

Kommentar zu: Urteil: [4A_29/2022](#) vom 19. April 2022
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

[De](#) | [Fr](#) | [It](#) |

Fahrlässiger Irrtum und Verstoss gegen Treu und Glauben

Nochmals zur Opfermitverantwortung im Zivilrecht

Autor / Autorin

Viktoriya Chernaya, Dario Galli, Markus Vischer

walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner

PETER & KIM
ATTORNEYS AT LAW

In seinem Urteil 4A_29/2022 vom 19. April 2022 bestätigte das Bundesgericht seine Rechtsprechung, wonach ein fahrlässiges Verhalten, gerade in Verbindung mit weiteren Umständen, eine Berufung auf Grundlagenirrtum als treuwidrig bzw. unzulässig erscheinen lassen könne. Aus diesem Grund verwehrt es der Verkäuferin eines Grundstücks die Berufung auf Grundlagenirrtum: Die Verkäuferin hätte sich als redlich handelnde Partei vor Vertragsabschluss über die Umnutzungsmöglichkeit des Grundstücks informieren müssen.

Sachverhalt

[1] A (Beklagte, Beschwerdeführerin, nachfolgend: Verkäuferin) verkaufte mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 15. Oktober 2019 (nachfolgend: Kaufvertrag) verschiedene Grundstücke (Wohnhaus, Scheune, Wiesen und Auslauffläche für Tiere) in der Gemeinde V an B und C (Kläger, Beschwerdegegner, nachfolgend Käufer). Die Eigentumsübertragung hätte gemäss Kaufvertrag bis Ende März 2020 stattfinden sollen. Am 3. Februar 2020 teilte die Verkäuferin den Käufern per SMS allerdings mit, dass sie den Verkauf «abbrechen» wolle. Mit Schreiben vom 21. Februar 2020 erklärte ihr Rechtsvertreter, dass die Verkäuferin beim Abschluss des Kaufvertrags einem Grundlagenirrtum erlegen sei (Sachverhalt Teil A).

[2] Am 17. Juli 2020 reichten die Käufer beim Bezirksgericht Hinwil Klage ein und verlangten die Eigentumsübertragung der Grundstücke bis 30. Juni 2020. Mit Urteil vom 27. April 2021 verpflichtete das Bezirksgericht die Verkäuferin, den Käufern das Eigentum an den Grundstücken zu übertragen. Die Berufung der Verkäuferin wies das Obergericht des Kantons Zürich mit Urteil vom 3. Dezember 2021 ab. Das Obergericht erachtete die Berufung auf Grundlagenirrtum als Treu und Glauben im Geschäftsverkehr widersprechend (Sachverhalt Teil B).

[3] Die Verkäuferin beantragte dem Bundesgericht mit Beschwerde in Zivilsachen, das Urteil des Obergerichts aufzuheben und die Klage abzuweisen, eventualiter die Sache zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Käufer beantragten die Abweisung der Beschwerde. Das Bundesgericht wies die

Beschwerde ab (Sachverhalt Teil C und E. 3).

Erwägungen

[4] Das Bundesgericht hielt einleitend fest, ein Vertrag sei für denjenigen unverbindlich, der sich beim Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befunden habe (Art. 23 OR). Ein solcher liege namentlich vor, wenn der Irrtum einen bestimmten Sachverhalt betraf, der vom Irrenden nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrags betrachtet wurde (Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR). Neben der subjektiven Wesentlichkeit sei erforderlich, dass der zugrunde gelegte Sachverhalt auch objektiv, vom Standpunkt oder nach den Anforderungen des loyalen Geschäftsverkehrs als notwendige Grundlage des Vertrags erscheine (E. 2.1).

[5] Aus Art. 26 OR lasse sich ableiten, dass ein Grundlagenirrtum im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR auch dann vorliegen könne, wenn der Irrtum auf die Fahrlässigkeit des Irrenden zurückzuführen sein sollte. Durch Fahrlässigkeit werde dem Irrenden eine Berufung auf Grundlagenirrtum demnach grundsätzlich nicht abgeschnitten, sondern sie führe im Allgemeinen nur, aber immerhin, dazu, dass er seiner Gegenseite nach Massgabe von Art. 26 OR Schadenersatz zu leisten habe. Eine Schranke für die Berufung auf Grundlagenirrtum bilde 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 werde. Kümmere sich etwa eine Partei bei Vertragsschluss nicht um die Klärung einer bestimmten, sich offensichtlich stellenden Frage, könne dies bewirken, dass die Gegenseite daraus nach Treu und Glauben den Schluss ziehen dürfe, der entsprechende Umstand werde vom Partner nicht als notwendige Grundlage des Vertrags betrachtet. Mit einer Berufung auf Grundlagenirrtum würde alsdann diese durch das Verhalten des Irrenden hervorgerufene berechtigte Erwartung enttäuscht. Die Geltendmachung eines Grundlagenirrtums sei in solchen Fällen deshalb ausgeschlossen. Ein fahrlässiges Verhalten könne somit, gerade in Verbindung mit weiteren Umständen, eine Berufung auf Grundlagenirrtum als treuwidrig und deshalb unzulässig erscheinen lassen (E. 2.1).

[6] Laut Vorinstanz mache die Verkäuferin geltend, sie habe wegen ihrer körperlichen Einschränkung den Wunsch gehegt, die Liegenschaft umzunutzen und in der Scheune eine Wohnung mit Lift einzubauen. Bei ihrer letzten Abklärung über die Möglichkeit einer Umnutzung im Jahr 2016 habe ihr der zuständige Mitarbeiter der Baudirektion des Kantons Zürich (nachfolgend: Mitarbeiter der Baudirektion) sehr bestimmt mitgeteilt, eine Umnutzung sei in Zukunft ausgeschlossen, weil sich die Grundstücke in der Landwirtschaftszone befinden, frühere Bestrebungen zu baulichen Umnutzungen gescheitert seien und die Regeln immer strenger würden. Kurz nach dem Verkauf habe die Verkäuferin an einer Informationsveranstaltung der Gemeinde V erfahren, dass die Bau- und Zonenordnung geändert werden solle. Sie sei beim Abschluss des Kaufvertrags einem Grundlagenirrtum erlegen, indem sie der irrigen Vorstellung gewesen sei, eine Umnutzung sei nicht möglich. Bei Kenntnis der wahren Sachlage hätte sie den Kaufvertrag nicht abgeschlossen. Angesichts der klaren Äusserungen des Mitarbeiters der Baudirektion habe kein Anlass für neue Abklärungen vor Abschluss des Kaufvertrags bestanden (E. 2.2).

[7] Laut Vorinstanz könne die Annahme, das zu verkaufende Grundstück könne baulich nicht weiterentwickelt werden, als eine subjektiv und objektiv wesentliche Grundlage des Kaufvertrags darstellen (E. 2.4). Allerdings habe die Vorinstanz der Verkäuferin die Berufung auf Irrtum verwehrt, da dies in der konkreten Situation Treu und Glauben im Geschäftsverkehr widerspreche: Die Verkäuferin habe die letzten Abklärungen drei Jahre vor Vertragsschluss getätigt. Als loyale, redlich und gewissenhaft handelnde Vertragspartei hätte sie sich vor dem Verkauf darüber nochmals informieren müssen. Es sei allgemein bekannt, dass Bau- und Zonenordnungen als gesetzliche Normen grundsätzlich abänderbar blieben. Bei der Einschätzung des Mitarbeiters der Baudirektion hätte es sich entsprechend nur um eine auf Erfahrung beruhende und mit gewissen Unsicherheiten behaftete Prognose gehandelt haben können. Ein einziger Anruf bei der Gemeinde V hätte genügt, um vom Bericht «Gemeindeentwicklungskonzept X» und der realen Chance auf Umnutzung Kenntnis zu erhalten. Im Herbst 2017 habe zudem eine Online-Befragung der Bevölkerung zur Dorfentwicklung stattgefunden und der Gemeinderat von V habe im April 2018 an einer öffentlichen Veranstaltung das Gemeindeentwicklungskonzept erläutert, was auf eine breite Diskussion in der Bevölkerung schliessen liesse. Die Verkäuferin habe sich die unterlassene Abklärung als Fahrlässigkeit anrechnen zu lassen und ihren Irrtum im Sinne von Art. 26 OR ihrer Un sorgfalt zuzuschreiben (E. 2.5).

[8] Die Verkäuferin habe zudem nicht vorgebracht, die Frage der Umnutzung während den Vertragsverhandlungen

mit den Käufern thematisiert oder diesen signalisiert zu haben, ihr Motiv für den Verkauf liege in den fehlenden Umnutzungsmöglichkeiten. Weiter habe die Verkäuferin auch nicht behauptet, die Käufer über die Einschätzung des Mitarbeiters der Baudirektion informiert zu haben. Ebenso habe die Verkäuferin nicht behauptet, die Käufer hätten anhand der Höhe des Kaufpreises erkennen können, dass die Verkäuferin von der falschen Annahme fehlender baulicher Umnutzungsmöglichkeiten ausgehe. Die Käufer hätten daher den Irrtum der Verkäuferin nicht erkennen können und müssen. Sie hätten sich vielmehr darauf verlassen dürfen, die Verkäuferin habe die für sie wesentlichen Abklärungen vorgenommen, zumal es sich nicht um ein alltägliches Geschäft gehandelt habe. Die Käufer seien deshalb in diesem berechtigten Vertrauen zu schützen (E. 2.5).

[9] Das Bundesgericht hielt fest, die Beurteilung der Vorinstanz verstosse nicht gegen Bundesrecht. Was die Verkäuferin dagegen vorbringe, verfange nicht (E. 2.6). Insbesondere habe die Vorinstanz nicht verkannt, dass ein Grundlagenirrtum im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR auch dann vorliegen könne, wenn der Irrtum auf die Fahrlässigkeit des Irrenden zurückzuführen sei (vgl. Art. 26 OR). Sie habe jedoch im Weiteren zutreffend geprüft, ob der Verkäuferin im konkreten Fall die Berufung auf Grundlagenirrtum mit Blick auf die Schranke von Treu und Glauben (Art. 25 Abs. 1 OR) verwehrt sei und dies schliesslich bejaht (E. 2.6.2).

Kurzkommentar

[10] Das Bundesgericht und das Bundesverwaltungsgericht lehnten bisher die Übertragung der strafrechtlichen Rechtsfigur der Opfermitverantwortung auf das Zivilrecht ausdrücklich ab.^[1] Das Konzept der Opfermitverantwortung hat allerdings unter dem Deckmantel von Treu und Glauben (Art. 2 Abs. 1 ZGB) längst Eingang in die bundesgerichtliche Rechtsprechung gefunden, wobei zum Teil auch von «vertraglicher Selbstverantwortung» die Rede ist.^[2]

[11] Auch im vorliegenden Urteil wendet das Bundesgericht die Rechtsfigur der zivilrechtlichen Opfermitverantwortung lediglich implizit an, um die Frage zu klären, ob aufgrund der Fahrlässigkeit der Verkäuferin, zusammen mit anderen Umständen, der Verkäuferin die Berufung auf den Grundlagenirrtum verwehrt bleiben soll. Die Tatsache, dass der Irrtum auf ein Verschulden des Irrenden zurückzuführen ist, lasse die Berufung auf Irrtum noch nicht allein als treuwidrig erscheinen. Die Irrtumsanfechtung sei demnach grundsätzlich verschuldensneutral. Der schuldhaft Irrende sei vielmehr gemäss Art. 26 Abs. 1 OR zum Ersatz des negativen Interesses zu verpflichten. Kümmere sich der Irrende bei Eingehen des Rechtsgeschäfts dagegen schlicht nicht darum, den fraglichen Punkt aufzuklären, sodass die Gegenpartei davon ausgehen durfte, der Punkt sei für den Irrenden ohne Bedeutung, so stuft das Bundesgericht das Verhalten des Irrenden in ständiger Rechtsprechung als treuwidrig ein, womit die Berufung auf Irrtum in Anwendung von Art. 25 Abs. 1 OR ausgeschlossen bleibt.^[3]

[12] Fahrlässiges Verhalten des Irrenden nach Art. 26 Abs. 1 OR muss entsprechend von treuwidrigem Verhalten des Irrenden nach Art. 25 OR unterschieden werden. Die Lehre propagiert, einen bösgläubigen Irrtum gäbe es nicht.^[4] Die Fahrlässigkeit nach Art. 26 Abs. 1 OR beziehe sich vielmehr auf das Verhalten, das zum Irrtum beim Vertragsabschluss führt. Es ist der Irrtum selbst (und die damit einhergehende Schadenersatzpflicht), den der Irrende mit der notwendigen Aufmerksamkeit hätte vermeiden können. Anders zu verstehen sei die treuwidrige Berufung auf den Irrtum nach Art. 25 OR, welche die treuwidrige Erhebung der Irrtumsanfechtung (etwa aufgrund unbilliger Interessensverschiebung) betreffe.^[5]

[13] Diese Rechtslage ist in Konstellationen wie der vorliegenden bzw. bei der Fallgruppe «selbst verschuldeter Irrtum des Irrenden»^[6] nicht befriedigend. Letztlich entscheidet unseres Erachtens der Grad der Fahrlässigkeit des Irrenden (bzw. der Grad der Opfermitverantwortung) darüber, ob die Berufung auf Irrtum unter Erstattung des negativen Interesses zulässig bleiben soll oder gänzlich auszuschliessen ist.^[7] Dabei können drei Konstellationen unterschieden werden:

- **Keine Opfermitverantwortung.** Bei fehlender Opfermitverantwortung ist der Vertrag unter Vorbehalt fristgerechter Anfechtung im Sinne von Art. 31 OR gemäss der Ungültigkeitstheorie von Anfang an ungültig.^[8] Der Vertrag kann aber auch auf dem Weg einer Teilanfechtung im Sinne von Art. 20 Abs. 2 OR modifiziert aufrechterhalten werden (vgl. auch Art. 25 Abs. 2 OR). Dies bietet sich etwa bei einem Grundlagenirrtum über die Eigenschaften der Kaufsache an und führt in der Regel zu einer Herabsetzung des Kaufpreises bzw. zur faktischen Minderung (vgl. Art. 20 Abs. 2 OR).^[9]

- **Leichte Opfermitverantwortung.** Auch bei einer leichten Opfermitverantwortung ist der Vertrag unter Vorbehalt fristgerechter Anfechtung im Sinne von Art. 31 OR (teilweise) ungültig. In Anwendung von Art. 26 Abs. 1 und 2 OR wird der Irrende aber aufgrund der (teilweisen) Ungültigkeit des Vertrags zusätzlich zum Ersatz des aus dem Dahinfallen des Vertrags erwachsenen Schadens verpflichtet.
- **Schwere Opfermitverantwortung.** Bei schwerer Opfermitverantwortung liegt kein relevanter Irrtum vor. Dem Irrenden wird in Anwendung von Art. 25 Abs. 1 OR die Berufung auf den Irrtum verwehrt. Der Vertrag ist gültig.

MLaw VIKTORIYA CHERNAYA, Substitutin, Walder Wyss AG.

Dr. iur. DARIO GALLI, LL.M., Rechtsanwalt, Walder Wyss AG.

Dr. iur. MARKUS VISCHER, LL.M., Rechtsanwalt, Walder Wyss AG.

[1] Urteil des Bundesgerichts [4A_141/2017](#) vom 4. September 2017 E. 3.3, nicht publiziert in: BGE [143 III 495](#); Urteil des Bundesverwaltungsgerichts [A-668/2020](#) vom 23. November 2020 E. 5.5.

[2] Urteil des Bundesgerichts [4C.43/2005](#) vom 24. Juni 2005 E. 3.2; Urteil des Bundesgerichts [4A_353/2014](#) vom 19. November 2014 E. 4.2; BGE [107 II 419](#) E. 2 S. 423; siehe zur Opfermitverantwortung im Zivilrecht MARKUS VISCHER/DARIO GALLI, *Entscheidbesprechungen*. BGer [4A_141/2017](#): Opfermitverantwortung bei der zivilrechtlichen absichtlichen Täuschung, *AJP* 2017, S. 1393 ff., S. 1398 ff.; MARKUS VISCHER, in: Anna Böhme/Fabian Gähwiler/Fabiana Theus Simoni/Ivo Zuberbühler (Hrsg.), *Ohne jegliche Haftung*. Festschrift für Willi Fischer, Zürich/Basel/Genf 2016, S. 541 ff., S. 549 ff.

[3] Zum Ganzen: Urteil des Bundesgerichts [4A_461/2016](#) vom 10. Februar 2017 E. 4.2 (besprochen von DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, [Irrtum hinsichtlich der Überbaubarkeit eines Grundstücks](#), in: *dRSK*, publiziert am 31. März 2017); Urteil des Bundesgerichts [4A_162/2014](#) vom 26. August 2014 E. 1.2 = *Pra* 2015, Nr. 67, S. 523; BGE [129 III 363](#) E. 5.3 S. 365 = *Pra* 2004, Nr. 10, S. 55; BGE [117 II 218](#) E. 3b S. 223 f.

[4] Siehe etwa BRUNO SCHMIDLIN, *Berner Kommentar*, 2. Aufl., Bern 2013, Art. 26 OR N 7; wohl a.M. Urteil des Bundesgerichts [5A_594/2009](#) vom 20. April 2010 E. 4.

[5] BK-SCHMIDLIN (Nr. 4), Art. 26 OR N 7.

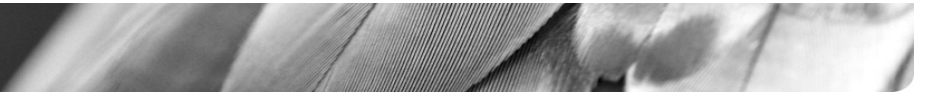
[6] Z.B. INGEBORG SCHWENZER/CHRISTIANA FOUNTOLAKIS, in: Corinne Widmer Lüchinger/David Oser (Hrsg.), *Basler Kommentar, Obligationenrecht I*, 7. Aufl., Basel 2020, Art. 23 OR N 8 m.w.H.

[7] Damit ist aber nicht ausgeschlossen, dass neben der Fallgruppe «Opfermitverantwortung» andere unter Art. 2 Abs. 2 ZGB zu subsumierende Fälle einer treuwidrigen Berufung auf Grundlagenirrtum existieren (siehe z.B. BSK OR I-SCHWENZER/FOUNTOLAKIS [Nr. 6], Art. 25 OR N 4).

[8] BSK OR I-SCHWENZER/FOUNTOLAKIS (Nr. 6), Art. 25 OR N 3.

[9] BGE [130 III 49](#) E. 3.2 S. 56 f.; BGE [119 II 208](#) E. 3bb S. 211 = *Pra* 1994, Nr. 114, S. 369; BGE [107 II 419](#) E. 3a S. 423 f.; BGE [96 II 101](#) E. 3a S. 106 f.; BGE [78 II 216](#) E. 5 S. 217 f.

Zitiervorschlag: Viktoriya Chernaya / Dario Galli / Markus Vischer, *Fahrlässiger Irrtum und Verstoss gegen Treu und Glauben*, in: *dRSK*, publiziert am 10. Oktober 2022



Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

T +41 31 380 57 77 info@weblaw.ch

weblaw.ch