÄ¶hr 15. Mai 2020. Am 28. April

2020 lagen die kantonalen Entscheide und Stellungnahmen (jedoch bereits) vor, und das ARE teilte der Gemeinde mit, dass einer Erteilung der Baubewilligung aus kantonalen Sicht vorbehaltlich der Einhaltung erwähneter Auflagen nichts entgegenstehe.

E. 2.3.1

Am 15. Mai 2020 trat im Kanton Thurgau die KSV in Kraft. Diese regelt Zuständigkeit, Verfahren und anwendbares Recht für das Baubewilligungsverfahren in den in den Anhängen 1 und 2 aufgelisteten Kleinsiedlungen[2]. Anhang 1 enthält eine Liste jener (29) Kleinsiedlungen, die voraussichtlich einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone nach Art. 16 und 17 RPG[3] zuzuweisen sind; Anhang 2 enthält eine Liste jener (112) Kleinsiedlungen, die voraussichtlich einer Zone nach Art. 33 RPV[4] beziehungsweise Art. 15 PBV[5] zuzuweisen sind[6]. Das ARE entscheidet bei allen Bauvorhaben in den in den Anhängen 1 und 2 aufgelisteten Kleinsiedlungen, ob sie zonenkonform sind oder ob eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG erteilt werden kann[7]. Die Beurteilung von Baugesuchen in Kleinsiedlungen nach Art. 2, die beim Inkrafttreten dieser Verordnung hängig sind, richtet sich nach dieser Verordnung. Ein Baugesuch gilt ab dem Zeitpunkt seiner Einreichung als hängig[8].

E. 2.3.2

Der bislang in der "Dorfzone D" liegende Teil der Liegenschaft wurde als Kleinsiedlung ("Gebiet A") in Anhang 2 der KSV aufgeführt, womit er voraussichtlich einer Weiler- oder Erhaltungszone gemäss Art. 33 RPV zugewiesen werden wird. Dementsprechend wird er gemäss übereinstimmender Auffassung der Parteien für absehbare Zukunft im Nichtbaugesuchgebiet liegen.

E. 2.4.1

Gestützt auf die ab 15. Mai 2020 beim Kanton liegende Zuständigkeit überwies der Gemeinderat, der das Baugesuch am 18. Mai 2020 antrat und somit drei Tage nach Inkrafttreten der KSV beriet, dieses zuständigkeitshalber an das ARE.

E. 2.4.2

Mit E-Mail vom 12. Juni 2020 und Schreiben vom 9. Juli 2020 stellte der Generalsekretär des DBU gegenüber der Berufungsbeklagten die künftige Umzonung (von der bisherigen Dorf- und damit Bauzone) in die sogenannte Erhaltungszone in Aussicht. Bis dahin stelle die KSV sicher, dass keine bundesrechtswidrige Bautätigkeit mehr stattfinde. Das Vorhaben der Berufungsbeklagten mit Neubauten "auf der grossen Wiese" sei aller Voraussicht nach nicht bewilligungsfähig.

E. 2.4.3

Mit Entscheid vom 22. Oktober 2021 erkannte das ARE, dass der Neubau eines Einfamilienhauses und von zwei Doppel-einfamilienhäusern im Sinn von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG in Verbindung mit der KSV in der Dorfzone nicht zonenkonform sei. Auch erfülle der Neubau die Voraussetzungen von Art. 24 RPG nicht. Die Bewilligung werde somit verweigert. Die Nichterteilung der Baubewilligung eröffnete die Gemeinde der Berufungsbeklagten am 6. Januar 2022. Dagegen erhob die Berufungsbeklagte beim DBU Rekurs. Das Rekursverfahren ist beim DBU hängig.

E. 2.5

Mit Schreiben vom 21. September 2020 machte die Berufungsbeklagte gegenüber dem Berufungskläger einen Grundlagenirrtum über die Bebaubarkeit des von ihr am 5. Juni 2019 gekauften Grundstücks und damit über die wesentliche Geschäftsgrundlage des Kaufs geltend. Demzufolge sei der Grundstückskaufvertrag ungültig und in dem Sinn rückabzuwickeln, dass der Berufungskläger der Berufungsbeklagten gegen Rücküberschreibung der Liegenschaft den von ihr geleisteten Kaufpreis zurückerstatte. [â■]

E. 4.1

Gemäss Art. 23 OR ist der Vertrag für denjenigen unverbindlich, der sich beim Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befunden hat. Nach Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR ist der Irrtum namentlich ein wesentlicher, wenn der Irrtum einen bestimmten Sachverhalt betraf, der vom Irrenden nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrags betrachtet wurde (sog. Grundlagenirrtum). Um von einem Grundlagenirrtum sprechen zu können, sind subjektive und objektive Wesentlichkeit sowie deren Erkennbarkeit für den Erklärungspartner erforderlich[9]. Vorausgesetzt wird damit neben einem Irrtum als solchem, dass dieser einen Sachverhalt beschlüssigt, der für den Irrenden subjektiv eine unerlässliche Voraussetzung ("conditio sine qua non") dafür war, den Vertrag überhaupt oder jedenfalls mit dem betreffenden Inhalt abzuschliessen. Der fragliche Sachverhalt muss ausserdem auch objektiv, vom Standpunkt oder nach den Anforderungen des loyalen Geschäftsverkehrs als notwendige Grundlage des Vertrags erscheinen[10]. Vertragsgrundlage im Sinn von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR kann auch ein Umstand sein, der den Einfluss der Vertragspartner zum vornherein entzogen ist, folglich entgegen ihrem Willen vorliegen oder eintreten, fehlen oder ausbleiben kann. Bei Irrtum über die rechtlichen oder tatsächlichen Voraussetzungen der Überbaubarkeit von Grundstücken ist dies sogar die Regel[11].

E. 4.2

Nach Art. 25 Abs. 1 OR ist die Berufung auf Irrtum unstatthaft, wenn sie Treu und Glauben widerspricht. Die Anfechtbarkeit darf nicht im Sinn einer Abwägung der im Zeitpunkt der Berufung auf den Irrtum bestehenden Vertragsinteressen der Parteien davon abhängig gemacht werden, ob die einseitige Unverbindlichkeit des Vertrags als unverhältnismässige Rechtsfolge erscheint. Die Geltendmachung des Irrtums verstösst vielmehr nur dann gegen Treu und Glauben, wenn es sich um unbillige Rechtsausübung handelt oder ein krasses Missverhältnis der Interessen besteht[12]. Aus Art. 26 OR lässt sich ableiten, dass ein Grundlagenirrtum im Sinn 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[13].

E. 5.1

Die Überbaubarkeit des streitgegenständlichen Grundstückssteils war offensichtlich und unstrittig eine unerlässliche Voraussetzung für den Abschluss des Grundstückskaufvertrags der Parteien. Sie wurde von der Berufungsbeklagten als eine notwendige Grundlage des Vertrags betrachtet, und die Berufungsbeklagte durfte dies nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr auch (subjektive und objektive Wesentlichkeit).

Dies war für den Berufungskläger sodann klar erkennbar, womit auch die Erkennbarkeit für den Erklärungsgegner ohne Weiteres gegeben ist. Strittig ist dagegen, ob im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses am 5. Juni 2019 die Überbaubarkeit tatsächlich fehlte. Die Frage der Bebaubarkeit des streitgegenständlichen Parzelleteils hängt entscheidend davon ab, ob er im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Bauland war oder nicht.

E. 5.2.1

Nach Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, und dass das Land erschlossen ist[14]. Abweichend davon können Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen gemäss Art. 24 RPG bewilligt werden, wenn ihr Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

E. 5.2.2

Nutzungspläne ordnen die zulässige Nutzung des Bodens. Sie unterscheiden vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen[15]. Das kantonale Recht kann nach Art. 18 Abs. 1 RPG weitere Nutzungszonen vorsehen. Gemäss Art. 33 RPV können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen besondere Zonen nach Art. 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan dies in der Karte oder im Text vorsieht. Nach ständiger Rechtsprechung setzt eine Kleinsiedlung im Sinn von Art. 33 RPV eine als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe von mindestens fünf bis zehn ursprünglich bewohnten Gebäuden voraus, die eine gewisse Stützpunktfunktion für das Umland erfüllen und von der Hauptsiedlung räumlich klar getrennt sind[16].

E. 5.3.1

Im Kanton Thurgau sind zahlreiche Kleinsiedlungen Weiler- oder Dorfzonen zugewiesen. Die kantonalen Behörden qualifizierten diese Zonen herkömmlich als Weiler- und noch bis zum Inkrafttreten der KSV am 16. Mai 2020 als allgemeine Bauzonen im Sinn von Art. 15 RPG[17]. Keine der Thurgauer Kleinsiedlungen war einer Erhaltungszone nach Art. 18 RPG beziehungsweise Art. 33 RPV zugewiesen[18].

E. 5.3.2

Im kantonalen Richtplan aus dem Jahr 2009 wird ausgeführt, zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen konnten im Rahmen der Ortsplanung eng begrenzte Weiler- oder Erhaltungszonen ausgeschieden werden; Voraussetzung seien 5-10 bewohnte, mehrheitlich nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude, eine geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität und ein kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz, der sich von Dörfern und Städten klar absetze[19]. Mit Beschluss vom 27. Oktober 2010 genehmigte der Bundesrat das Kapitel Kleinsiedlungen nur als Zwischenergebnis (Ziff. 2) und wies den Kanton an, die ausgeschiedenen Weilerzonen, welche den Kriterien einer Kleinsiedlung gemäss kantonalem Richtplan nicht entsprechen, einer sachgerechten Zone zuzuweisen (Ziff. 6)[20].

E. 5.3.3

Am 14. August 2008 wurde die Volksinitiative "Raum für Mensch und Natur (Landschaftsinitiative)" eingereicht, die sich gegen die fortschreitende Zersiedlung richtete

und die Landschaft besser schützen wollte[21]. Der Bundesrat beschloss darauf, diesem Volksbegehren einen indirekten Gegenvorschlag in Form einer Teilrevision des RPG gegenüberzustellen[22]. Im Gesetzesentwurf wurde insbesondere festgehalten, die Siedlungsentwicklung sei nach innen, in die bereits überbauten Bauzonen zu lenken[23]. In der eidgenössischen Abstimmung vom 3. März 2013 nahm das Volk die Änderung des RPG, gegen welche das Referendum ergriffen worden war, an. Ab Inkrafttreten des revidierten Gesetzes am 1. Mai 2014 hatten die Kantone fünf Jahre Zeit, um ihre Richtpläne anzupassen[24].

E. 5.3.4

Im Rahmen der Teilrevision 2014-2017 wurden im kantonalen Richtplan das Siedlungsgebiet festgesetzt sowie die Bereiche Verkehr und Energie überarbeitet. Ziel der Teilrevision war es vor allem, die Siedlungsentwicklung im Kanton Thurgau in den nächsten 25 Jahren zu lenken und dadurch eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden[25]. Am 4. Juli 2018 genehmigte der Bundesrat die Anpassung des kantonalen Richtplans mit gewissen Vorbehalten. Er forderte den Kanton auf, die Festlegungen im Kapitel 1.9 "Kleinsiedlungen" im Hinblick auf eine korrekte Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben zu ergreifen und die bestehenden Weiler aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts zu prüfen und sie – sofern sie den Kriterien einer Kleinsiedlung nach Art. 33 RPV nicht entsprechen – einer sachgerechten Zone zuzuweisen (Ziff. 6c)[26]. Das Bundesamt für Raumentwicklung wies in seinem Prüfungsbericht vom 19. Juni 2018 darauf hin, dass es sich bei den Weilerzonen nach Art. 33 RPV nicht um Bauzonen, sondern vielmehr um Spezialzonen ausserhalb der Bauzone handle, weshalb Baugesuche gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG der Zustimmung des Kantons bedürften[27].

E. 5.3.5

Am 19. Februar 2019 beschloss der Thurgauer Regierungsrat das Projekt "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau"[28]. Eine Arbeitsgruppe überprüfte bei insgesamt 304 Kleinsiedlungen die Zonenzuweisung. Sie kam zum Ergebnis, dass von den 245 Kleinsiedlungen in Weiler- und Dorfzonen nach Art. 6 PBV 104 Kleinsiedlungen einer Bauzone nach Art. 15 RPG zugewiesen werden respektive in einer solchen verbleiben könnten. 29 Kleinsiedlungen müssten einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zugeteilt werden. 112 Kleinsiedlungen erfüllten die Kriterien für eine Zone nach Art. 18 RPG i.V.m. Art. 33 RPV. Zudem könnten von den 59 in Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzonen gelegenen Kleinsiedlungen – sofern es die betroffenen Gemeinden als sinnvoll erachteten – 29 Kleinsiedlungen einer Zone nach Art. 18 RPG i.V.m. Art. 33 RPV zugewiesen werden. 30 Kleinsiedlungen würden in der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone verbleiben[29].

E. 5.3.6

Um für die Übergangszeit – bis zur Anpassung des kantonalen Richtplans und der kommunalen Zonenpläne – Rechtssicherheit zu schaffen, erliess der Regierungsrat am 12. Mai 2020 die KSV[30]. Die KSV regelt Zuständigkeit, Verfahren und anwendbares Recht für das Baubewilligungsverfahren in den in den Anhängen 1 und 2 der KSV aufgelisteten Kleinsiedlungen. Bei Bauvorhaben in Kleinsiedlungen, welche einer Nichtbauzone zugewiesen werden müssen, ist neu das kantonale Amt für Raumentwicklung für die notwendigen Entscheide zuständig[31].

E. 5.3.7

Vom 19. April bis 17. Juni 2021 erfolgte die Öffentliche Bekanntmachung der Richtplanänderung "Kleinsiedlungen". Gleichzeitig wurden der Gesetzesentwurf über Vereinbarungen zur Milderung persönlicher Folgen von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen (E-GVKS) und der Verordnungsentwurf betreffend die Änderung der PBV in die externe Vernehmlassung gegeben. Über die Ergebnisse der Vernehmlassung erstellte das ARE im Dezember 2021 einen Mitwirkungsbericht. Darin erläuterte das ARE, es seien zu 57 der 304 Kleinsiedlungen (ursprünglicher Präfunktumfang) und zu 9 weiteren Kleinsiedlungen ausserhalb des ursprünglichen Präfunktumfangs Anträge bezüglich Zonenzuweisung eingegangen. Die Überprüfung der 66 Kleinsiedlungen habe ergeben, dass bei insgesamt 10 Kleinsiedlungen eine Anpassung bezüglich Zonenzuweisung angezeigt sei. Fünf Kleinsiedlungen würden die Anforderungen an eine Erhaltungszone nach Art. 33 RPV erfüllen und würden in den Anhang A8 des kantonalen Richtplans (weisse Tabelle) aufgenommen, eine in der Dorfzone liegende Kleinsiedlung erfülle die Anforderungen an eine Bauzone und werde daher aus dem Anhang 8 des kantonalen Richtplans (graue Tabelle) gestrichen, vier ursprünglich in der Weilerzone liegende Kleinsiedlungen seien bereits umgezont worden[32].

E. 5.3.8

Am 11. Januar 2022 beschloss der Regierungsrat die Richtplanänderung "Kleinsiedlungen" und die Botschaft zum überarbeiteten Entwurf des GVKS[33]. Der Richtplan präzisiert die Voraussetzungen für Erhaltungszone in Anlehnung an Art. 33 RPV und setzt den Gemeinden eine Frist von fünf Jahren zur Anpassung ihrer Zonenplanung. Der Regierungsrat hielt in der Botschaft fest, insgesamt könnten nach der Überprüfung der Zonenzuweisung im Bereich von 313 Kleinsiedlungen von den 245 Kleinsiedlungen in Weiler- und Dorfzonen nach Art. 6 PBV 105 Kleinsiedlungen einer Bauzone nach Art. 15 RPG zugewiesen werden oder in einer solchen verbleiben. 29 Kleinsiedlungen müssten einer Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone zugeteilt werden. 111 Kleinsiedlungen erfüllten die Kriterien für eine Zone nach Art. 18 RPG i.V.m. Art. 33 RPV. Zudem könnten von den 68 in Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzonen gelegenen Kleinsiedlungen 34 Kleinsiedlungen einer Zone nach Art. 18 RPG i.V.m. Art. 33 RPV zugewiesen werden. 34 Kleinsiedlungen würden in der Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone verbleiben[34]. Der Grosse Rat genehmigte die Richtplanänderung am 14. September 2022. Am 8. Oktober 2022 setzte der Regierungsrat die Änderung der PBV in Kraft. Die neuen Art. 15-15d PBV enthalten für Weilerzonen eine Art. 5 Abs. 2-5 KSV entsprechende Regelung. Art. 5 KSV wurde dahingehend angepasst, dass für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Kleinsiedlungen nach Anhang 2 die neuen Art. 15-15d PBV massgeblich sind, soweit die KSV keine abweichenden Vorschriften enthält[35]. Das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) genehmigte die Richtplananpassung am 23. Februar 2023. Das Bundesamt für Raumentwicklung hielt im Prüfungsbericht vom 13. Februar 2023 zur Richtplanänderung "Kleinsiedlungen" Richtplan Kanton Thurgau Folgendes fest: "Der Kanton Thurgau hat zur vom Bund geforderten Überprüfung der Kleinsiedlungen eine grosse und gute Arbeit geleistet und diese in zahlreichen Dokumenten hervorragend dokumentiert. Er hat den eingeschränkten Spielraum bezüglich Zuweisungen von Kleinsiedlungen zu Bauzonen und Zonen nach

Artikel 33 RPV ausgeschöpft und so eine Lösung gefunden, die für den Bund nachvollziehbar ist. Die Aufträge im Rahmen der Vorprüfung, die Kleinsiedlungen im Sinn von Artikel 33 RPV betreffend, hat der Kanton aus Bundessicht mit der nötigen Sorgfalt zufriedenstellend ausgeführt und transparent dargelegt, sodass die Richtplanänderung ohne Vorbehalte genehmigt werden kann"[36].

E. 5.3.9

Am 14. Juni 2020 hatte der Eigentümer einer Parzelle im Weiler Bommen unmittelbar Beschwerde an das Bundesgericht erhoben mit dem Hauptantrag, die KSV 2018 und insbesondere deren Art. 7 aufgehoben zu werden. Das Bundesgericht[37] trat auf die Beschwerde nicht ein und überwies die Sache zuständigkeitshalber an das Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau. Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerde am 3. November 2021 (Verfahren VG.2021.72/E) ab[38]. Eine dagegen erhobene Beschwerde wies das Bundesgericht mit Entscheid vom 23. November 2022, 1C_35/2022, ab, soweit es darauf eintrat.

E. 5.4.1

Zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses lag der streitgegenständliche Parzellenteil in der Dorfzone, welche nach Art. 6 PBV eine Bauzone im Sinn von Art. 15 RPG ist. Die Berufungsbeklagte hätte vor dem Erlass der KSV 2018 eine Baubewilligung erhalten. Dies ergibt sich aus der damaligen Reaktion der zuständigen Behörden: Die Gemeinde vermerkte im Baugesuchsformular unter "Stellungnahme Gemeindebehörde" "keine Einwände (Kleinzone)". Das ARE teilte der Gemeinde am 28. April 2020 mit, dass einer Erteilung der Baubewilligung aus kantonaler Sicht vorbehaltlich der Einhaltung erwählter Auflagen nichts entgegenstehe. Zudem ist mit Blick auf die angrenzenden Nachbarparzellen, die in den Jahren zuvor an einen (anderen) Investor vermittelt und in der Folge überbaut wurden und bis heute überbaut sind, ersichtlich, dass vor dem Erlass der KSV in den Dorfzonen der Gemeinde auch tatsächlich ein Bauprojekt realisiert werden konnte.

E. 5.4.2

Der Umstand, dass der Bundesrat den Kanton Thurgau in den Jahren 2010[39] und 2018[40] aufgefordert hatte, die Zonenzuweisung der bestehenden Weiler zu überprüfen und Kleinsiedlungen einer bundesrechtskonformen Zone zuzuteilen[41], hatte an dieser Bewilligungspraxis nichts geändert. Der Bund hatte zwar seit Jahren die aktuelle, geltende Zonenzuweisung bei einem Teil der Thurgauer Kleinsiedlungen in Frage gestellt[42], wobei er nur in einigen wenigen Fällen konkret sagte, dass die Zuweisung zu einer Bauzone nicht angehe[43]. Dazu gehörte die Kleinsiedlung "Gebiet A" nicht. Im Übrigen waren überprüfung und infolgedessen gegebenenfalls Neu-Zuweisung Sache des Kantons Thurgau.

E. 5.4.3

Ebenfalls keine Änderung bewirkte der Beschluss des Thurgauer Regierungsrats vom 19. Februar 2019, worin er einen Projektauftrag zur Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau erteilte und dafür eine Arbeitsgruppe einsetzte[44]. Die Arbeitsgruppe hatte jede einzelne Kleinsiedlung anhand von zuvor festgelegten Kriterien zu überprüfen. Es galt, wie von der Vorinstanz zutreffend erwogen, die Kleinsiedlungen/Weiler im Einzelnen, parzellenscharf, auf ihre Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht (RPG, RPV) zu überprüfen. Erst die Triage der

Arbeitsgruppe brachte im Einzelnen zu Tage, welche Kleinsiedlung Bauzone im Sinn von Art. 15 RPG bleibt, welche Kleinsiedlung zonenmässig Landwirtschaftsland im Sinn von Art. 16 und 17 RPG ist und welche Kleinsiedlung einer sogenannten Weiler- oder Erhaltungszone nach Art. 33 RPV zugewiesen wird. Die Überprüfung ergab, dass etwas mehr als die Hälfte der heute in Weiler- oder Dorfzonen gelegenen Kleinsiedlungen inskünftig einer Nicht-Bauzone zugewiesen werden müssen. Dagegen wurden immerhin 104 Kleinsiedlungen der Kategorie 1 (Bauzone) zugewiesen[45].

E. 5.4.4

Dass der streitgegenständliche Parzellenteil mit dem Projekt der Berufungsbeklagten (gemäss Art. 2 KSV "voraussichtlich", tatsächlich aber mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit) nicht überbaubar sein werde, stand erst mit dem Erlass der KSV (mit den Anhängen 1 und 2) vom 12. Mai 2020 am 15. Mai 2020 fest. Der Kanton machte damit die Ergebnisse der Arbeitsgruppe publik, hielt (einstweilen, provisorisch) fest, welche Kleinsiedlungen voraussichtlich Baugebiet und welche voraussichtlich Nichtbaugebiet sein würden, und schuf in den letzteren eine Art Planungszone im Sinn von Art. 27 RPG beziehungsweise eine provisorische kantonale Nutzungszone[46]. Der Anhang 2 erklärte "Gebiet A" konkret nicht mehr zur Bauzone im Sinn von Art. 15 RPG, sondern zur Weilerbeziehungsweise Erhaltungszone nach Art. 33 RPV, womit in Beachtung von Art. 25 Abs. 2 RPG neu und ab sofort die zuständige kantonale Behörde (ARE) für Baubewilligungen zuständig war. Dies hatte zur Folge, dass ab 15. Mai 2020 nichts mehr dergestalt bewilligt werden durfte, als handelte es sich dabei um Bauzonen, wofür allein die Gemeinden sachlich zuständig sind.

E. 5.4.5

Die grosse Zäsur, die das Inkrafttreten der KSV bedeutete, zeigt sich auch an der Haltung des ARE zum Baugesuch der Berufungsbeklagten. Das ARE, welches am 28. April 2020 noch unmissverständlich festgehalten hatte "Einer Erteilung der Baubewilligung steht aus kantonaler Sicht (s.!) nichts entgegen", verweigerte am 22. Oktober 2021 die Baubewilligung und begründete dies in den Erwägungen mit der zwischenzeitlich in Kraft getretenen KSV. Für das ARE war somit der Erlass der KSV und namentlich der Umstand, dass der streitgegenständliche Parzellenteil beziehungsweise "Gebiet A" im Anhang 2 zur KSV aufgeführt wurde, ausschlaggebend. Die Bedeutung der KSV ergibt sich auch aus der E-Mail der Gemeinde vom 11. Juni 2020, worin die Gemeindepräsidentin dem Bauberater mitteilte, mit dem Inkrafttreten der KSV könne "die Baubewilligung (auch für zonenkonforme Vorhaben) nicht allein von der Gemeinde erteilt werden"; ebenso aus den Erklärungen des Generalsekretärs des DBU in der E-Mail vom 12. Juni 2020 ("Mit der Inkraftsetzung der Kleinsiedlungsverordnung per 15. Mai 2020 hat sich die baurechtliche Situation auf der von Ihnen angegebenen Parzelle tatsächlich verändert.") und dem Schreiben vom 9. Juli 2020 ("Mit dem Inkrafttreten der Kleinsiedlungsverordnung [KSV] per 15. Mai 2020 hat sich die bewilligungsrechtliche Situation auf der von Ihnen genannten Parzelle schlagartig verändert, zumal die neuen Bestimmungen auch auf alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bereitshängigen Baugesuche anwendbar sind.").

E. 5.5

Folglich kaufte die Berufungsbeklagte am 5. Juni 2019 bebaubares Land, für das sie bis zum Inkrafttreten der KSV am 15. Mai 2020 eine Baubewilligung erhalten hatte und das

sie alsdann mit ihrem Projekt hätte bebauen können. Die Realisierung des Bauvorhabens wäre dabei ■■ bei Erhalt der Baubewilligung vor dem Inkrafttreten der KSV ■■ auch noch nach Inkrafttreten der KSV möglich gewesen, denn der Regierungsrat erklärte die KSV nur auf hängige und künftige Baugesuche anwendbar[47]; er erliess hingegen keinen sofortigen Baustopp, mit welchem rückwirkend die von den Gemeinden erteilten Baubewilligungen aufgehoben und begonnene Bauarbeiten sofort gestoppt worden wären.

E. 5.6.1

Zu prüfen bleibt der Einwand der Berufungsbeklagten, eine bis 14. Mai 2020 erteilte Baubewilligung der Gemeinde wäre (ex tunc) nichtig erkannt worden, womit die Bebaubarkeit schon im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gefehlt hätte.

E. 5.6.2

Eine rechtswidrige Verfügung ist im Allgemeinen anfechtbar. Eine Baubewilligung, die geltendem Recht widerspricht, wird somit auf Rekurs oder Beschwerde von der zuständigen Rechtsmittelbehörde aufgehoben. Wird sie nicht angefochten, so wird sie rechtskräftig. Der Widerruf einer rechtskräftigen Baubewilligung ist nur ausnahmsweise, unter qualifizierten Voraussetzungen, möglich und kann unter Umständen Entschädigungsfolgen nach sich ziehen[48]. Nach der Rechtsprechung ist eine Verfügung nur ausnahmsweise nichtig, wenn der ihr anhaftende Mangel besonders schwer und offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Als Nichtigkeitsgrund fallen hauptsächlich die funktionelle und sachliche Unzuständigkeit einer Behörde sowie schwerwiegende Verfahrensfehler in Betracht[49].

E. 5.6.3

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Rechtmässigkeit eines Bauvorhabens ■■ bei Fehlen einer speziellen Übergangsrechtlichen Regelung ■■ grundsätzlich nach dem Recht zu beurteilen, das im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubehörde gilt[50]. Die KSV trat mit ihrer Publikation im Amtsblatt am 15. Mai 2020 (und nicht rückwirkend auf einen früheren Zeitpunkt) in Kraft. Sie findet gemäss Â§ 7 KSV (nur) auf hängige Baugesuche Anwendung, und damit nicht auf in der Vergangenheit bereits vollständig abgeschlossene Tatbestände[51].

E. 5.6.4

Die Baubewilligung der Gemeinde, welche die Berufungsbeklagte vor Erlass der KSV ■■ mit der Zustimmung der kantonalen Behörden (ARE) ■■ erhalten hätte, wäre nach dem damals geltenden Recht für ein Bauvorhaben in einer als Bauzone ausgeschiedenen Dorfzone erfolgt und somit von den zuständigen Behörden erlassen worden; schwerwiegende Verfahrensfehler sind aus den Akten nicht ersichtlich[52]. Diese Situation unterscheidet sich grundsätzlich von Neubauten in Erholungszone, für welche seit Erlass der KSV ein Baugesuch eingereicht wird. Solche sind gemäss Â§ 15b PBV (nur noch) zulässig, wenn sie landwirtschaftlich begründet oder standortgebunden sind. Dass ein wesentlicher Unterschied zwischen bis 14. Mai 2020 bewilligten Bauvorhaben und bis dann nicht bewilligten Bauvorhaben besteht, ist sodann nicht nur für die Parteien klar, sondern war es auch für das Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau in dessen Entscheid vom 3. November 2021. Danach verhinderte die mit ihrer Publikation und ohne Übergangsfrist in Kraft getretene, auch auf hängige Baugesuche anwendbare KSV

unwiderrufliche, bundesrechtswidrige Präjudizien, welche die Planung des Regierungsrats und die damit verbundene Ausscheidung von Weilerzonen (und Dorfzonen), die die Anforderungen an eine Bauzone nicht erfüllten, durchkreuzten. Massnahmen, die äusserlich wie die KSV einer Planungszone gemäss Art. 27 RPG gleichkamen, entfalteten ihre Wirkung nur, wenn sie sofort in Kraft traten, andernfalls die Wirkung durch Dispositionen der Grundeigentümer unterlaufen werden konnten.

E. 5.7.1

Die Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten kann nach den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts (ganz oder teilweise) ausgeschlossen sein. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unverhältnismässig wäre. Überdies können Gründe des Vertrauensschutzes der Wiederherstellung entgegenstehen, oder diese kann aufgrund des Zeitablaufs verwirkt sein[53]. Gemäss BGE 147 II 309 ff. verwirkt der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bei illegalen Bauten ausserhalb der Bauzone nicht. Gemäss den Erwägungen des Bundesgerichts in dieser Entscheidung kann speziellen Situationen des Vertrauensschutzes mit massgeschneiderten Lösungen im Einzelfall Rechnung getragen werden. War die Bauherrschaft gutgläubig und hat die Baubehörde durch ihr langjähriges Nichteinschreiten (ausnahmsweise) einen Vertrauenstatbestand geschaffen, kann dem durch Ansetzung einer längeren Wiederherstellungsfrist Rechnung getragen werden, bis zur Amortisation getätigter Investitionen oder um Unternehmen Zeit zu geben, ein neues Betriebsgelände in der Gewerbezone zu finden. Unter Umständen kann auch eine Entschädigung für gutgläubig getätigte, nutzlos gewordene Investitionen zugesprochen werden. Stossende Ergebnisse können schliesslich mittels Anpassung des Zonenplans behoben werden[54].

E. 5.7.2

Hätte die Berufungsbeklagte gestützt auf eine vor Erlass der KSV erteilte Baubewilligung ihr Projekt realisiert, so hätte es sich dabei nicht um illegale Bauten gehandelt, sondern um Bauten, die zwar in der Zukunft, nach erfolgter Überprüfung durch die vorerwähnte Arbeitsgruppe womöglich als Folge einer Zonenplanänderung nicht mehr zonenkonform, aber gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG in ihrem Bestand grundsätzlich geschätzt wären[55]. Bauten, die grundsätzlich ohne rechtmässige Baubewilligung ausserhalb der Bauzone erstellt werden, fallen demgegenüber nicht unter den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG[56]. Damit dürften die in einer Dorfzone erstellten Häuser der Berufungsbeklagten, wäre für sie vor dem 15. Mai 2020 eine Baubewilligung erhältlich gemacht worden, und wären sie somit ohne Verstoss gegen die KSV gebaut worden, Bestandsgarantie geniessen. Mit der am 4. Oktober 2022 in Kraft getretenen PBV-Revision brüchete die Berufungsbeklagte nicht zu fürchten, die Bauten später wieder zurückbauen zu müssen. Gegen eine echte Rückwirkung mit Anwendung auf bereits rechtskräftig erteilte Baubewilligungen sprach sich selbst die Berufungsbeklagte in der Duplik aus. Bestehende zonenwidrige Bauten können gemäss Art. 24c Abs. 2 RPG mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden. Ausserdem bestimmt der am 8. Oktober 2022 in Kraft getretene Art. 15a Abs. 1 PBV, dass bestehende Bauten in Erhaltungszonen im Sinn von Art. 33 RPV erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder umgenutzt werden dürfen, wenn die Charakteristik der Gebäude im Wesentlichen erhalten bleibt. Selbst wenn die Baubewilligung allenfalls in einem

zukünftigen Verfahren für formell und materiell rechtswidrig oder gar als nichtig erkannt worden wäre, so wäre zu beachten gewesen, dass die Behörden nicht nur durch blosses (langjähriges) Nichteinschreiten einen Vertrauenstatbestand geschaffen hätten, sondern dadurch, dass sie (insbesondere mit Wissen der kantonalen Behörde) eine Baubewilligung erteilten, auf welche sie später zurückkommen. In der Tat ist es höchst unplausibel, dass sämtliche Bauten, die in den letzten Jahren in den mehr als hundert nun nicht der Bauzone zugeteilten Kleinsiedlungen erstellt wurden, von einem Rückbau bedroht wären.

E. 6

Ist davon auszugehen, dass der Parzelleteil am 5. Juni 2019 und bis zum Inkrafttreten der KSV am 15. Mai 2020 noch überbaubar war, und ist daher ein diesbezüglicher Irrtum zu verneinen, so stellt sich die Frage, ob ein im Sinn von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR beachtlicher Grundlagenirrtum über einen künftigen Sachverhalt vorliegt.

E. 6.1.1

In BGE 109 II 105 ff. erwog das Bundesgericht, von der Sache her bestehe kein überzeugender Grund, einen Irrtum über einen künftigen Sachverhalt zum vorneherein auszuschliessen. Wie das unwesentliche Motiv des Vertragsschlusses könne auch die notwendige Vertragsgrundlage durchaus in der Zukunft liegen. Das entscheidende und auch ausreichende Kriterium zur Abgrenzung eines wesentlichen Irrtums über ein künftiges Ereignis von einem unwesentlichen sei darin zu erblicken, dass der Irrtum nach dem Wortlaut des Gesetzes "einen bestimmten Sachverhalt" betreffen müsse. Blosser Hoffnungen, übertriebene Erwartungen oder gar Spekulationen, zum Beispiel über die Entwicklung von Bodenpreisen, über Kurse von Wertpapieren oder die Änderung einer Bewilligungspraxis reichten dafür zum vorneherein nicht aus; die Verwirklichung des vorgestellten Sachverhalts müsse vielmehr von beiden Parteien als sicher angesehen werden können^[57]. Die Berufung auf einen solchen Irrtum setze jedoch nicht nur voraus, dass der Irrende den künftigen Sachverhalt in guten Treuen als notwendige Vertragsgrundlage habe betrachten dürfen. Erforderlich sei überdies der Nachweis, dass er sich darin geirrt habe^[58]. Dies verneinte das Bundesgericht in der Folge, weil sich unter den in jenem Fall gegebenen Umständen nicht sagen lasse, dass der künftige Sachverhalt, mit dessen Verwirklichung die Beteiligten bei Vertragsabschluss gerechnet hätten, bereits dahingefallen sei. Könne der von den Beteiligten unterstellte Sachverhalt noch verwirklicht werden, so erweise sich die Anfechtung jedenfalls zur Zeit als unbegründet^[59].

E. 6.1.2

In BGE 118 II 297 ff. nahm das Bundesgericht zunächst explizit Bezug auf BGE 109 II 109^[60]. Es präzisierte, dass ein Grundlagenirrtum nicht vom Irrtum auch des Erklärungsgegners abhänge. Ein Grundlagenirrtum könne auch dann vorliegen, wenn nur die sich auf den Irrtum berufende Partei fälschlicherweise angenommen habe, ein zukünftiges Ereignis sei sicher, sofern auch die Gegenpartei nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr hätte erkennen müssen, dass die Sicherheit für die andere Partei Vertragsvoraussetzung gewesen sei. Unerlässliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Berufung auf einen Grundlagenirrtum bleibe indes, dass es sich dabei um einen Irrtum über eine objektiv wesentliche Vertragsgrundlage und nicht bloss um eine auf Hoffnung

gründende spekulative Erwartung gehandelt habe. Der Irrrende müsse sich mit anderen Worten über einen bestimmten Sachverhalt geirrt haben, den er nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als notwendige Vertragsgrundlage betrachten habe dürfte[61]. Diese Voraussetzung verneinte das Bundesgericht im zu beurteilenden Fall, weil das als notwendige Vertragsgrundlage Betrachtete nicht als unumstösslich feststehendes Ereignis angesehen werden könne. Ein mehr oder minder grosser Unsicherheitsfaktor habe bei objektiver Betrachtung auch vom Irrrenden in seine Beurteilung einbezogen werden müssen. Die Irrtumsanfechtung stehe nicht als Versicherung gegen eine unvorhergesehen schlechte Entwicklung zur Verfügung. Das, womit von Anfang an als Möglichkeit zu rechnen sei, könne vernünftigerweise nicht eine notwendige Vertragsgrundlage bilden[62].

E. 6.1.3

Das Bundesgericht hielt seither äusserlich trotz Hinweisen auf abweichende Lehrmeinungen[63] äusserlich an seiner Rechtsprechung fest und erwog in zahlreichen (unpublizierten) Entscheiden unter Verweis auf BGE 118 II 297 ff., der Irrtum gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR könne sich zwar auf eine künftige Tatsache beziehen, jedoch nur, wenn diese Tatsache im Zeitpunkt des Vertragsschlusses objektiv als sicher angesehen werden können. Voraussetzung sei 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 gewesen sei[64]. Wie sich schon aus dem Wortlaut von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR ergebe, müsse sich die Fehlvorstellung auf einen "bestimmten Sachverhalt" ("sur des faits", "una determinata condizione di fatto") beziehen[65]. Das Bundesgericht bestätigte seine Rechtsprechung auch dahingehend, dass blosser Hoffnungen, übertriebene Erwartungen oder gar Spekulationen, zum Beispiel über die Entwicklung von Bodenpreisen, über Kurse von Wertpapieren oder die Änderung einer Bewilligungspraxis dafür zum vornherein nicht ausreichen würden[66]. Die Möglichkeit, sich auf einen Grundlagenirrtum über einen zukünftigen Sachverhalt zu berufen, dürfte nicht zu einer Aushöhlung des Prinzips führen, wonach jeder Vertragspartner das Risiko unerwarteter künftiger Entwicklungen grundsätzlich selbst zu tragen habe[67].

E. 6.1.4

Gemäss Schmidlin[68] liegt eine objektive Gewissheit des künftigen Sachverhalts vor, wenn der Eintritt des künftigen Ereignisses nur noch eine Frage des Abwartens ist. Die Gewissheit betrifft eine Zeitspanne, die im allgemeinen Geschäftsverkehr als eine risikofreie Wartezeit gilt, bedingt durch irgendwelche, meist bürokratische Umstände, und dass die Wartezeit in das vorliegende Geschäft konkret einbezogen wird. Ein blosses Abwarten liegt dann nicht vor, wenn der Umstand noch Gegenstand von zukünftigen Entscheidungen Dritter ist beziehungsweise von solchen abhängt, wie etwa von künftigen Bauzonenplänen[69]. In dieser Erwartung denken die Parteien auch nicht daran, den Eintritt des künftigen Sachverhalts zum Gegenstand einer Bedingung zu machen, weil der künftige Umstand für sie kein ungewisses Ereignis darstellt und durch kein Risiko belastet ist. Risikofreiheit ist somit das eigentliche Kriterium des zukünftigen Irrtums. Risikofrei ist ein künftiger Umstand, der als Gegenwart antizipiert wird; der Irrtum über diese Antizipation bestimmt sich nach den Kriterien des Grundlagenirrtums[70]. Die Gewissheit der Erwartung ist nicht mehr gegeben, wenn sich die zeitliche Distanz zwischen Vertragsabschluss und Eintritt des künftigen Ereignisses

ins Unabsehbare ausdehnt. Wenn die Gewissheit eines Sachverhalts noch von einer ausstehenden unsicheren Entscheidung abhängt, liegt kein Irrtum vor[71]. Ein zukünftiger Sachverhalt ist nach Schmidlin weiter nur erheblich, wenn die irrende Partei auch in ihrer subjektiven Erwartung davon ausging, es sei ausschliesslich eine Frage der Zeit, dass das erwartende Ereignis eintrete. Die irrende Partei will also auch subjektiv kein Risiko eingehen. Jeder Zweifel darüber würde die Annahme der Risikofreiheit und der Gewissheit aufheben. Die Baubewilligung muss folglich als gesichert gelten, sodass es nur ihre Übermittlung und einen Gang zum Amtsgebäude braucht, um sie abzuholen[72]. Vischer/Galli halten dafür, der Eintritt künftiger Tatsachen sei in Analogie zum Beweismass des strikten Beweises unter dem Regime der ZPO erst als "objektiv sicher" anzusehen, wenn diese Tatsachen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit (Sicherheitsgrad von 90% oder mehr) eintreten würden [73].

E. 6.2.1

Zwar war der streitgegenständliche Parzellenteil im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses am 5. Juni 2019 noch überbaubar und hätte die Überbauung bei Erhalt einer Baubewilligung bis längstens am 14. Mai 2020 auch noch überbaut werden können. Die Berufungsbeklagte durfte und konnte jedoch objektiv betrachtet im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht mit Sicherheit annehmen, sie würde noch auf Monate oder gar Jahre hinaus gewiss eine Baubewilligung erhalten und könne den streitgegenständlichen in einem Weiler liegenden Parzellenteil in der Zukunft noch entsprechend ihren Plänen überbauen. Dass das Bauen in ländlichen Gebieten in Zukunft schwieriger werden dürfte, hatte sich schon vor dem Vertragsschluss abgezeichnet, und dies war auch generell bekannt. Das Thema der fortschreitenden Zersiedelung des Landschaftsschutzes war spätestens im Zuge der eidgenössischen Abstimmung vom 3. März 2013 betreffend die Änderung des Raumplanungsgesetzes allgegenwärtig. Ferner wurde der Kanton im Jahr 2018 aufgrund des Entscheids BGE 145 II 83 und des bundesrätlichen Prüfberichts auf die verfahrensrechtliche Problematik der Anwendbarkeit von Art. 25 Abs. 2 RPG in Zonen gemäss Art. 33 RPV aufmerksam[74]. Der künftige Erhalt einer Baubewilligung war somit nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit "objektiv sicher".

E. 6.2.2

Damit wohnte zumindest objektiv betrachtet dem Kauf ein spekulatives Moment betreffend die Bebaubarkeit des streitgegenständlichen Parzellenteils auch nur schon in der nahen Zukunft inne. Solange dem Verkäufer kein doloses Verhalten angelastet werden kann, was die Käuferin nicht behauptete, rechtfertigt sich diesfalls keine Ausnahme vom Grundsatz, dass jeder Vertragspartner das Risiko unerwarteter künftiger Entwicklungen grundsätzlich selbst zu tragen hat[75]. Vielmehr entspricht dies der Gefahrtragungsregel von Art. 185 OR. Danach trägt der Käufer beim Kauf die Preisgefahr ab Vertragsabschluss. Der Käufer muss den Preis bezahlen, obwohl er die Sache nicht erhält ("periculum emptoris est")[76].

E. 6.2.3

Laut Kaufvertrag vom 5. Juni 2019 erfolgte der Besitzeserwerb des Vertragsobjekts durch die Berufungsbeklagte, mit Übergang von Nutzen und Gefahr, am 1. September 2019. Mit Nachtrag vom 16. September 2019 wurde dieser Übergang auf den 1. November 2019 verschoben. Bei Inkrafttreten der KSV waren Nutzen und Gefahr somit nach Art. 185

i.V.m. Art. 220 OR bereits auf den Käufer übergegangen. Damit trug die Berufungsbeklagte als Käuferin des Grundstücks auch das Risiko einer Vermögensverminderung durch einen von keiner der Vertragsparteien zu vertretenden Umstand^[77], wie es der Erlass der KSV darstellt. ^[78] Obergericht, 2. Abteilung, 28. April 2023, ZBR.2022.23 Eine dagegen erhobene Beschwerde wies das Bundesgericht am 5. März 2024 ab, soweit es darauf eintrat (4A_406/2023). [1] KSV, RB 700.3 [2] Art. 1 KSV [3] Raumplanungsgesetz, SR 700 [4] Raumplanungsverordnung, SR 700.1 [5] Verordnung des Regierungsrats zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, RB 700.1 [6] Art. 2 KSV [7] Art. 6 Abs. 1 KSV [8] Art. 7 KSV [9] Schwenzer/Fountoulakis, Basler Kommentar, 7.A., Art. 24 OR N. 20 [10] BGE 136 III 532; BGE vom 10. Februar 2017, 4A_641/2014, Erw. 4.2; vgl. BGE vom 19. April 2022, 4A_29/2022, Erw. 2.1 [11] BGE 109 II 108 [12] BGE 132 III 741; BGE 123 III 203; BGE vom 19. April 2022, 4A_29/2022, Erw. 2.1 [13] BGE 130 III 54; BGE 117 II 223; BGE vom 19. April 2022, 4A_29/2022, Erw. 2.1 [14] Art. 22 Abs. 2 RPG [15] Art. 14 Abs. 1 und 2 RPG [16] BGE 145 II 91 f. [17] Vgl. Art. 6 PBV; Departement für Bau und Umwelt, Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau, Projektbericht (Stand: 4. März 2021), S. 15 und 74 (nachfolgend: Departement für Bau und Umwelt, Projektbericht [Stand: 4. März 2021]) [18] Departement für Bau und Umwelt, Projektbericht (Stand: 4. März 2021), S. 15 [19] Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Richtplan Kanton Thurgau, Gesamtüberarbeitung, Prüfungsbericht vom 27. September 2010, S. 14 [20] Richtplan des Kantons Thurgau, Genehmigung der Gesamtüberarbeitung des Richtplans, BBl 2010 S. 8182 f. [21] Botschaft zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 20. Januar 2010, BBl 2010 S. 1052; vgl. Botschaft zur Volksinitiative "Raum für Mensch und Natur (Landschaftsinitiative)" vom 20. Januar 2010, BBl 2010 S. 1038 [22] Botschaft Teilrevision Raumplanungsgesetz, S. 1050 [23] Art. 1 Abs. 2a bis und Art. 3 Abs. 3 lit. a bis RPG [24] Art. 38a RPG [25] Vgl. <https://raumentwicklung.tg.ch/themen/kantonaler-richtplan/revision-2014-.html/4238> [26] Richtplan des Kantons Thurgau, Genehmigung "Teilrevision 2017", BBl 2018 S. 7737 f. [27] Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Richtplan Kanton Thurgau, Teilrevision 2017 und Genehmigung des Richtplans nach Art. 38a Abs. 2 RPG, Prüfungsbericht vom 19. Juni 2018, S. 28 [28] RRB Nr. 162 vom 19. Februar 2019 [29] Departement für Bau und Umwelt, Projektbericht (Stand: 4. März 2021), S. 14 f. und 172 f. [30] BGE 147 II 301 f.; BGE vom 23. November 2022, 1C_35/2022, Sachverhalt A. und B. [31] Departement für Bau und Umwelt, Projektbericht (Stand: 4. März 2021), S. 12 [32] Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau, Richtplanänderung Kleinsiedlungen, Mitwirkungsbericht vom Dezember 2021, S. 20 ff. [33] Gesetz über Vereinbarungen zur Milderung finanzieller Härtefälle von raumplanerischen Massnahmen in Kleinsiedlungen, RB 700.4 [34] Regierungsrat des Kantons Thurgau, Botschaft zur Genehmigung der Richtplanänderung "Kleinsiedlungen" (Stand: Dezember 2021), S. 5 f. [35] BGE vom 23. November 2022, 1C_35/2022, Sachverhalt H. [36] Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Richtplan Kanton Thurgau, Richtplanänderung "Kleinsiedlungen", Prüfungsbericht vom 13. Februar 2023, S. 9 [37] BGE vom 18. März 2021, 1C_351/2020 = BGE 147 II 300 ff. [38] BGE vom 23. November 2022, 1C_35/2022, Sachverhalt C. und D. [39] Richtplan des Kantons Thurgau, Genehmigung der Gesamtüberarbeitung des Richtplans, BBl 2010 S. 8182 f. [40] Richtplan des Kantons Thurgau, Genehmigung "Teilrevision 2017", BBl 2018 S. 7737 f. [41] Vgl. BGE

vom 23. November 2022, 1C_35/2022, Erw. 4.1.3 [42] Departement für Bau und Umwelt, Projektbericht (Stand: 4. März 2021), S. 14 und 17 [43] Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Richtplan Kanton Thurgau, Gesamtüberarbeitung, Prüfungsbericht vom 27. September 2010, S. 14 f. [44] RRB Nr. 162 vom 19. Februar 2019 [45] BGE vom 23. November 2022, 1C_35/2022, Sachverhalt B.; Departement für Bau und Umwelt, Projektbericht (Stand: 4. März 2021), S. 14 f. und 172 f. [46] Vgl. BGE 147 II 308; BGE vom 23. November 2022, 1C_35/2022, Erw. 4.4.1 [47] Art. 7 Abs. 1 KSV [48] BGE 139 II 260; BGE 115 Ib 155 [49] BGE 144 IV 368; BGE 139 II 260; BGE vom 12. Oktober 2020, 1C_561/2019, Erw. 4.3 [50] BGE 144 II 328; BGE 139 II 480; vgl. BGE vom 2. Februar 2023, 1C_348/2022, Erw. 4.1.2; BGE vom 23. November 2022, 1C_35/2022, Erw. 7.2 [51] BGE vom 23. November 2022, 1C_35/2022, Erw. 7.2 [52] Damit würde es sich hier auch anders verhalten als im Sachverhalt, den das Bundesgericht in BGE 147 II 309 ff. (betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands) beziehungsweise dem diesem zugrundeliegenden BGE vom 16. November 2016, 1C_655/2015, 1C_17/2016 und 1C_27/2016 (Bauen ausserhalb der Bauzonen) zu entscheiden hatte, denn dort war die Zustimmung der kantonalen Behörde nicht eingeholt worden. [53] BGE 136 II 364 f.; BGE 132 III 35; BGE vom 12. Juli 2022, 1C_771/2021, Erw. 2.2 [54] BGE 147 II 318 [55] Muggli, in: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone (Hrsg.: Aemisseger/Moor/Ruch/Tschannen), Bern 2017, Art. 24c N. 17 [56] Art. 41 Abs. 1 RPV; Muggli, Art. 24c RPG N. 15 [57] BGE 109 II 110 f. [58] BGE 109 II 111 [59] BGE 109 II 112 [60] BGE 118 II 300 [61] BGE 118 II 300 f. [62] BGE 118 II 301 [63] BGE vom 5. Dezember 2018, 4A_286/2018, Erw. 4.1 [64] Beispielsweise BGE vom 19. April 2022, 4A_29/2022, Erw. 2.1; BGE vom 8. November 2021, 4A_335/2021, Erw. 6.1.1; BGE vom 22. September 2021, 4A_166/2021, Erw. 4.3.2, nicht publiziert in: BGE 147 III 586; BGE vom 9. September 2020, 4A_355/2020, Erw. 4.1; BGE vom 5. Dezember 2018, 4A_286/2018, Erw. 4.1 [65] BGE vom 19. April 2022, 4A_29/2022, Erw. 2.1; BGE vom 14. Oktober 2021, 4A_92/2021, Erw. 3.1; BGE vom 22. September 2021, 4A_166/2021, Erw. 4.3.2, nicht publiziert in: BGE 147 III 586 [66] BGE vom 9. Mai 2019, 4A_335/2018, Erw. 5.1.1; BGE vom 5. Dezember 2018, 4A_286/2018, Erw. 4.1 [67] BGE vom 9. Mai 2019, 4A_335/2018, Erw. 5.1.1; BGE vom 5. Dezember 2018, 4A_286/2018, Erw. 4.1; BGE vom 24. April 2001, 4C.34/2000, Erw. 3.c.bb, nicht publiziert in: BGE 127 III 300 [68] Schmidlin, Berner Kommentar, 2.A., Art. 23/24 OR N. 238 ff. [69] Schmidlin, Art. 23/24 OR N. 248 unter Verweis auf BGE 127 III 302 ff. [70] Schmidlin, Art. 23/24 OR N. 249 [71] Schmidlin, Art. 23/24 OR N. 250 [72] Schmidlin, Art. 23/24 OR N. 252 [73] Vischer/Galli, Entscheidbesprechung zu BGE 4A_256/2018, in: AJP 2019 S. 1071 [74] BGE vom 23. November 2022, 1C_35/2022, Erw. 4.1.3 [75] BGE vom 9. Mai 2019, 4A_335/2018, Erw. 5.1.1; BGE vom 5. Dezember 2018, 4A_286/2018, Erw. 4.1; BGE vom 24. April 2001, 4C.34/2000, Erw. 3.c.bb, nicht publiziert in: BGE 127 III 300 [76] Koller, Basler Kommentar, 7.A., Art. 185 OR N. 1 [77] Giger, Berner Kommentar, Bern 1997, Art. 220 OR N. 27 ×

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